

# BOLIGTILSYN OG SANERING

BETÆNKNING AFGIVET AF  
DEN AF BOLIGMINISTERIET DEN 22. OKTOBER 1949  
NEDSATTE KOMMISSION

*Bind 2:*  
LOVUDKAST OG BILAG



Udskilt fra  
D.S.H. K

BETÆNKNING NR. 187

1957

**BIBLIOTEKET**  
Danmarks sociale højskole  
Randersgade 10, Kbh. Ø



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Udkast til lov om boligtilsyn.....	5
Bemærkninger til udkast til lov om boligtilsyn.....	12
Udkast til lov om sanering af usunde bydele.....	29
Bemærkninger til udkast til lov om sanering af usunde bydele.....	37
Mindretalsforslag.....	61

## BILAGSFORTEGNELSE

Bilag 1. Lov nr. 212 af 31. 5. 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele.....	63
- 2. Oversigt over rigsdagens behandling af lovforslaget.....	69
- 3- Indenrigsministeriets cirkulære af 2. 11. 1940.....	70
- 4. Boligtilsynsrådets cirkulære nr. 1 af 30. 1. 1941.....	76
5. Boligtilsynsrådets cirkulære nr. 2 af 12. 8. 1942.....	76
6. Boligtilsynsrådets cirkulære nr. 3 af 15. 5. 1943.....	76
7. Boligtilsynsrådets cirkulære nr. 5 af 30. 4. 1953.....	77
8. Midlertidig lov nr. 179 af 9. 4. 1941 om støtte til byggeri.....	80
- 9. Midlertidig lov nr. 115 af 31. 3. 1953 om lån til byggeri til erstatning for sanerede ejendomme.....	83
- 10. a. Boligtilsynsrådets skrivelse af 14. 10. 1946.....	84
- 10. b. De 5 boligkommissioners skrivelse af 10.7.1948.....	86
- 11. Skrivelse af 1. 9. 1954 fra Det statistiske Departement.....	90
- 12. Sundhedsstyrelsens redegørelse af oktober 1937 om boligforholdenes indflydelse på beboernes sundhedstilstand.....	92
- 13. Sundhedsstyrelsens skrivelse af 15. 12. 1950.....	98
- 13. a. Sundhedsstyrelsens skrivelse af 16.6.1956.....	99
- 14. Udkast til cirkulære om vejledning vedrørende overbefolkning.....	103
- 15. Forskrifter for samarbejde mellem boligtilsynet og arbejds- og fabriktilsynet af 11. 2. 1944.....	106
- 16. Forslag til boligtilsynsrådenes områder.....	107
- 17. Redegørelse for et antal saneringseksempler.....	108
- 18. Skrivelse af 10. 2. 1953 fra Københavns magistrat, Direktoratet for Stadens faste ejendomme, om saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret.....	151
- 19. Redegørelse fra boligministeriets kommitterede i byplansager.....	162
- 20. Civilforsvarsstyrelsens memorandum af maj 1956 om civilforsvarsmæssige synspunkter vedrørende saneringsproblemet.....	166
- 21. Skrivelse af 21. 7. 1955 fra Det særlige Bygningssyn om sanering og bygningsbevaring.....	168
- 22. Skrivelse af 19. 12. 1953 fra Bygge-Societetet for Danmark.....	170
- 23. Skrivelse af 2. 9-1957 fra skattedepartementet.....	172
- 24. Skrivelse af 12.4. 1957 fra statens ligningsdirektorat.....	172
- 25. Statistiske oplysninger vedrørende kvalitetsbedømte boliger i København.....	175



# Udkast til lov om boligtilsyn

## Kapitel I.

Lovens område.

### § 1-

Stk. 1. Denne lov gælder for Københavns, Frederiksberg og Gentofte kommuner, for købstæderne samt Marstal og de sønderjydske flækker, for de kommuner, der nævnes i § 1 i lov nr. 181 af 20. maj 1952 om ændringer i de københavnske omegnskommuners styrelse m. m., og for de større bymæssige bebyggelser i sognekommunerne. Boligministeren bestemmer efter forhandling med indenrigsministeren, hvilke bymæssige bebyggelser i sognekommuner der efter 1. pkt. falder ind under loven.

Stk. 2. Efter indstilling af kommunalbestyrelsen kan boligministeren efter indhentet udtalelse fra amtsrådet bestemme, at loven skal gælde for områder, der ikke omfattes af stk. 1.

## Kapitel II.

Boligtilsynets organisation og almindelige virksomhed.

### § 2.

Stk. 1. I de tre hovedstadskommuner, i købstæderne samt Marstal og de sønderjydske flækker og i de i § 1, stk. 1, nævnte københavnske omegnskommuner udøves boligtilsynet af en boligkommission, der vælges af kommunalbestyrelsen for dennes sædvanlige funktionstid. Boligkommissionens sammensætning skal godkendes af boligministeren, der påser, at den fornødne lægelige, juridiske, bygnings- og brandkyndige indsigt er repræsenteret. Når særlige

grunde taler derfor, kan boligministeren efter indstilling af kommunalbestyrelsen fritage for pligten til oprettelse af en boligkommission; tilsynet udøves da af sundhedskommissionen, jfr. stk. 2.

Stk. 2. I sognekommuner udøves boligtilsynet af sundhedskommissionen, der under udøvelsen af boligtilsynsvirksomheden i henhold til denne lov kan udvides med et eller flere medlemmer med den i stk. 1 nævnte sagkundskab, valgt af sognerådet for sundhedskommissionens sædvanlige funktionstid. Efter indstilling af sognerådet kan boligministeren godkende, at boligtilsynet skal udøves af en boligkommission.

Stk. 3. Med boligministeriets godkendelse kan kommunalbestyrelserne i flere kommuner vedtage, at der skal dannes et enkelt fælles boligtilsyn for de pågældende kommuner.

Stk. 4. Boligministeren kan efter forhandling med indenrigsministeren bestemme, at der efter indstilling af kommunalbestyrelsen tillægges formanden og andre medlemmer af boligkommissionen, hvis arbejdskraft i særlig grad beslaglægges af boligtilsynsvirksomheden, et honorar, der udredes af kommunekassen.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen skal stille den fornødne medhjælp til rådighed for boligtilsynet.

### § 3.

Stk. 1. Det påhviler boligtilsynet at påse, at bygninger (herunder trapper, gange og lignende rum samt gårdspladser), der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, opfylder de i kapitel III fastsatte krav samt ikke er overbefolkede, jfr. kapitel IV. Boligtilsynet skal særlig foretage inspektion af sådanne bygninger,

hvis beliggenhed, indretning el. lign. giver grund til at befrygte, at deres tilstand ikke er sundheds- eller brandmæssigt betryggende.

Stk. 2. Mod forevisning af behørig legitimation kan boligtilsynet kræve adgang til ejendommen, i fornødent fald med politiets bistand. Ejere og brugere er pligtige til efter skriftlig indkaldelse at give møde for tilsynet. Boligtilsynet kan kræve alle fornødne oplysninger af ejendommens ejer og brugere, ligesom offentlige myndigheder på begæring skal stille de oplysninger, som er nødvendige for sagernes behandling, til rådighed for boligtilsynet.

#### § 4.

Stk. 1. Boligtilsynet skal så vidt muligt være opmærksom på mulige overtrædelser af bygge-lovgivningen og den øvrige lovgivning, for så vidt angår forskrifter, der tilsigter opnåelsen af formål, der er beslægtede med de i denne lov omhandlede. Tilsynet skal i påkommende tilfælde give vedkommende myndigheder meddelelse om forefundne eller formodede overtrædelser.

Stk. 2. For så vidt angår lokaler, der er undergivet tilsyn efter den øvrige lovgivning, kan boligministeren efter forhandling med vedkommende fagminister fastsætte, i hvilket omfang tilsynet efter denne lov skal udøves af boligtilsynet.

Stk. 3. Bygninger, der anvendes til formål, som efter vedkommende fagministers skøn bør hemmeligholdes, undtages fra boligtilsyn på vilkår, at fagministeren drager omsorg for, at de pågældende lokaliteter holdes i sundheds- og brandmæssig forsvarlig stand i overensstemmelse med denne laws regler.

Stk. 1. Der oprettes et boligtilsynsråd for staden København og øernes amter og et boligtilsynsråd for Jyllands amter.

Stk. 2. Hvert boligtilsynsråd består foruden af formanden af 5 medlemmer, nemlig 2 af vedkommende landsretspræsident udpegede dommere og 3 af boligministeren udpegede, hvoraf detene skal være arkitekt eller bygningsingeniør, det andet bygningshåndværker og det tredje en efter forhandling med justitsministeren udpeget brandkyndig.

Stk. 3. Medicinaldirektøren er formand for boligtilsynsrådet for København og øernes amter. Som formand for boligtilsynsrådet for Jyllands amter udpeger boligministeren efter for-

handling med indenrigsministeren en læge med bolighygiejnisk sagkundskab.

Stk. 4. Samtidig med udnævnelsen af formand og medlemmer udpeges stedfortrædere for disse. Udnævnelsen af medlemmer og stedfortrædere sker på 6 år.

#### § 6.

Stk. 1. De af det kommunale boligtilsyn i medfør af bestemmelserne i kapitel III og IV truffne beslutninger kan af ejeren påklages til boligtilsynsrådet, der træffer endelig afgørelse om, hvorvidt boligtilsynets beslutning skal opretholdes, bortfalde eller ændres, eller om andre foranstaltninger skal foretages. Påklage skal ske inden en frist af 4 uger efter, at ejeren har modtaget meddelelse om beslutningen.

Stk. 2. De af boligtilsynet truffne beslutninger om nedlæggelse af forbud kan påklages af pånåhavere inden en frist af 4 uger efter, at pånåhavere har modtaget meddelelse om beslutningen.

Stk. 3. Lejerne i de pågældende ejendomme kan alene påklage beslutninger i medfør af § 22. Påklage skal ske inden en frist af 4 uger efter, at lejerne har modtaget meddelelse om beslutningen.

Stk. 4. Boligtilsynsrådet kan, selv om påklage ikke har fundet sted, ændre det stedlige boligtilsyns beslutninger om nedlæggelse af forbud. Såfremt rådet påtænker at tage en ikke påklaget afgørelse op til prøvelse, skal det inden den i stk. 1 angivne frist underrette det lokale boligtilsyn og ejeren herom.

Stk. 5. Påklage af et boligtilsyns beslutning eller et boligtilsyns optagelse af en ikke påklaget beslutning til prøvelse inden klagefristens udløb har opsættende virkning, indtil boligtilsynsrådets afgørelse foreligger.

Stk. 1. Boligministeren udfærdiger et regulativ angående boligtilsynsrådernes virksomhed i medfør af denne lov.

Stk. 2. Boligtilsynsrådets beslutninger træffes med almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Stk. 3. Boligtilsynsrådet har samme adgang til at foretage besigtigelse, kræve oplysninger og tilsige ejere m. v. til at give møde som de lokale boligtilsyn, jfr. § 3, stk. 2.

Stk. 4. Boligtilsynsrådernes udgifter, herunder honorarer til medlemmerne, bevilges på de årlige finanslove.

## Foranstaltninger over for sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum.

### § 8

Boligtilsynet kan træffe beslutning i henhold til bestemmelserne i dette kapitel, når det skønner, at en bygning eller en del af en bygning, der er undergivet dets tilsyn, er således indrettet eller i en sådan stand, at benyttelsen frembyder fare for sundhedstilstanden hos de personer, for hvem den tjener som bolig eller opholdssted, eller udsætter de personer, som opholder sig i bygningen, for særlig fare i brandtilfælde.

### § 9-

Stk. 1. Vejledende for skønnet om, hvorvidt benyttelsen er forbundet med sundhedsfare, vil det bl. a. være, om bygningen eller en del af denne væsentligt afviger fra et eller flere af følgende almindelige mindstekrav:

Beboelses- og opholdsrum skal

- 1) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde og hede,
- 2) give fyldestgørende adgang for dagslys,
- 3) give forsvarlig adgang til fornyelse af luften i samtlige rum; alle beboelsesrum, herunder køkkener, skal være forsynet med et eller flere oplukkelige vinduer direkte ud til det fri,
- 4) yde mulighed for tilstrækkelig opvarmning.

Endvidere skal de enkelte lejligheder

- 5) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,
- 6) have behørigt afløb for spildevand, og
- 7) have tilfredsstillende adgang til w.c. eller, hvor w.c.-indlæg ikke er påbudt, til forsvarligt indrettede klosetrum.

Stk. 2. Byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum og adgangsforholdene til disse må være således, at de personer, som opholder sig i vedkommende ejendom, ikke derigennem udsættes for særlig fare i brandtilfælde. Boligministeren kan efter forhandling med justitsministeren udfærdige vejledende bestemmelser om, hvilke forhold der især bør lægges vægt på ved afgørelsen af, om benyttelsen er forbundet med særlig fare i brandtilfælde.

### § 10.

Stk. 1. Såfremt udgifterne ved at lade forefundne mangler afhjælpe ikke vil overstige de i stk. 2 omhandlede beløb, kan boligtilsynet meddele ejeren påbud om inden en nærmere fastsat frist at lade foretage de fornødne foranstaltninger.

Stk. 2. Håndværkerudgifterne ved de i stk. 1 omhandlede foranstaltninger kan inden for en 5 års periode ikke overstige 20 pct. af ejendommens gennemsnitlige bruttoårsleje eller dennes anslåede værdi i de sidste 3 regnskabsår (varmebidrag og lignende ydelser ikke medregnet).

Stk. 3. Efterkommes påbudet ikke inden den af boligtilsynet fastsatte frist, kan boligtilsynet, medmindre vedkommende rum lovligt rømmes eller tages i brug til andet formål, enten lade de fornødne foranstaltninger foretage for ejers regning inden for de i stk. 2 fastsatte beløb eller forbyde benyttelsen i overensstemmelse med reglerne i § 11. Benyttelsen må da ikke genoptages uden boligtilsynets samtykke.

### § 11-

Stk. 1. Såfremt manglerne ikke kan kræves afhjulpet ved anvendelse af reglerne i § 10, kan boligtilsynet nedlægge forbud imod, at vedkommende bygning helt eller delvis benyttes til beboelse eller ophold for mennesker efter udløbet af en nærmere fastsat frist, jfr. § 13. Beslutningen skal indeholde oplysning om de forefundne mangler, gøre opmærksom på bestemmelsen i § 12, stk. 1, samt give underretning om, hvorvidt bygningen omfattes af bestemmelserne i § 12, stk. 2, eller § 12, stk. 4.

Stk. 2. Boligtilsynet fastsætter samtidig en frist, der ikke kan være mindre end 4 uger, inden hvilken forslag til forbedring af forholdene kan indsendes til boligtilsynets godkendelse, jfr. dog § 12, stk. 4.

Stk. 3. Såfremt boligtilsynet kan godkende et rettidigt indsendt forslag, træffes beslutning om, hvorvidt det nedlagte forbud kan ophæves eller ændres til et andet åremål på betingelse af, at det godkendte forslag bringes til udførelse inden udløbet af en samtidig fastsat frist, der ikke kan være mindre end 4 uger.

Stk. 4. Den omstændighed, at der nedlægges forbud efter stk. 1, er ikke til hinder for, at der samtidig — for det tilfælde, at forslag til afhjælpning af mangler ikke bliver fremsat eller godkendt eller bragt til udførelse - meddeles

påbud efter § 10 over for en ejendom, når fristen for benyttelsens ophør fastsættes til 6 år eller derover.

#### § 12.

Stk. 1. Boligtilsynet kan nægte at godkende et i henhold til § 11, stk. 2, fremsat forslag, såfremt den pågældende bygning eller vedkommende rum efter udførelsen af de foreslåede foranstaltninger dog ville vedblive at være væsentligt ringere end de bygninger eller rum i kommunen, der opfylder den gældende bygnings-, brand- og sundhedslovgivnings forskrifter.

Stk. 2. Med kommunalbestyrelsens tilslutning kan boligtilsynet endvidere nægte at godkende et i henhold til § 11, stk. 2, fremsat forslag, såfremt dette ville kræve væsentlig ombygning eller istandsættelse, og foranstaltningerne ville komme i strid med gennemførelsen af en godkendt, fremlagt eller under udarbejdelse værende byplan eller andre i henhold til lovgivningen truffne beslutninger, som vedrører ejendommen. I sådanne tilfælde kan ejeren inden 6 måneder efter modtagelsen af boligtilsynets meddelelse begære, at kommunen straks skal overtage den pågældende del af ejendommen mod erstatning. Såfremt den tilbageblivende del af ejendommen efter den begærede overdragelse efter taksationskommissionens skøn ville få en sådan størrelse, form, beliggenhed eller beskaffenhed iøvrigt, at den ikke mere vil kunne udnyttes som selvstændig ejendom i overensstemmelse med den af ejendommen hidtil gjorte brug, kan ejeren begære hele ejendommen overtaget af kommunen. Denne ret tilkommer fremdeles ejeren, når ejendommen har været knyttet til en virksomhed, hvortil den efter kommunens overtagelse af en del af ejendommen efter taksationskommissionens skøn ikke længere hensigtsmæssigt vil kunne udnyttes. Erstatningen fastsættes - i mangel af mindelig overenskomst - af de i henhold til lov om sanering af usunde bydele nedsatte taksationskommissioner efter de i den nævnte lov fastsatte regler. Er en under udarbejdelse værende byplan ikke godkendt inden 1 år efter boligtilsynets beslutning, kan ejeren over for boligtilsynet forlange sagen optaget til fornyet afgørelse uden hensyntagen til byplanen. Er der ved anvendelse af § 9 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 242 af 30. april 1949) fastsat en længere frist for godkendelse af byplanen, gælder dog denne frist.

Stk. 3. Som væsentlige i henhold til stk. 2 betragtes foranstaltningerne, såfremt håndværkerudgifterne ville overstige 20 pct. af ejendomsværdien i henhold til den senest foretagne ansættelse af ejendomsværdi og grundværdi.

Stk. 4. Er ejendommen beliggende inden for et område, for hvilket en saneringsplan er godkendt, vedtaget eller under udarbejdelse, og forbedring af ejendommen ville komme i strid med planen, finder § 11, stk. 2, ikke anvendelse. Er en under udarbejdelse værende saneringsplan ikke vedtaget inden 2 år efter boligtilsynets beslutning, kan ejeren over for boligtilsynet forlange sagen optaget til fornyet afgørelse uden hensyntagen til saneringsplanen.

#### § 13.

Stk. 1. Boligtilsynet fastsætter i hvert enkelt tilfælde en frist, inden hvilken fraflytning og rydning af de af et forbud omfattede rum skal finde sted. Såfremt den fortsatte benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, kan fristen ikke overstige 6 måneder. Fristen må iøvrigt ikke være længere, end det skønnes forsvarligt af hensyn til de personer, som bor eller opholder sig i de pågældende lokaler, og kan ikke overstige 20 år.

Stk. 2. Når særlige forhold taler derfor, navnlig når beboerne selv er ejere af ejendommen, kan virkningen af forbudet udskydes enten i et bestemt åremål, eller indtil den nuværende benyttelse ophører ved beboernes fraflytning eller død.

Stk. 3. Såfremt fristen for en ejendoms fortsatte benyttelse er fastsat til 6 år eller derover, kan ejeren eller en pánthaver, når fristens udløb nærmer sig, men dog inden et år før fristens udløb, over for boligtilsynet rejse spørgsmål om ejendommens fortsatte benyttelse. Skønner boligtilsynet, at fortsat benyttelse ikke er ufor-svarlig, fastsættes en ny frist for, hvornår benyttelsen skal ophøre. Såfremt den oprindelige frist er fastsat af boligtilsynsrådet, skal boligtilsynet forelægge spørgsmålet om fristforlængelse for rådet til afgørelse. Herudover kan yderligere forlængelse af fristen i almindelighed ikke finde sted. Forlænges fristen undtagelsesvis, kan dette kun ske med boligtilsynsrådets godkendelse.

#### § 14.

Stk. 1. Når den for benyttelsens ophør fastsatte frist er udløbet, og ejendommen ikke tages



i brug til andet lovligt formål, påhviler det ejeren at holde ejendommen i sømmelig stand og under tilbørligt tilsyn, således at der ikke forvoldes ulempe for de omboende.

Stk. 2. Udviser ejeren forsømmelighed hermed, kan boligtilsynet påbyde ham at lade bygningerne nedrive og grunden ryddeliggøre.

Stk. 3. Efterkommer ejeren ikke påbudet inden den af boligtilsynet fastsatte frist, kan boligtilsynet lade bygningerne nedrive og grunden ryddeliggøre for ejerens regning.

#### § 15.

Stk. 1. Beslutninger om nedlæggelse af forbud meddeles af boligtilsynet ved anbefalet brev så vidt muligt såvel til ejeren som til brugeren og til de pánthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. I meddelelsen skal der gives oplysning om den i § 6 hjemlede adgang til at påklage beslutningen.

Stk. 2. Om beslutningen skal der samtidig gøres indberetning til boligtilsynsrådet.

Stk. 3. Beslutningen vil ved boligtilsynets foranstaltning være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen. Det samme gælder beslutninger, hvorved vilkårene for et nedlagt forbud herunder fristen for et forbuds ikrafttræden ændres. Ændringer, der knytter sig til godkendelse af ejerens forslag om forbedring af ejendommen i henhold til § 11, skal først tinglyses, når forbedringerne er udført.

Stk. 4. Andre beslutninger i medfør af bestemmelserne i dette kapitel meddeles ejeren af boligtilsynet ved anbefalet brev. I meddelelsen skal der gives oplysning om den i § 6 hjemlede adgang til at påklage beslutningen.

#### § 16.

Såfremt der er nedlagt forbud imod en ejendoms fortsatte benyttelse, og ejendommen derefter på grund af forhold, som ikke kunne være taget i betragtning, da beslutningen blev truffet - f. eks. på grund af utilstrækkelig vedligeholdelse — er kommet i en tilstand, som gør benyttelsen indtil den fastsatte frists udløb uforvarlig, kan boligtilsynet efter reglerne i § 10 meddele ejeren påbud om at afhjælpe manglerne eller efter reglerne i § 11, jfr. § 13, fastsætte en ny frist for benyttelsens ophør.

#### § 17-

Stk. 1. Efter at tinglysning af forbud i medfør af §§ 10, stk. 3, eller 11 har fundet sted,

må den pågældende ejendom ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi med offentlige midler, hvorved i denne lov forstås stats-, kommune-, overformynderi-, kreditforenings-, hypotekforenings-, sparekasse-, forsikringsselskabs- og legatmidler.

Stk. 2. Undtagelse herfra kan tillades af boligtilsynet, når kun en ganske uvæsentlig del af den pågældende ejendom er omfattet af forbudet, eller når fristen for ejendommens benyttelse er fastsat til 6 år eller derover, jfr. § 13, stk. 3, i sidste tilfælde under forudsætning af, at det nye lån ifølge de betingede afdragsvilkår inden udløbet af den for benyttelsen fastsatte frist nedbringes så meget, at lånets restgæld ved fristens udløb ikke overstiger ejendommens grundværdi på det tidspunkt, da lånet ydes.

#### § 18.

Stk. 1. Når den i § 6 omhandlede klagefrist er udløbet, eller - i tilfælde af, at boligtilsynets afgørelse er blevet påklaget, eller boligtilsynsrådet har taget en ikke påklaget afgørelse op til prøvelse - når boligtilsynsrådets afgørelse foreligger, skal boligtilsynet give meddelelse om nedlagte forbud i henhold til §§ 10, stk. 3, og 11 til vedkommende vurderingsformand og til statens ligningsdirektorat. Det samme gælder, såfremt de trufne afgørelser senere ændres, jfr. § 13, stk. 3, og § 16.

Stk. 2. Af de i stk. 1 omhandlede ejendomme foretages pr. 1. september efter det nedlagte benyttelsesforbud uden udgift for ejeren ansættelse til ejendomsværdi og grundværdi, jfr. lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme, under hensyntagen til den ved forbudet skete indskrænkning i ejendommens udnyttelsesmulighed.

#### § 19.

Stk. 1. De ved forbud i medfør af §§ 10, stk. 3, og 11 forårsagede indskrænkninger i benyttelsen af bygninger eller dele af disse medfører ikke ret for eventuelle lejere til erstatning i medfør af lejelovgivningen.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 udelukker dog ikke en lejer fra eventuel ret til erstatning hos ejeren, når lejemålet, uden at lejeren har været bekendt hermed, er indgået, efter at ejendommen er blevet ramt af beslutning i medfør af §§ 10, stk. 3, og 11, eller det lejede derefter, jfr. § 16, rammes af forbud med en kortere

frist for benyttelsens ophør end den oprindeligt fastsatte, hvis ansvaret for forbudets nedlæggelse må tillægges ejeren.

#### § 20.

Stk. 1. Boligtilsynet har pligt til at give kommunalbestyrelsen (i København magistraten) meddelelse om de tilfælde, i hvilke personer, der er under egentlig offentlig forsorg, betaler en husleje, der skønnes at være urimelig høj i forhold til det udlejedes værd, og kommunalbestyrelsen (magistraten) er da, for så vidt den skønner, at lejerens forhold og sagens øvrige omstændigheder taler derfor, berettiget til på lejerens vegne at foranledige spørgsmålet om, hvorvidt den betingede husleje står i misforhold til det lejedes værd, prøvet af boligretten. Kommunen indestår for samtlige de med sagsanlægget forbundne udgifter.

Stk. 2. Med hensyn til lejligheder i ejendomme, der omfattes af beslutninger om nedlæggelse af forbud i medfør af §§ 10, stk. 3, og 11, kan kommunalbestyrelsen (i København magistraten) indbringe spørgsmålet om huslejens størrelse for boligretten og derigennem opnå dennes afgørelse af, hvilken husleje der må anses for rimelig. Det er da ejeren forbudt at betinge sig højere leje end de af retten fastsatte beløb.

Stk. 3. Boligtilsynet har pligt til at holde kommunalbestyrelsen underrettet om vedtagelsen af beslutninger om nedlæggelse af forbud i medfør af §§ 10, stk. 3, og 11.

#### § 21.

Om de i medfør af dette kapitel meddelte beslutninger har boligtilsynet, når den i § 6 omhandlede klagefrist er udløbet, eller - i tilfælde af, at boligtilsynets afgørelse er blevet påklaget, eller boligtilsynsrådet har taget en ikke påklaget afgørelse op til prøvelse - når boligtilsynsrådets afgørelse foreligger, pligt til at give underretning til de i § 4, stk. 1, omhandlede myndigheder.

### *Kapitel IV.*

#### **Om beboerne og om overbefolkede lejligheder.**

##### § 22.

Stk. 1. Såfremt boligtilsynet under hensyn til en boligs beliggenhed, lys- og luftforhold, væ-

relsernes antal og størrelse samt husstandens sammensætning skønner, at boligen er så overbefolket, at dette er skadeligt for beboernes sundhed, kan boligtilsynet over for ejeren stille krav om, at antallet af beboere med det for lejemalet fastsatte opsigelsesvarsel, dog længst 6 måneder, skal nedbringes til en bestemt størrelse.

Stk. 2. Efterkommens kravet ikke inden fristens udløb, betragtes lejemalet som opsagt til fraflytning den første i en måned, som indtræffer en måned efter fristens udløb. Boligtilsynet er berettiget til om fornødent at lade lejerens udrette af lejligheden ved fogden.

Stk. 3. Krav i henhold til stk. 1 skal meddeles ejeren ved anbefalet brev. Vedkommende lejer skal samtidig og på samme måde underrettes om kravets fremsættelse og gøres bekendt med retsvirkningerne af, at kravet ikke efterkommes.

Stk. 4. Boligministeren kan fastsætte vejledende regler for, hvornår en bolig må anses for overbefolket i henhold til stk. 1.

#### § 23.

Finder boligtilsynet, at opholdet i lejligheder, der indehaves af familier med børn, på grund af slet vedligeholdelse, utilstrækkelig renholdelse, uhensigtsmæssig indretning eller af andre grunde er skadeligt for børnenes sundhed, har boligtilsynet pligt til at underrette børneværnsudvalget (i København magistraten) derom.

### *Kapitel V.*

#### **Straffebestemmelser m. v.**

##### § 24.

Stk. 1. Med bøde anses:

- a) ejere, brugere eller andre, som overtræder bestemmelserne i § 3, stk. 2, eller § 7, stk. 3, ved at lægge hindringer i vejen for boligtilsynets inspektion af ejendomme, som er undergivet dets tilsyn, eller ved ikke at efterkomme boligtilsynets mødetilsigelser eller ved at undlade at efterkomme boligtilsynets krav om meddelelse af oplysninger,
- b) den ejer, som overtræder bestemmelsen i § 10, stk. 1, ved at undlade at efterkomme boligtilsynets påbud om afhjælpning af mangler inden udløbet af den herfor fastsatte frist,

- c) den ejer, som overtræder bestemmelsen i § 11, stk. 1, jfr. § 13, ved ikke at drage omsorg for fraflytning og rydning af de af et forbud omfattede rum inden udløbet af den herfor fastsatte frist,
- d) den ejer, som tillader eller ikke forhindrer, at de af et forbud omfattede rum påny benyttes til et af forbudet omfattet formål,
- e) den ejer, som overtræder bestemmelsen i § 14, stk. 2, ved at undlade at efterkomme et i henhold til den nævnte bestemmelse meddelt påbud inden udløbet af den herfor fastsatte frist.

Stk. 2. Bødestraffen pålægges i overensstemmelse med lovgivningens almindelige regler den for forholdet ansvarlige. Er forholdet begået til fordel for et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan bødeansvar tillige eller i stedet pålægges virksomheden som sådan.

Stk. 3. Består overtrædelsen i undladelse af at efterkomme et lovligt meddelt påbud eller forbud, kan det ved dommen pålægges ejeren inden en fastsat tidsfrist under tvang af en fortløbende bøde at berigtige forholdet. Så-

danne tvangsbøder kan ligeledes anvendes over for den ejer eller bruger, der undlader at meddele de af boligtilsynsmyndighederne i medfør af § 3, stk. 2, og § 7, stk. 3, forlangte oplysninger.

#### § 25.

De af boligtilsynet i henhold til § 10, stk. 3, og § 14, stk. 3, forskudsvis afholdte beløb kan inddrives ved udpåntning i den pågældende ejendom med fortrinsret som for kommunale skatter.

### *Kapitel VI.*

#### **Slutningsbestemmelser.**

#### § 26.

§§ 1-23 i lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele ophæves.

#### § 27.

Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## *Bemærkninger til udkast til lov om boligtilsyn*

### *Indledning.*

Ved lov nr. 212 af 31. 5. 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele (i det følgende kaldt 1939-loven) blev der indført regler, som tilsigtede et regelmæssigt og systematisk tilsyn med bygninger, der benyttes til beboelse og ophold for mennesker. Der blev tillagt de ved loven oprettede boligtilsyn beføjelse til på nærmere angivne vilkår at træffe foranstaltninger til at forhindre benyttelsen af sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum. Endvidere blev der tilvejebragt hjemmel til ved det offentliges foranstaltning at sanere usunde og brandfarlige bydele, idet der først og fremmest blev givet kommunerne adgang til om fornødent at ekspropriere de af en saneringsplan omfattede ejendomme og til at opnå statsstøtte til delvis dækning af de med saneringen forbundne udgifter.

Kort tid efter at 1939-loven var trådt i kraft, udbrød den 2. verdenskrig, og de vanskelige forhold på bolig- og byggemarkedet under og i de første år efter krigen medførte, at boligtilsyns- og saneringsvirksomheden ikke fik det ved loven tilsigtede omfang. Selv den begrænsede virksomhed, som kunne udfoldes på disse områder, gav dog mulighed for at indhøste visse erfaringer om lovens egnethed til at løse de stillede opgaver. Allerede i 1946 påpegede boligtilsynsrådet forskellige mangler ved loven, og i 1948 rejste de 5 boligkommissioner i Ålborg, Århus, København, Odense og Randers spørgsmål om en almindelig revision af 1939-loven. På baggrund af disse henvendelser nedsatte boligministeriet (ministeriet for byggeri og boligvæsen) i 1949 en kommission til at

overveje og fremkomme med forslag til sådanne ændringer i loven, som efter de hidtil indvundne erfaringer eller iøvrigt skønnedes påkrævede eller ønskelige. Kommissionen fik endvidere til opgave at overveje, hvorvidt og da i hvilket omfang det må anses for ønskeligt at tilvejebringe en tilsvarende lovgivning for landdistrikterne uden for de bymæssige bebyggelser samt at fremkomme med forslag i så henseende.

Kommissionen bestod ved betænkningens afgivelse i 1957 af repræsentanter for følgende institutioner og organisationer:

Boligministeriet  
Indenrigsministeriet  
Justitsministeriet  
Landbrugsministeriet  
Boligtilsynsrådet  
Sundhedsstyrelsen  
Københavns magistrat  
Den danske Købstadforening  
Bymæssige Kommuner  
De samvirkende Sognerådsforeninger i Danmark  
De samvirkende danske Landboforeninger  
De samvirkende danske Husmandsforeninger  
Dansk Arbejdsmandsforbund  
De danske Grundejeres Landsorganisation  
Danmarks Lejerforbund  
Kredit- og hypotekforeninger samt banker og spårekasser.

På grundlag af betænkningen, hvortil man henviser, har kommissionen udarbejdet dette lovudkast. Selv om der er en vis sammenhæng mellem den almindelige boligtilsynsvirksomhed og saneringsvirksomheden, er der dog væsent-

lige principielle forskelle mellem de regler, som må gælde for det almindelige boligtilsyn, herunder kondemnering, og reglerne for gennemførelse af saneringer. Man har derfor fundet det rigtigst at dele bestemmelserne i to lovudkast, hvoraf det foreliggende omfatter boligtilsynsvirksomheden. Om reglerne for saneringsvirksomheden henvises til udkastet til lov om sanering af usunde bydele.

#### *Til kapitel I.*

Dette kapitel afgrænser lovens geografiske område. 1939-loven indeholder ingen udtrykkelige bestemmelser herom, men det ved loven etablerede boligtilsyn skal principielt kun udøves i de 3 hovedstadskommuner, i købstæderne og i landkommuner med større bymæssig bebyggelse, jfr. 1939-lovens § 4.

Man har overvejet at udvide loven til at gælde for hele landet, men har på indeværende tidspunkt ikke fundet tilstrækkeligt grundlag herfor.

I betænkningens kapitel 11 har man imidlertid stillet forskellige forslag, der tilsigter en udbygning og forbedring af de for landdistrikterne gældende bestemmelser. De i normalsundhedsvedtægten for landkommuner indeholdte sundhedsmæssige krav til boliger på landet må betragtes som tilfredsstillende, og man foreslår, at der udfoldes bestræbelser for, at disse bestemmelser, der for tiden gælder i godt halvdelen af landkommunerne, nærest bliver indført i samtlige landkommuner. Tilsynet med kravenes overholdelse foreslås som hidtil henlagt til sundhedskommissionerne, men det foreslås, at disse effektiviserer deres tilsynsvirksomhed bl. a. ved i fællesskab at anvende særligt sagkyndige konsulenter.

Da det er uheldigt, at der praktisk talt ikke findes bestemmelser til modvirkning af brandfare ved beboelsesbygninger i landdistrikterne, foreslås det, at man ved ændring af brandpolitiloven for landet indfører en bestemmelse af lignende indhold som for byerne, og at tilsynet med en sådan bestemmelses overholdelse henlægges til de autoriserede skorstensfejere, der skal indberette overtrædelser til politimesteren, som efter en nærmere undersøgelse skal forelægge sagen for amtet.

Normalsundhedsvedtægten bestemmelser til modvirkning af overbefolkning foreslås ændret således, at de kommer til at svare til de for byerne foreslåede regler.

Med hensyn til enkeltheder i de forslag, som kommissionen stiller vedrørende tilsynet med boliger i landdistrikterne, henvises iøvrigt til betænkningens kapitel 11.

#### *Til § 1.*

Stk. 1. I indenrigsministeriets cirkulære af 2. 11. 1940 om boligtilsyn og sanering udtales det bl. a., at boligtilsyn bør oprettes i bymæssige bebyggelser, forstæder, stationsbyer eller lignende med mindst 1.000 indbyggere, men at ministeriet for sit vedkommende intet vil have at erindre imod, at der også oprettes boligtilsyn i andre tilsvarende byer, selv om de ikke har et indbyggerantal af denne størrelse; dog bør tilsynets virkeområde såvel for købstæderne som for landkommunernes vedkommende begrænses således, at egentlige landbrugsområder undtages herfra.

For de 3 hovedstadskommuner og for købstæderne mener man, at loven fremtidig bør gælde for hele kommunen, selv om der findes egentlige landbrugsområder. I købstadskommunerne vil der som regel kun være tale om meget begrænsede landbrugsområder, som ofte er på vej til at blive bymæssigt bebyggede, og det vil være upraktisk, at tilsynet med boligforholdene skal udøves af to forskellige myndigheder og efter to sæt regler, nemlig boligtilsynsloven for den bymæssige bebyggelse og sundhedsvedtægten for landbrugsområdet.

Det foreslås endvidere, at Marstal og de sønderjydske flækker samt de københavnske omegnskommuner behandles på lignende måde som købstæderne. § 1 i lov nr. 181 af 20. maj 1952 om ændringer i de københavnske omegnskommuners styre m. m. omfatter - foruden Gentofte — følgende omegnskommuner: Ballerup-Måløv, Birkerød, Brøndbyvester-Brøndbyøster, Dragør, Farum, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Herstedøster-Herstedvester, Hvidovre, Høje Tåstrup, Hørsholm, Lyngby-Tårnbæk, Rødovre, St. Magleby, Søllerød, Tårnby, Vallensbæk og Værløse. De fleste af disse kommuner har fået godkendt den i loven omhandlede købstadlignende ordning. Undtagelse gælder ved betænkningens afgivelse kun for Farum, Herstedøster-Herstedvester, St. Magleby, Vallensbæk og Værløse.

For sognekommunerne har man på den anden side ved den foreslåede formulering ønsket at gøre det klart, at loven som hidtil principielt kun skal gælde for den bymæssigt bebyggede del af kommunen, medens de som regel større

landbrugsområder holdes uden for lovens område. I sognekommuner med større bymæssig bebyggelse vil der således fortsat gælde 2 sæt regler for boligtilsynet. Tilsynet vil imidlertid som regel blive udøvet af den samme myndighed, nemlig sundhedskommissionen, jfr. § 2, stk. 2, og bemærkningerne hertil, og de materielle regler m. v. afviger ikke så meget fra hinanden, at det nævnte forhold skulle kunne betyde større vanskeligheder.

Det er som hidtil overladt til boligministeren at bestemme, hvad der i sognekommuner skal forstås ved større bymæssige bebyggelser, men man har foreslået, at afgrænsningen skal ske efter forhandling med indenrigsministeren. Stk. 2. Bestemmelsen åbner adgang til at fravige den i henhold til stk. 1 foretagne almindelige afgrænsning af lovens gyldighedsområde i sognekommunerne, f. eks. hvor en sognekommune med mindre bymæssig bebyggelse ønsker at indføre boligtilsyn efter loven for den bymæssigt bebyggede del, eller hvor kommunalbestyrelsen ønsker, at loven skal gælde for hele kommunen, f. eks. i kommuner, hvor de egentlige landbrugsområder er af begrænset udstrækning. Det er foreslået, at boligministeren, inden der tages stilling til sognerådets forslag, skal indhente en udtalelse fra amtsrådet.

Beslutninger om at inddrage områder under loven i henhold til § 1, stk. 2, bør - ligesom den almindelige afgrænsning i henhold til § 1, stk. 1, sidste pkt. - ske ved bekendtgørelse.

### *Til kapitel II.*

Kapitlet opretholder de ved 1939-loven indførte kommunale boligtilsyn, men der stilles forslag om indførelse af særlige boligkommissioner i videre omfang end hidtil, og boligkommissionernes sammensætning foreslås ændret.

Overtilsynet, der efter 1939-loven er henlagt til et for hele landet fælles boligtilsynsråd, foreslås decentraliseret. Endvidere foreslås overtilsynets hidtidige funktioner begrænset, således at dets opgave alene bliver at tage stilling til de lokale tilsyns beslutninger.

### *Til § 2.*

Stk. 1. Efter 1939-loven er det overladt til kommunalbestyrelsens afgørelse, om det lokale boligtilsyn skal udøves af sundhedskommissionen eller af en særlig boligkommission. I købstæderne og andre kommuner med større bymæssig bebyggelse kan boligministeren dog,

når forholdene gør det påkrævet, efter forhandling med kommunalbestyrelsen bestemme, at en særlig boligkommission skal føre tilsyn med boliger og opholdsrum i kommunen og således udgøre det stedlige boligtilsyn, jfr. 1939-lovens § 4. Særlige boligkommissioner er kun blevet oprettet i 14 byer.

Det er forståeligt, at de kommunale boligtilsyn under de vanskelige forhold i årene efter 1939-lovens ikrafttræden har udvist tilbageholdenhed med at skride ind over for benyttelsen af usunde og brandfarlige boliger. I almindelighed har boligtilsynene imidlertid heller ikke gennemført den ved loven forudsatte periodiske inspektion af boligbestanden, skønt en systematisk gennemgang af boliger og opholdsrum må betragtes som et nødvendigt forberedende skridt som grundlag for tilrettelæggelsen af kondemnerings- og saneringsvirksomheden. Hvor en sådan systematisk virksomhed er blevet udøvet, har den i det væsentlige fundet sted i de byer, som har oprettet særlige boligkommissioner.

Med henblik på den effektivisering af boligtilsynsvirksomheden, som nu må anses for påkrævet, finder man det på baggrund af de hidtidige erfaringer nødvendigt, at der i de tre hovedstadskommuner og i købstæderne stilles krav om oprettelse af egentlige, særligt sagkyndige boligkommissioner, som udelukkende skal have til opgave at varetage tilsynet med kommunens boligbestand. I denne henseende foreslås Marstal og de sønderjydske flækker samt de københavnske omegnskommuner side-stillet med købstæderne.

Hvor boligtilsynsopgaverne er af så begrænset omfang, at de vil kunne varetages af sundhedskommissionen som led i dennes almindelige virksomhed, skal boligministeren efter indstilling af kommunalbestyrelsen kunne fritage for pligten til oprettelse af en særlig boligkommission.

Efter 1939-lovens § 4, stk. 3, skal boligministeren, når der nedsættes en særlig boligkommission, godkende dennes sammensætning og skal herved påse, at både den lægekyndige, rets-kyndige og bygningskyndige sagkundskab er repræsenteret. Da boligtilsynet ikke blot skal påse sundhedsmæssige forhold, men også føre tilsyn med, at boliger og opholdsrum ikke frembyder særlig fare i brandtilfælde, foreslås det, at også den brandmæssige sagkundskab skal være repræsenteret i boligkommissionen.

Stk. 2. Bestemmelsen svarer til den efter

1939-loven gældende ordning for sognekommuner, og den gælder som nævnt principielt kun for den bymæssigt bebyggede del af kommunen.

Stk. 3. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 4, stk. 4.

Stk. 4. I de kommuner, hvor boligtilsynet har udfoldet bestræbelser for at udøve en systematisk boligtilsynsvirksomhed i overensstemmelse med 1939-lovens forudsætninger, har erfaringerne vist, at der ofte pålægges formanden og et eller flere af medlemmerne en omfattende og tidskrævende arbejdsbyrde. Vederlæggelsen for hvervet som medlem af en boligkommission må som hovedregel ske efter kommunallovgivningens almindelige regler om ydelse af diæter for kommunale hverv. Imidlertid finder man det rimeligt at give kommunalbestyrelsen adgang til at yde honorar i tilfælde, hvor boligtilsynsvirksomheden pålægger formanden eller enkelte medlemmer en særlig stor arbejdsbyrde. Kommunalbestyrelsens indstilling herom skal godkendes af boligministeren efter forhandling med indenrigsministeren.

Stk. 5. Et stadigt og effektivt boligtilsyn kræver omhyggelige forberedelser, både for så vidt angår det periodiske tilsyn og med hensyn til de undersøgelser, der må gå forud for indskriden over for sundheds- og brandfarlige boliger og opholdsrum. Selv om det i almindelighed må forudsættes, at boligtilsynet ved et eller flere medlemmer foretager besigtigelse på stedet, inden beslutning træffes, må man regne med, at de til grund liggende undersøgelser må udføres af særlig medhjælp - i alt fald i de kommuner, hvor boligtilsynsvirksomheden har et større omfang. Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen skal stille den fornødne medhjælp til rådighed for boligtilsynet, og der må lægges megen vægt på, at kommunalbestyrelserne støtter boligtilsynsarbejdet på dette punkt.

*Til § 3.*

Stk. 1. Bestemmelsen angiver det kommunale boligtilsyns opgaver og svarer med enkelte redaktionelle ændringer til 1939-lovens § 8, stk. 1 og 2. Som nævnt må der lægges stor vægt på, at der finder et planmæssigt tilsyn sted, og at boligtilsynsvirksomheden ikke begrænses til indskriden på grundlag af konkrete klager o. lign. Stk. 2. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 8, stk. 3, 4 og 5; dog har man foreslået, at det i loven udtrykkeligt fastslås, at boligtilsynsmyndighederne skal forevise behørig legitimation,

når de ønsker adgang til lokaliteter, som agtes besigtiget.

*Til § 4.*

Stk. 1. Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til 1939-lovens § 9.

Stk. 2. I 1939-lovens § 8, stk. 1, bestemmes, at for så vidt angår lokaler, der er undergivet tilsyn efter arbejderbeskyttelseslovgivningen, fastsætter boligministeren efter forhandling med socialministeren, i hvilket omfang tilsynet med, at de fastsatte krav er opfyldt, skal føres af arbejds- og fabriktilsynet i stedet for af boligtilsynet. Også på andre områder end de af arbejderbeskyttelseslovgivningen omfattede kan det være praktisk at træffe sådanne aftaler om udøvelsen af tilsynet, således at man på den ene side sikrer et effektivt tilsyn og på den anden side undgår dobbelt tilsyn. Den gældende bestemmelse foreslås derfor udvidet, således at lignende aftaler med vedkommende fagminister kan træffes på andre områder.

I forbindelse med den ovennævnte bestemmelse har man overvejet muligheden af i boligtilsynsloven at foretage en afgrænsning af, i hvilket omfang loven finder anvendelse i tilfælde, hvor der inden for den øvrige lovgivning er givet forskrifter, der tilsigter opnåelsen af formål, som er beslægtede med de i boligtilsynsloven omhandlede. De retningslinier, som må lægges til grund ved afgørelsen af disse spørgsmål, kan næppe angives udtømmende, og man er derfor betænkelig ved at foreslå en lovbestemmelse herom. Spørgsmålene må finde deres afgørelse i praksis, efterhånden som konkrete tilfælde af denne art opstår.

Stk. 3. Principielt må alle bygninger, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, være undergivet tilsyn efter boligtilsynslovens bestemmelser, hvad enten de tilhører det offentlige eller private. Bygninger, der anvendes til formål, som bør hemmeligholdes - f. eks. visse af forsvarrets bygninger - bør dog kunne undtages fra tilsynet, men fagministeren må da drage omsorg for, at sådanne bygninger holdes i sundheds- og brandmæssig forsvarlig stand i overensstemmelse med boligtilsynslovens regler.

*Til § 5.*

Stk. 1. Ved 1939-loven blev der oprettet et for hele landet centralt boligtilsynsråd som overtilsyn med de lokale boligtilsynsmyndigheder. De erfaringer, som man har gjort under den begrænsede boligtilsynsvirksomhed, der er udøvet

i årene efter 1939, viser, at et enkelt boligtilsynsråd for hele landet ikke vil være i stand til at overkomme opgaverne under en boligtilsynsvirksomhed af det ved loven forudsatte omfang, først og fremmest fordi rådets behandling af klager over de lokale boligtilsyns afgørelser ofte kræver besigtigelse ved det samlede råd eller ved et eller flere af medlemmerne. Man har overvejet forskellige former for en decentralisering, herunder indførelse af boligtilsynsråd for de enkelte amter, men under hensyn til vanskeligheden ved at bedømme arbejdets omfang stiller man forslag om, at der foreløbig kun sker en deling i to områder, således at der oprettes et boligtilsynsråd for staden København og øernes amter og et boligtilsynsråd for Jyllands amter. Når man har ment at kunne begrænse sig hertil, hænger det bl. a. sammen med, at man samtidig stiller forslag om, at visse af de til det nuværende boligtilsynsråd henlagte opgaver fremtidig overføres til andre organer, jfr. § 6 og bemærkningerne hertil. Endvidere har man forudsat, at de suppleanter, som skal udpeges for hvert enkelt medlem, i højere grad end hidtil inddrages i arbejdet til aflastning for medlemmerne.

Såfremt forslaget efter nogen tids praksis skulle vise sig at være utilstrækkeligt, må spørgsmålet om ved lovændring at foretage en yderligere decentralisering tages op til overvejelse.

Stk. 2. Bestemmelsen angiver boligtilsynsrådenes sammensætning, som i det væsentlige svarer til det nuværende boligtilsynsråds, dog med følgende ændringer:

For det første skal der i det nuværende boligtilsynsråd være to af højesteret udpegede dommere, der opfylder de i retsplejeloven foreskrevne betingelser for at beskikkes til højesteretsdommer. Under hensyn til den foreslåede opdeling i 2 boligtilsynsråd foreslås det, at de to dommere skal udpeges af vedkommende landsretspræsident, og at man opgiver kravet om, at de pågældende skal opfylde retsplejelovens betingelser for at beskikkes til højesteretsdommer.

For det andet foreslås det, at rådene udvides med et medlem, nemlig en efter forhandling med justitsministeren udpeget brandkyndig, idet boligtilsynsvirksomheden også omfatter tilsynet med, at boliger og opholdsrum er i brandmæssig forsvarlig stand. Det nuværende boligtilsynsråd har følt det som en mangel, at denne særlige sagkundskab ikke hidtil har været repræsenteret i rådet.

Stk. 3. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 5, stk. 1, for så vidt angår boligtilsynsrådet for øerne. For boligtilsynsrådet for Jylland foreslås det, at formanden skal være en læge med bolig-hygienisk sagkundskab, som udpeges af boligministeren efter forhandling med indenrigsministeren.

Stk. 4. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 5, stk. 2 og 3.

*Til § 6.*

Bestemmelsen fastsætter boligtilsynsrådenes opgaver. Efter 1939-lovens § 6 skal boligtilsynsrådet overvåge gennemførelsen af loven ved at give almindelige forskrifter for de stedlige boligtilsynsvirksomhed, ved at lade foretage eftersyn af boliger, når særlig anledning dertil gives, ved at udføre andre hverv til fremme af bolig-hygienen efter boligministerens nærmere pålæg eller med dennes godkendelse og ved at træffe de i loven til rådet særligt henlagte afgørelser.

Boligtilsynsrådet kan ændre det stedlige boligtilsyns afgørelser, ligesom rådet, når særlige grunde taler derfor, med boligministerens myndighed i det hele kan udøve det stedlige boligtilsyns beføjelser i henhold til loven.

Boligtilsynsrådet kan endvidere træffe endelig afgørelse vedrørende klager over det lokale boligtilsyns beslutninger. Endelig er det, jfr. 1939-lovens § 24, henlagt til boligtilsynsrådet at godkende en af en kommunalbestyrelse vedtagen saneringsplan.

Af disse beføjelser er boligtilsynsrådets funktion som ankeinstans for de lokale boligtilsyns afgørelser utvivlsomt den vigtigste, og ved rådets sammensætning er der lagt vægt på, at der til beskyttelse for borgerne gives disse adgang til at påklage de lokale boligtilsyns beslutninger for et uafhængigt sagkyndigt organ. Denne funktion foreslås opretholdt tillige med beføjelsen til at tage en af det lokale boligtilsyn truffen beslutning op til prøvelse, selv om påklage ikke har fundet sted. (Den sidstnævnte beføjelse foreslås dog begrænset til prøvelse af beslutninger om nedlæggelse af forbud, jfr. § 6, stk. 4, og bemærkningerne hertil).

Når boligtilsynsrådets funktion som ankeinstans fastholdes som den for borgerne mest betydningsfulde, må det på den anden side erkendes, at andre af de til rådet efter 1939-loven henlagte beføjelser bør udskilles fra rådets virksomhed, bl. a. fordi de vanskeligt lader sig for-



ene med rådets funktion som ankeinstans. Dette gælder således rådets beføjelser til at lade foretage eftersyn af boliger, når særlig anledning gives (medmindre eftersynet sker i forbindelse med rådets behandling af en af det lokale boligtilsyn truffen beslutning), og til med boligministerens bemyndigelse at udføre det stedlige boligtilsyns beføjelser. Boligtilsynsrådet har ikke hidtil gjort anvendelse af disse beføjelser, men deres anvendelse ville betyde, at en sag ikke kunne gøres til genstand for to behandlinger, først ved det lokale boligtilsyn og derefter ved ankeinstansen. Disse beføjelser bør derfor bortfalde, og hvis et lokalt boligtilsyn skulle forsømme sine pligter i henhold til loven, må det da være boligministerens opgave som øverste administrative myndighed i disse spørgsmål at foranledige det fornødne foretaget.

Boligtilsynsrådets beføjelse til at give almindelige forskrifter for de stedlige boligtilsyns virksomhed bør i overensstemmelse med almindelig administrativ praksis henlægges til boligministeren som øverste administrative myndighed, idet det herved er en selvfølge, at forskrifter, som - hvad der vel iøvrigt sjældent vil være tilfældet - indeholder en fortolkning af lovens bestemmelser, ikke kan være bindende for boligtilsynet.

Beføjelsen til at udføre andre hverv til fremme af bolighygiejnen har ikke hidtil været benyttet, og det må formentlig erkendes, at boligtilsynsrådet efter sin sammensætning og funktion ikke er et velegnet organ hertil. Såfremt særlige foranstaltninger i så henseende skønnes fornødne, må det være boligministerens opgave i samarbejde med sundhedsstyrelsen og andre myndigheder at foranledige det fornødne foretaget.

Endelig foreslås det, at boligtilsynsrådets godkendelse af saneringsplaner henlægges til boligministeren, der skal indhente tilslutning fra et saneringsnævn, hvori vedkommende boligtilsynsråd skal være repræsenteret. Herom henvises til udkast til lov om sanering af usunde bydele.

Stk. 1. Som efter 1939-lovens § 23 skal alle af de lokale boligtilsyn truffe beslutninger i henhold til lovens kapitler III og IV kunne påklages til boligtilsynsrådet. For beslutninger af mere vidtrækkende betydning er klagefristen efter 1939-loven fastsat til 4 uger og for de øvrige beslutninger til 14 dage. Det er her foreslået, at man opgiver denne sondring og fastsætter klagefristen til 4 uger i alle tilfælde.

Boligtilsynsrådets adgang til at stadfæste, opheve eller ændre boligtilsynets beslutninger eller træffe beslutning om, at andre foranstaltninger skal foretages, svarer til 1939-lovens regler.

Stk. 4. Boligtilsynsrådets adgang til uden påklage at tage et lokalt boligtilsyns beslutning op til prøvelse gælder efter 1939-lovens § 6, stk 2, alle de af det lokale tilsyn truffe beslutninger. Ifølge 1939-lovens §§ 11-13 skal imidlertid kun beslutninger om nedlæggelse af forbud indberettes til sundhedsstyrelsen (boligtilsynsrådet), og i praksis har rådets adgang til uden påklage at tage en beslutning op til prøvelse derfor kun betydning i disse tilfælde. Det er foreslået, at § 6, stk. 4, afgrænses i overensstemmelse hermed.

Det foreslås, at det udtrykkeligt bestemmes i loven, at rådets beslutning om selvstændigt at tage en afgørelse op til prøvelse skal træffes inden klagefristens udløb og skal meddeles til det lokale boligtilsyn og ejeren, således at det ved klagefristens udløb er klart, om en af det lokale boligtilsyn truffen afgørelse, som ikke bliver påklaget, er endelig.

Stk. 5. 1939-loven tager ikke stilling til, om påklage til boligtilsynsrådet har opsættende virkning, og dette spørgsmål har givet anledning til tvivl. I almindelighed vil det næppe være rimeligt at lade det lokale boligtilsyns beslutning træde i kraft, før ankeinstansens endelige afgørelse foreligger. Som regel vil der ikke ske nogen skade ved at afvente denne afgørelse, og det foreslås derfor, at påklage af et boligtilsyns beslutning eller et boligtilsynsråds optagelse af en ikke påklaget beslutning til prøvelse inden klagefristens udløb har opsættende virkning. Såfremt der — hvilket formentlig vil være sjældent forekommende — konstateres en så overhængende fare, at det vil være uforsvarligt at afvente fristens udløb, vil det fornødne kunne foretages ved politiets hjælp i henhold til politivedtægten.

*Til § 7.*

Stk. 1. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 5, stk. 5.

Stk. 2. Bestemmelsen svarer med en redaktionel ændring til 1939-lovens § 5, stk. 6.

Stk. 3. Efter 1939-lovens § 5, stk. 7, kan sundhedsstyrelsen, der ifølge § 5, stk. 4, foretager det fornødne med hensyn til forberedelsen af sagerne for boligtilsynsrådet samt til gennemførelse af rådets beslutninger, ved udførelsen af sin virksomhed i medfør af loven kræve alle

fornødne oplysninger gennem offentlige myndigheder, ligesom styrelsen kan tilkalde repræsentanter for vedkommende kommunalbestyrelse eller boligtilsyn. Det udtales endvidere, at embedslægerne skal bistå sundhedsstyrelsen i sager vedrørende loven.

Af praktiske grunde foreslås det, at boligtilsynsrådet skal kunne kræve oplysninger og tilkalde myndigheder og enkeltpersoner i samme omfang som de lokale boligtilsyn, jfr. udkastets § 3, stk. 2.

Såfremt forslaget om oprettelse af 2 boligtilsynsråd følges, må den af sundhedsstyrelsen hidtil udøvede virksomhed ifølge 1939-lovens § 5, stk. 4, bortfalde, idet forberedelsen og gennemførelsen af rådernes sager må ske ved formanden med bistand af et sekretariat.

Stk. 4. Bestemmelsen svarer til praksis efter 1939-loven. Da de for medlemmerne udpegede suppleanter forudsættes inddraget i arbejdet i højere grad end nu, må der også være adgang til at tillægge suppleanterne påssende honorarer.

#### *Til kapitel III.*

Kapitlet fastsætter, hvornår indskriden over for sundheds- og brandmæssigt utilfredsstillende boligforhold kan finde sted, og bestemmer, hvilke retsmidler der står til boligtilsynets rådighed. *Systematikken* ved behandlingen af disse spørgsmål afviger i dette lovudkast væsentligt fra 1939-lovens:

1939-loven bestemmer i kapitel I (om boligers indretning og tilstand), hvilke krav der må stilles til bygninger og rum, der anvendes til beboelse eller ophold for mennesker, men angiver ikke, hvornår *indskriden* kan finde sted.

I § 1 udtales det således, at bygninger, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker, stedse skal være således indrettet og i en sådan stand, at de ikke frembyder fare for sundhedstilstanden hos de personer, for hvem de tjener som bolig eller opholdssted, eller for menneskers sikkerhed i tilfælde af ildebrand, men der gives ikke vejledning om, hvornår der er tale om en fare, som der bør skrives ind overfor.

§ 2, stk. 1, angiver de mindstekrav, der skal være opfyldt, for at boliger og opholdsrum kan betragtes som sundhedsmæssigt tilfredsstillende, og om den brandmæssige sikkerhed udtales det i § 2, stk. 2, at indretningen af de enkelte lejligheder og rum og adgangsforholdene til disse må være således, at de personer, som opholder sig i vedkommende ejendom, ikke

derigennem udsættes for særlig fare i brandtilfælde.

Først i 1939-lovens kapitel III (om forbud mod benyttelse af usunde boliger og opholdsrum) angives, hvornår og på hvilken måde indskriden kan finde sted. Det er ikke tilstrækkeligt hertil, at forholdene ikke er tilfredsstillende; der kræves noget mere, som - jfr. nærmere nedenfor - kan sammenfattes på den måde, at der skal lægges vægt på, om forholdene i så væsentlig grad afviger fra de i 1939-lovens kapitel I opstillede krav, at den fortsatte benyttelse er uforvarselig.

Bestemmelserne i 1939-lovens kapitel I er således nærmest at betragte som programudtalelser, idet den omstændighed, at forholdene afviger fra de opstillede mindstekrav, ikke uden videre er tilstrækkeligt grundlag for indskriden. Denne systematik finder man mindre heldig og stiller derfor forslag om, at bestemmelserne i 1939-lovens kapitler I og III samles i samme kapitel: dette lovudkasts kapitel III.

Også den systematiske opbygning af bestemmelserne i 1939-lovens kapitel III kan på forskellig måde kritiseres. De overvejelser, der må gå forud for en beslutning om indskriden, bør naturligt finde sted i denne rækkefølge:

For det første: Hvilke krav må der stilles for, at indgreb fra det offentliges side overhovedet kan finde sted?

For det andet: Kan de forefundne mangler afhjælpes eller ej? Dette må være afgørende for, på hvilken måde indskriden kan finde sted.

For det tredje: Er hurtig indgriben påkrævet, eller vil benyttelsen kunne tolereres endnu i nogen tid? Dette må være afgørende for, hvilke frister der bør fastsættes for benyttelsens ophør.

Denne systematik er ikke fulgt i 1939-lovens kapitel III, men anvendt i dette lovudkast; §§ 8 og 9 angiver vilkårene for indskriden, §§ 10-12 fastsætter, på hvilken måde indskriden kan finde sted, og § 13 bestemmer, efter hvilke kriterier fristen for benyttelsens ophør skal fastsættes.

#### *Til § 8.*

Bestemmelsen fastslår, at indskriden fra det offentliges side efter reglerne i dette kapitel kun kan finde sted, såfremt benyttelsen frembyder sundhedsfare eller særlig fare i brandtilfælde. Der gives endvidere udtryk for, at spørgsmålet om, hvorvidt sådan fare foreligger, må bero på et skøn. Det er ikke muligt at foretage en bindende afgrænsning af skønnet, men der kan

i et vist omfang gives vejledning herom, jfr. § 9.

#### Til § 9.

1939-loven giver på forskellig måde udtryk for, hvornår der må antages at foreligge sundheds- eller brandfare, således at indskriden vil kunne finde sted. For at anvende § 10 skal vedkommende bygning eller rum i væsentlig grad afvige fra et eller flere af de i §§ 1 og 2 fastsatte almindelige krav. I § 12 tales der om, at en ejendom, en lejlighed, et værelse eller rum, der benyttes til opholdssted for mennesker, efter boligtilsynets skøn er behæftet med så væsentlige mangler, derunder urenlighed, at benyttelsen bør ophøre. § 13 omhandler ejendomme med sundhedsmæssige mangler, der vel ikke er af en sådan art, at benyttelsen ifølge § 10 straks kan forbydes, men hvis beskaffenhed i sundhedsmæssig henseende på grund af særlig tidsvarende eller brandfarlig byggemåde eller særlig slet tilstand dog må anses for liggende under de krav, der må stilles til ejendomme, som finder anvendelse til beboelse.

Disse forskellige formuleringer, der alle tjener som vejledning for skønnet om, hvorvidt der foreligger sundheds- eller brandfare, vil det formentlig være hensigtsmæssigt at samle i en enkelt bestemmelse gående ud på, at vejledende for skønnet om, hvorvidt benyttelsen er forbundet med sundhedsfare eller særlig fare i brandtilfælde, vil det bl. a. være, om bygningen eller en del af denne væsentligt afviger fra et eller flere almindelige mindstekrav. I stk. 1 behandles de sundhedsmæssige krav og i stk. 2 de brandmæssige.

Stk. 1. Idet man benytter udtrykket »bl. a.«, fremhæves, at andre forhold end de opregnede kan tages i betragtning, hvilket iøvrigt også må være en følge af, at opregningen ikke er udtømmende. Afgørelsen må bero på et samlet sagkyndigt skøn under hensyntagen til de i det konkrete tilfælde foreliggende forhold. De opregnede mindstekrav svarer iøvrigt til de i 1939-lovens § 2, stk. 1, angivne, idet man dog på enkelte punkter har søgt at tydeliggøre kravene.

Man kunne rejse spørgsmål om at give yderligere vejledning end den angivne opregning. Denne angiver dog formentlig de væsentligste af de forhold, som kan medvirke til, at der opstår sundhedsfare, og man har derfor ikke fundet en nærmere uddybning påkrævet. Det bemærkes i denne forbindelse, at opfattelsen af dårlige boligers indflydelse på beboernes sund-

hedstilstand kan skifte, efterhånden som videnskabelige undersøgelser af disse spørgsmål skrider frem.

Stk. 2. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 2, stk. 2, idet man dog har ønsket udtrykkeligt at fremhæve i loven, at ikke blot indretningen af de enkelte lejligheder og rum og adgangsforholdene, men også *byggemåden* kan være årsag til, at der vil foreligge en særlig fare i brandtilfælde. Dette er i overensstemmelse med den hidtidige fortolkning af 1939-loven, og der tilsigtes således ikke en udvidelse, men alene en tydeliggørelse af bestemmelsen.

I udtrykket »særlig fare i brandtilfælde«, som også benyttes i 1939-loven, ligger, at der som grundlag for indskriden må være tale om en fare for menneskers sikkerhed, som er større end den fare, der altid er forbundet med ildebrand i bygninger, der benyttes til beboelse eller ophold for mennesker. Om dette er tilfældet, må bero på et skøn i det enkelte tilfælde. Bestemmelsen kan således ikke benyttes som grundlag for krav om, at hele den ældre bygningsbestand skal bringes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende brandmæssige krav til nybyggeri.

For skønnet om, hvorvidt der foreligger særlig fare i brandtilfælde, gives ingen vejledning i stk. 2, der blot udtaler, at byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum og adgangsforholdene til disse må være således, at de personer, som opholder sig i vedkommende ejendom, ikke derigennem udsættes for særlig fare i brandtilfælde. Det må erkendes, at yderligere vejledning herom ville være ønskelig, men erfaringsmaterialet er endnu ikke tilstrækkeligt til at udarbejde detaljerede retningslinier på dette område. Afgørelsen må træffes efter et sagkyndigt skøn, men det foreslås, at der administrativt bør udfærdiges vejledende bestemmelser, efterhånden som den brandmæssige sagkundskab anser dette for muligt.

#### Til § 10.

Når det i overensstemmelse med §§ 8 og 9 er konstateret, at grundlaget for indskriden - sundhedsfare eller særlig fare i brandtilfælde - er til stede, opstår spørgsmålet om, på hvilken måde indskriden kan finde sted. Formålet hermed må være at opnå, at beboerne m. v. ikke fortsat udsættes for denne fare, og dette opnås enten ved, at faretilstanden bringes til ophør ved afhjælpning af forefundne mangler eller ved, at den fortsatte benyttelse forhindres.

Skønnes faren at kunne afværges ved afhjælpning af manglerne, anviser 1939-loven to fremgangsmåder, som er afhængige af, hvor udtalt og nærliggende faren er, altså om hurtigt indskriden er nødvendig, eller om den fortsatte benyttelse dog kan tillades i endnu en årrække. Derimod er det i og for sig ligegyldigt, »hvor store« manglerne er.

Skønnes faren at være udtalt og nærliggende, kan boligtilsynet efter 1939-lovens § 12 *påbyde* sådanne foranstaltninger foretaget, som skønnes fornødne for, at benyttelsen kan finde sted uden skade for vedkommende personers sundhed. Efterkommes påbudet ikke inden den af boligtilsynet fastsatte frist, kan benyttelsen forbydes, men boligtilsynet kan ikke selv lade de påbudte foranstaltninger udføre.

Er faren derimod mindre udtalt, skal boligtilsynet efter 1939-lovens § 13 *opfordre ejeren til at fremkomme med forslag til ombygning* af ejendommen. Godkendes forslaget af boligtilsynsrådet, og bringes det til udførelse inden den fastsatte frist, er det tilsigtede formål opnået. Godkendes forslaget ikke, eller bringes det ikke til udførelse inden den fastsatte frist, kan boligtilsynet forbyde benyttelsen efter udløbet af et nærmere fastsat åremål. Heller ikke i dette tilfælde kan boligtilsynet selv lade de fornødne foranstaltninger udføre.

Selv om fremgangsmåden er forskellig, er der ikke nogen principiel forskel på de to situationer; boligtilsynet skal først forsøge at få ejeren til at afhjælpe manglerne, men lykkes dette ikke, har tilsynet kun den udvej at forbyde den fortsatte benyttelse. Hvad enten der kræves en større eller mindre økonomisk indsats for at afhjælpe manglerne, har boligtilsynet ikke mulighed for selv at lade det fornødne foretage. Til støtte for dette synspunkt taler, at det i almindelighed bør være overladt til ejeren selv at træffe bestemmelser om sin ejendom, altså om han vil afhjælpe manglerne eller se benyttelsen til beboelse eller ophold for mennesker forbudt. Synspunktet er dog for snævert og kan begrænse boligtilsynets muligheder for at anvende påbud om afhjælpning af mangler. På beslægtede områder, f. eks. i bygningslovgivningen, er der da også hjemmel til at lade foranstaltninger udføre for ejerens regning, og det samme gælder i henhold til sundhedslovgivningen, når det drejer sig om mangler, som gør sig gældende uafhængigt af benyttelsen. Der er dog næppe tilstrækkelig anledning til at give boligtilsynet adgang til i alle tilfælde, hvor ejeren ikke selv

vil afhjælpe manglerne, at lade det fornødne foretage for ejerens regning, men hvor bekostningen herved er begrænset, bør ejeren ikke kunne modsætte sig afhjælpning.

Det følger dog af udkastets § 3, hvorefter boligtilsynets tilsynsvirksomhed omfatter bygninger, der benyttes til *beboelse eller ophold for mennesker*, at et påbud om afhjælpning af mangler ikke kan gennemtvinges, såfremt de af påbudet omfattede lokaliteter tages i brug til formål, som falder uden for lovens område, f. eks. til lagerrum. Det må imidlertid bemærkes, at anden anvendelse ikke altid uden videre er tilladt. Efter den midlertidige bestemmelse i lejelovens § 146, stk. 1, nr. 2, er det således ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at tage en beboelseslejlighed i brug helt eller delvis på anden måde end til beboelse; ved en byplan kan der være fastsat bestemmelser, der forhindrer overgang til anden anvendelse, og i bygningslovgivningen vil en ejendoms anvendelse til andet formål ofte være betinget af bygningsmyndighedernes godkendelse. I de tilfælde, hvor lokalerne ikke kan overgå til anden anvendelse, kan manglernes afhjælpning gennemtvinges, medmindre ejeren foretrækker at lade lokalerne stå tomme — hvilket kommunalbestyrelsen (eller boliganvisningsudvalget) iøvrigt efter lejelovens midlertidige bestemmelser som hovedregel kan forhindre for beboelseslejligheder. Om stillingen, når en bygning ikke tages i brug til andet lovligt formål, henvises iøvrigt til § 14.

Stk. 1. Bestemmelsen forudsætter, at de forefundne mangler afhjælpes, og fastslår, at boligtilsynet da kan meddele påbud om afhjælpning, såfremt udgifterne herved er af begrænset omfang. Bestemmelsen omfatter således en del af området for 1939-lovens §§ 12 og 13, nemlig mangler, som kan afhjælpes for en begrænset bekostning. Bestemmelsen finder anvendelse, hvad enten benyttelsen (hvis manglerne ikke afhjælpes) bør forbydes med kort varsel eller kan tolereres endnu i nogle år. Bestemmelsen omfatter også mangler ved den pågældende ejendom, som ligger uden for den sundhedsfarlige beboelse.

Stk. 2. Bestemmelsen afgrænser størrelsen af de udgifter, som kan pålægges ejeren til foranstaltninger, som - hvis disse ikke udføres af ham — kan foretages af boligtilsynet for ejerens regning, jfr. stk. 3. Den foreslåede afgrænsning til 20 pct. af ejendommens gennemsnitlige

bruttoårsleje i de sidste 3 regnskabsår giver formentlig på den ene side boligtilsynet en rimelig mulighed for at opnå afhjælpning af mangler og pålægger på den anden side ikke ejeren uforholdsmæssigt store økonomiske byrder. Ved udtrykket »eller dennes anslåede værdi« sigtes til lokaler, der benyttes af ejeren. Tvistigheder om udgiftsberegningen må om fornødent forelægges boligtilsynsrådet til endelig afgørelse.

Om forbedringerne kan give anledning til forhøjelse af huslejen, må afgøres efter lejevlovgivningens almindelige regler.

Stk. 3. Bestemmelsen giver boligtilsynet adgang til at vælge mellem at afhjælpe manglerne for ejerens regning inden for de i stk. 2 fastsatte beløb eller at nedlægge forbud mod benyttelsen efter udkastets § 11. Der er intet i vejen for, at boligtilsynet kan fastsætte en kortere frist for afhjælpning end den frist, der agtes fastsat for benyttelsens ophør, hvis afhjælpning ikke finder sted.

Boligtilsynet vil også kunne søge afhjælpning af manglerne gennemført ved en politisag, der kan føre til idømmelse af bøder, jfr. § 24 og bemærkningerne hertil.

#### Til § 11.

Bestemmelsen tager stilling til fremgangsmåden i de tilfælde, der ikke omfattes af § 10, d.v.s. dels tilfælde, hvor manglerne vel kan afhjælpes, men hvor udgifterne herved vil overstige de i § 10, stk. 2, fastsatte beløb, og dels tilfælde, hvor manglerne ikke kan eller ikke bør afhjælpes. Området for bestemmelsen er således dels 1939-lovens § 10 og dels §§ 12 og 13 (i det omfang, de sidstnævnte bestemmelser ikke er omfattet af udkastets § 10). For begge grupper foreslås det, at boligtilsynet kan nedlægge *forbud* mod benyttelsen.

Hvor manglerne ikke kan eller ikke bør afhjælpes, svarer denne fremgangsmåde til 1939-lovens § 10 og er formentlig selvfølgelig. I de tilfælde, hvor manglerne er afhjælpelige, afviger den foreslåede fremgangsmåde derimod fra 1939-lovens. Efter dennes § 12 skal der som nævnt gives påbud om afhjælpning af manglerne, og først hvis påbudet ikke efterkommes, kan der nedlægges forbud. Efter § 13 skal ejeren opfordres til at fremsætte forslag om ombygning, og først når det har vist sig, at et sådant forslag ikke fremkommer eller ikke kan godkendes, kan der nedlægges forbud.

Af praktiske grunde anser man det imidlertid for mest hensigtsmæssigt, at boligtilsynet straks

tilkendegiver, at forholdene er af en sådan karakter, at benyttelsen under disse forhold må forbydes. Afhjælpes manglerne - hvad boligtilsynet i disse tilfælde i modsætning til de i § 10 omhandlede tilfælde ikke kan gennemtvinge — skal forbudet ophæves, eller der skal fastsættes en længere frist for dets ikrafttræden.

Omvendt foreslås det, at ejeren i alle tilfælde, som omfattes af denne paragraf, skal have adgang til at stille forslag om forbedringer for derved at få forbudet ophævet. En sådan adgang har ejeren ikke altid efter 1939-loven: Hvor boligtilsynet skønner, at manglerne er uafhjælpelige, kan det efter 1939-lovens § 10 nedlægge forbud, uden at der gives ejeren adgang til at gøre sin opfattelse gældende (bortset fra den almindelige adgang til at påklage det lokale tilsyns beslutning). Også i disse tilfælde mener man, at ejeren bør have mulighed for allerede over for det lokale boligtilsyn at sandsynliggøre, at den påkrævede forbedring af forholdene er gennemførlig. Kun i eet tilfælde, nemlig hvor forbedring af forholdene ville komme i strid med en saneringsplan, bør adgangen til at fremsætte forbedringsforslag afskæres, idet ejendommen da efter forbudets nedlæggelse overgår til behandling efter saneringsbestemmelserne, jfr. udkastets § 12, stk. 4, og bemærkningerne hertil.

Stk. 1. Bestemmelsen omfatter som nævnt både tilfælde, hvor afhjælpning af manglerne kan finde sted, og tilfælde, hvor manglerne er uafhjælpelige eller ikke bør afhjælpes. Om den frist, der skal fastsættes for forbudets ikrafttræden, henvises til § 13 og bemærkningerne hertil.

Kravet om, at beslutningen skal indeholde oplysning om de forefundne mangler, er nyt; det tjener som vejledning for ejeren, der skal overveje, om han vil udarbejde forslag til forbedring af forholdene. Boligtilsynets angivelse af de forefundne mangler må derfor være udtømmende. Derimod hverken skal eller bør boligtilsynet angive, hvilke foranstaltninger der skal udføres, idet dette må overlades til ejerens bedømmelse, og først når ejerens forslag foreligger, skal boligtilsynet tage stilling til, om forslaget er tilstrækkeligt.

Såfremt beslutningen om forbud indankes, skal boligtilsynsrådet ligesom det lokale boligtilsyn begrunde sin afgørelse.

Om begrundelsen for, at boligtilsynet skal gøre opmærksom på bestemmelsen i § 12, stk. 1, samt give underretning om, hvorvidt bygningen omfattes af bestemmelserne i § 12, stk. 2, eller

§ 12, stk. 4, henvises til bemærkningerne til disse bestemmelser.

Stk. 2. Bestemmelsen forudsætter, at ejeren altid har adgang til at fremsætte forslag til forbedring af forholdene, medmindre ejendommen er eller kan forventes at blive omfattet af en saneringsplan, jfr. henvisningen til § 12, stk. 4.

Det er overladt til boligtilsynet at fastsætte fristen for indsendelse af forbedringsforslag, men af hensyn til den almindelige ankefrist kan der ikke gives en mindre frist end 4 uger.

Stk. 3. Et forslag til forbedringer vil i almindelighed forudsætte udførelsen af byggearbejder. Bygearbejder skal i henhold til byggelovgivningen inden udførelsen godkendes af bygningsmyndighederne. Boligtilsynet bør derfor forhandle med bygningsmyndighederne, inden ombygningsforslag godkendes. Selv om et forslag er godkendt af boligtilsynet, vil det i de fleste tilfælde dog være nødvendigt, at forslaget med henblik på den måde, arbejderne agtes udført på, af ejeren forelægges bygningsmyndighederne til godkendelse. Boligtilsynet bør derfor altid, hvor dette er tilfældet, gøre ejeren opmærksom på, at bygningsmyndighedernes godkendelse skal indhentes.

I det cirkulære, som udfærdiges i tilknytning til loven, bør boligtilsynenes opmærksomhed henledes på disse forhold.

Stk. 4. Bestemmelsen tager navnlig sigte på ejendomme, hvor den forbedring, som er nødvendig for at tilvejebringe tilfredsstillende forhold, ikke finder sted, men hvor den fortsatte benyttelse dog kan tolereres endnu i en årrække under forudsætning af, at visse mangler, som er af mindre økonomisk betydning, bliver afhjulpnet. Bestemmelsen vil formentlig være særlig anvendelig over for ejendomme, der f rembyder særlig fare i brandtilfælde. Hvis de foranstaltninger, som er nødvendige for at bringe ejendommen i tilfredsstillende stand, ikke udføres, kan man ofte ved beskedne forbedringer afbøde den værste fare.

Påbud om afhjælpning af sådanne mangler (hvis udførelse kan gennemtvinges) kan kun nedlægges, såfremt fristen for benyttelsens ophør da kan fastsættes til 6 år eller derover. Denne minimumsfrist må nødvendigvis være skønsmæssig, men man har ønsket at fastslå, at der ikke bør forlanges selv beskedne økonomiske ofre af en ejer, hvis ejendom alligevel kun kan tillades benyttet i en ganske kort årrække.

Ved anvendelse af bestemmelsen i stk. 4

må boligtilsynets beslutning falde i 2 led: For det første må der nedlægges forbud efter stk. 1, hvorved der fastsættes en frist, inden hvilken forslag til forbedring af forholdene kan indsendes til boligtilsynets godkendelse. For det andet skal beslutningen angive, at hvis et sådant forslag ikke fremsættes eller godkendes eller bringes til udførelse, skal visse af manglerne afhjælpes efter reglerne i § 10, og i forbindelse hermed fastsættes fristen for benyttelsens ophør — en frist, der som nævnt ikke kan være mindre end 6 år.

### *Til § 12.*

Hvor sundheds- eller brandfarlige forhold for beboerne eller andre konstateres, vil det i almindelighed være naturligt at tilstræbe afhjælpning af manglerne, hvor dette er teknisk muligt, således at benyttelsen derefter kan fortsætte uden fare for beboernes sundhed eller sikkerhed i brandtilfælde. Under visse omstændigheder bør man imidlertid kunne forhindre istandsættelse og forbedring af kondemnable bygninger.

For udlejningsejendomme indeholder lejeloven en midlertidig bestemmelse om dette forhold. Denne bestemmelse (§ 76, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 116 af 15.4.1955 af lov om leje) gælder kun for ejendomme, som er beliggende i hovedstadsområdet eller i kommuner med mere end 30.000 indbyggere, og hvis opførelse er påbegyndt før 1890. For sådanne ejendomme kan huslejenævnet modsætte sig en ombygning, forandring eller nyindretning, som vil medføre en lejeforhøjelse, hvorved den samlede lejeforhøjelse for forbedringer, der er gennemført efter den 1.9.1939, vil overstige 50 pct. af den pr. denne dato gældende leje, såfremt nævnet efter forhandling med det stedlige boligtilsyn finder gennemførelsen urimelig under hensyn til ejendommens beliggenhed, beskaffenhed og øvrige forhold.

For *kodemnable* bygninger bør der i visse tilfælde være adgang til at forhindre forbedringer, hvad enten det drejer sig om udlejningsejendomme eller ej, og uden at der bør gælde stedlige eller tidsmæssige begrænsninger herfor. Disse tilfælde behandles i denne paragraf.

Stk. 1. 1939-lovens § 10 udtaler i stk. 1, at boligtilsynet kan nedlægge forbud mod, at en bygning eller en del af denne anvendes til beboelse eller ophold, når vedkommende bygning eller rum i væsentlig grad og på en måde, der ikke skønnes at kunne afhjælpes, afviger fra et

eller flere af de i §§ 1 og 2 fastsatte almindelige krav. I stk. 2 tilføjes, at manglerne betragtes som uafhjælpelige, selv om ændringer eller istandsættelse ville kunne afbøde de mest fremtrædende ulemper, når vedkommende bygning eller rum dog iøvrigt ville vedblive at være væsentligt ringere end de bygninger eller rum i kommunen, der opfylder den gældende bygge- og sundhedslovgivnings forskrifter. I motiverne til stk. 2 er det udtalt, at det med denne bestemmelse er hensigten at hindre istandsættelse af ejendomme, der som helhed afviger så meget fra de gængse krav, at en kapitalinvestering ville være urimelig.

Man finder, at en regel af dette indhold bør opretholdes. Den giver udtryk for, at det ikke altid er tilstrækkeligt, at den konstaterede faretilstand bringes til ophør ved afhjælpning af de mangler, der er årsag til faren. Man bør kunne stille krav om, at der ved de påtænkte foranstaltninger opnås tilfredsstillende forhold. Dette krav betyder på den anden side ikke, at man kan forlange de til enhver tid gældende krav til nybyggeriet opfyldt, men der må være adgang til at forlange, at der opnås en sådan standard, at ejendommen ikke er væsentligt ringere end de ejendomme i kommunen, som opfylder de gældende forskrifter.

Efter 1939-lovens § 10 skal boligtilsynet selv skønne over, om det er muligt at træffe sådanne foranstaltninger, at bygningen kan bringes i tilfredsstillende stand. Skønner boligtilsynet, at dette ikke er muligt, skal manglerne erklæres for uafhjælpelige, og ejeren kan da kun gøre sin opfattelse herom gældende ved at påklage boligtilsynets afgørelse til boligtilsynsrådet. Stadfæstes forbudsbeslutningen, og lader ejeren alligevel bygningen istandsætte, overtræder han forbudet og kan idømmes bøde herfor, jfr. 1939-lovens § 19.

Denne fremgangsmåde foreslås ændret; ejeren bør også i disse tilfælde have adgang til at fremsætte forslag om forbedring af forholdene, men finder boligtilsynet, at der ved de foreslåede foranstaltninger ikke kan opnås tilfredsstillende forhold, kan boligtilsynet nægte at godkende ejerens forslag. Det ville være ønskeligt, om boligtilsynet på forhånd til vejledning for ejeren kunne oplyse, om det efter boligtilsynets skøn er muligt at opnå tilfredsstillende forhold. En sådan vejledende udtalelse kunne imidlertid rent faktisk komme til at virke bindende for boligtilsynet, når dette skal træffe sin afgørelse på grundlag af ejerens forslag. Derfor mener man,

at boligtilsynet bør indskrænke sig til, som foreslået i § 11, stk. 1, at gøre ejeren opmærksom på indholdet af bestemmelsen i § 12, stk. 1. Ejeren må da ved sine overvejelser, om han vil fremsætte forbedringsforslag, tage i betragtning, at et forslag, der vel ophæver faretilstanden, men som ikke tilvejebringer tilfredsstillende forhold, ikke kan forventes godkendt af boligtilsynet.

Når man fortolker 1939-lovens § 10, stk. 2, i overensstemmelse med motiverne, jfr. ovenfor, må man formentlig komme til det resultat, at manglerne skal erklæres for uafhjælpelige, selv om tilfredsstillende forhold kan opnås, men kun ved en kapitalindsats, som må betragtes som urimelig. I almindelighed vil en ejer dog næppe fremsætte forbedringsforslag, som medfører en urimelig investering, idet han derved udsætter sig for at lide tab. Så længe lejelovens restriktioner gælder, vil han ikke kunne få godkendt en lejeforhøjelse, der svarer til investeringen, og under et frit lejemarked vil ejerens muligheder for at opnå en rentabel leje formentlig give den fornødne begrænsning af urimelige investeringer. Ved salg eller afståelse af ejendommen kan ejeren også kun vente at opnå handelsværdien og udsætter sig for tab, hvis han har investeret for store beløb.

Denne fortolkning bør derfor næppe opretholdes, men der bør som ovenfor anført lægges vægt på, om der ved de foreslåede foranstaltninger vil kunne opnås en tilfredsstillende standard, idet det overlades til ejerens afgørelse, om det »kan betale sig« at bringe dem til udførelse.

Stk. 2. Når et område byplanlægges, betyder det i almindelighed ikke, at byplanen straks realiseres. Nye færdselsårer bliver først udført, efterhånden som trafikbehovet kræver det; det til en skole eller andet offentligt formål udlagte areal overtages som regel først, når den pågældende bygning skal opføres o.s.v. Når det skal afgøres, hvornår de enkelte led af byplanen skal bringes til udførelse, er det uundgåeligt at tage hensyn til de økonomiske ofre, som gennemførelsen vil betyde. Såfremt ejendomme inden for området forbedres og moderniseres, stabiliseres den nuværende tilstand i den forstand, at man enten kan blive tvunget til at udsætte gennemførelsen af byplanen længere end ønskeligt, eller at man nødsages til at ofre uforholdsmæssigt store beløb på at gennemføre påkrævede foranstaltninger.

Selv om man ikke altid kan forhindre en sådan stabilisering af ejendomme inden for et

byplanlagt område, er det ikke rimeligt, at bygninger, som er så udslidte, at kondemneringsreglerne kan bringes i anvendelse, skal kunne forbedres væsentligt og dermed forsinke eller fordyre byplanens gennemførelse.

Da byplanen som nævnt i almindelighed vil blive realiseret i løbet af en årrække, vil det på den anden side være urimeligt at forhindre enhver forbedring af en kondemnabel ejendom. Det foreslås derfor, at boligtilsynet kan nægte at godkende et i henhold til § 11, stk. 2, fremsat forbedringsforslag, såfremt dette kræver væsentlig ombygning eller istandsættelse, og foranstaltningerne ville komme i strid med gennemførelsen af en godkendt, fremlagt eller under udarbejdelse værende byplan. Om afgrænsningen af, hvad der skal forstås ved væsentlig ombygning eller istandsættelse, henvises til stk. 3 og bemærkningerne hertil.

Det kræves ikke, at der skal foreligge en godkendt byplan, men det er tilstrækkeligt, at planen er fremlagt eller bliver godkendt inden et år efter boligtilsynets beslutning, idet denne frist dog forlænges, såfremt byplanlovens forudsbestemmelse i § 9 er bragt i anvendelse.

Tilsvarende betragtninger gør sig gældende, hvor forbedring af en kondemnabel ejendom ville komme i strid med andre i henhold til lovgivningen truffne beslutninger, som vedrører ejendommen. Som eksempel kan nævnes, at der som led i en kommende gadeudvidelse er fastlagt en byggelinie, som vil betyde, at den pågældende bygning til sin tid må nedrives.

Boligtilsynets beslutning om at nægte godkendelse af et forbedringsforslag af de her nævnte grunde betyder en indskrænkning i ejerens rådighed over sin ejendom. Han bør derfor kunne forlange, at kommunen straks skal overtage den pågældende del af ejendommen mod erstatning. Hvis den tilbageblivende del af ejendommen ville få en sådan størrelse, form og beliggenhed eller beskaffenhed iøvrigt, at den ikke mere vil kunne udnyttes som selvstændig ejendom i overensstemmelse med den af ejendommen hidtil gjorte brug, kan ejeren begære hele ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Om erstatningen skal fastsættes på grundlag af ejendommens nuværende tilstand efter forbudets nedlæggelse eller på grundlag af den værdi, ejendommen ville have i forbedret stand, må — i mangel af mindelig overenskomst — afgøres af taksationskommissionen efter almindelige principper for erstatningsudmåling.

Det må ligeledes afgøres efter almindelige retsregler, om en ejer, der har forlangt sin ejendom afstået til kommunen, kan kræve den tilbage, såfremt byplanen ikke bliver til virkelighed inden den fastsatte frist. Herefter må det som hovedregel antages, at et sådant krav ikke kan fremsættes.

Da et krav om, at kommunen i disse tilfælde skal overtage ejendommen, belaster kommunen med udgifter til udredelse af erstatningen, kan boligtilsynet kun bringe bestemmelsen i anvendelse med kommunalbestyrelsens tilslutning. Opnås kommunalbestyrelsens samtykke ikke, kan boligtilsynet ikke på grundlag af § 12, stk. 2, nægte at godkende et forslag til forbedring af forholdene.

Bestemmelsens anvendelse forudsætter, at der ved de af ejeren påtænkte foranstaltninger kunne opnås tilfredsstillende forhold; ellers kan et forbedringsforslag nægtes godkendt på grundlag af bestemmelsen i stk. 1.

Stk. 3. For at afskære tvivl anser man det for nødvendigt at afgrænse, hvornår påtænkte foranstaltninger betragtes som væsentlige i den forstand, at deres udførelse kan nægtes efter stk. 2. Såfremt tilfredsstillende forhold kan opnås for en udgift, der ikke overstiger det angivne beløb, kan forbedringsforslag ikke nægtes godkendt efter stk. 2.

Stk. 4. Er en ejendom beliggende inden for et område, som snart kan forventes saneret, bør der ikke kunne foretages forbedringer, som ville komme i strid med saneringsplanen, idet dette ville betyde en unødigt kapitalinvestering. Derfor foreslås det, at ejeren ikke skal kunne fremsætte forslag til forbedring af forholdene. Dette betyder en ændring i forhold til 1939-lovens § 13. Efter denne bestemmelse skal ejeren opfordres til at fremsætte ombygningsforslag, selv om det på forhånd er klart, at forslaget ikke vil blive godkendt, fordi ejendommen skal saneres. Denne fremgangsmåde medfører en unødigt forsinkelse af en saneringsplans gennemførelse; ombygnings forslaget kan kun tjene som vejledning for taksationskommissionen ved erstatningsfastsættelse i forbindelse med saneringen, men dette hensyn må være tilstrækkeligt varetaget ved, at boligtilsynet - herunder boligtilsynsrådet - tilkendegiver sin opfattelse om ejendommens tilstand ved at angive forefundne mangler og ved på dette grundlag at nedlægge forbud samt fastsætte en frist for, hvor lang tid ejendommen skønnes at kunne benyttes i dens nuværende tilstand. Ej-



erens interesser er tilstrækkeligt varetaget gennem hans adgang til over for taksationskommissionen at gøre sin opfattelse om ejendommens værdi gældende, herunder om mulighederne for at tilvejebringe tilfredsstillende forhold ved forbedringer, som kunne gennemføres, hvis saneringsplanen ikke var til hinder herfor.

Bestemmelsen gælder kun, hvis en forbedring af ejendommen ville komme i strid med saneringsplanen, f. eks. hvis bygningen efter planen skal nedrives. Går planen ud på, at bygningen skal bevares, kan ejeren fremsætte et forbedringsforslag, der stemmer med planen. Derfor skal boligtilsynet efter § 11, stk. 1, give ejeren underretning om, hvorvidt ejendommen omfattes af § 12, stk. 4. Er saneringsplanen ikke så vidt udarbejdet, at det kan afgøres, om forslaget vil komme i strid med planen eller ej, må behandlingen af forbedringsforslaget stilles i bero, indtil den endeligt udarbejdede saneringsplan foreligger.

Er saneringsplanen ikke vedtaget inden 2 år efter boligtilsynets forbud, kan ejeren forlange sagen genoptaget uden hensyn til saneringsplanen. Når der i dette tilfælde foreslås fastsat en længere frist, end hvor der er tale om udarbejdelse af en byplan efter stk. 2, skyldes det, at vedtagelse af en saneringsplan som regel kræver længere tid til forberedelser end en byplan. Når 2 års fristen er udløbet, må boligtilsynet tage stilling til forbedringsforslaget, men det må afgøres efter saneringslovens regler, om et godkendt forslag kan bringes til udførelse.

### *Til § 13.*

Den frist, der i det enkelte tilfælde skal gælde for rømning af de af et forbud omfattede lokaliteter, må fastsættes efter et skøn over, hvor udtalt og nærliggende den konstaterede sundheds- og brandfare er. De i denne bestemmelse foreslåede regler herom afviger på forskellige punkter fra 1939-lovens regler, jfr. nedenfor.

Stk. 1. Hvis der nedlægges forbud efter 1939-lovens § 10, skal fraflytning og rydning af rummene finde sted inden udløbet af den i hvert enkelt tilfælde af boligtilsynet fastsatte frist, der som regel ikke bør overstige 6 måneder, jfr. 1939-lovens § 11, stk. 2. Det samme gælder, hvor der gives påbud om afhjælpning af mangler efter 1939-lovens § 12, og påbudet ikke bliver efterkommet. En sådan kort frist er nødvendig, hvor benyttelsen skønnes at være

forbundet med nærliggende fare. Hvor afhjælpning af manglerne kan finde sted, må der som hidtil efter omstændighederne kunne nedlægges et midlertidigt forbud, gældende indtil afhjælpning af manglerne har fundet sted.

Såfremt der nedlægges forbud efter 1939-lovens § 13 — idet ombygningsforslag ikke bliver fremsat eller godkendt — kan boligtilsynet beslutte, at ejendommen eller dele af denne ikke må benyttes til bolig eller opholdssted for mennesker efter udløbet af et af boligtilsynet fastsat åremål, der ikke kan sættes til mindre end 12 år.

Denne minimumsfrist på 12 år fandtes ikke i forslaget til 1939-loven, der overlod fastsættelsen af fristens længde til boligtilsynsrådet. Motiverne til 1939-lovens § 13 udtaler bl. a. følgende:

»Til grund for bestemmelsen ligger det synspunkt, at visse ejendomme er af en sådan karakter, at indgriben fra det offentliges side vel ikke ville være urimelig, men at ejendommen dog ikke er behæftet med sådanne mangler, at de berettiger til straks at bortse fra de interesser, som er knyttet til dens fortsatte bevarelse.

På den anden side må ejendommen være således, at den i tidens løb indtræffende naturlige forringelse af den, sammenholdt med de stigende krav, der stilles til ejendomme af den pågældende art i vedkommende kommune, taler afgørende for, at ejendommens levetid begrænses. Begrænsningen for ejendommens anvendelse skal da træde i kraft ved udløbet af en frist, der er så lang, at ejendommens benyttelse derefter må antages at være uforvarslig efter de til grund for bestemmelsen i § 10 liggende synspunkter. Bestemmelsen er en konsekvens af disse synspunkter og viser de i ejendommen økonomisk interesserede et rimeligt hensyn ved at give dem et varsel om, hvorledes man fra boligmyndighedernes side ser på ejendommen, således at de kan indrette sig derpå i tide.

Erkendelsen af, at det påkrævede skøn kan svigte, og at ejendommen med andre ord ved fristens udløb ikke er så slet som antaget, har ført til, at man, som sket i paragraffens 3. stk., giver ejere og pánthavere adgang til at få efterprøve, om fristen kan forlænges. En sådan forlængelse bør dog formentlig i reglen kun ske for kortere åremål, f. eks. i 5 år.

Under hensyn til vanskeligheden ved den i bestemmelsen forudsatte bedømmelse af ejen-

dommen og til nødvendigheden af en ensartet bedømmelse i alle tilfælde har man anset det for hensigtsmæssigt, at afgørelsen straks henlægges til centralmyndigheden, boligtilsynsrådet, der dog skal indhente erklæring fra vedkommende boligtilsyn.

Af de synspunkter, der ligger til grund for reglen i § 13, følger, at fristen som regel må antages at komme til at løbe i et åremål af ikke helt ringe længde, f. eks. 15 år. Fastsættelsen af åremålets længde er dog helt henlagt til tilsynsmyndighedernes skøn efter omstændighederne, og principielt er der derfor intet til hinder for, at fristen sættes til kortere eller længere tid.«

Under rigsdagsforhandlingerne blev den anførte minimumsfrist indført, formentlig som en yderligere indrømmelse af, at det nødvendigvis må være forbundet med en vis usikkerhed at skønne over, hvor længe det er forsvarligt at benytte en bygning, som ikke straks bør lukkes. Bestemmelsen er imidlertid ikke rationel, og den begrænsning, som ligger i, at boligtilsynet enten må fastsætte en frist på som regel ikke over 6 måneder eller en frist på 12 år eller derover, har givet anledning til vanskeligheder ved lovens administration. Hvor det anses for forsvarligt at tillade benyttelsen i en kortere årrække, stilles boligtilsynet over for den i virkeligheden umulige opgave enten at skulle fastsætte en frist, der er kortere end strengt nødvendigt, eller en frist, som skønnes at være uforsvarlig lang. Bestemmelsen, der har til formål at beskytte grundejerne, kan således få den modsatte virkning af den tilsigtede. Den foreslås derfor ophævet, således at fastsættelsen af fristens længde i overensstemmelse med forslaget til 1939-loven overlades til boligtilsynets - herunder boligtilsynsrådets — sagkyndige skøn.

På grundlag af 1939-lovens § 13 er der i praksis blevet fastsat frister, som har varieret fra 12 til 25 år. 1939-loven indeholder ikke nogen maksimumsfrist, men en sådan foreslås indført, idet tiden endnu ikke er inde til at bringe boligtilsynslovens forbudsbestemmelser i anvendelse over for en ejendom, som kan tillades benyttet i mere end 20 år.

Stk. 2. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 11, stk. 3, således som denne bestemmelse er blevet anvendt i praksis.

Stk. 3. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 13, stk. 3, dog med den ændring, som den foreslåede ophævelse af 12 års fristen i 1939-

lovens § 13 nødvendiggør. Endvidere har man foreslået, at spørgsmålet om fristforlængelse i almindelighed kun kan tages op een gang, idet det ved udløbet af den oprindeligt fastsatte frist må være muligt med ret stor sikkerhed at bedømme ejendommens levetid.

Når boligtilsynet (herunder boligtilsynsrådet) har fastsat en frist for benyttelsens ophør, kan fristen ikke forlænges uden ejerens samtykke. Dette må også gælde i tilfælde, hvor fristen er fastsat til mindre end 6 år.

#### *Til § 14.*

Bestemmelsen er ny. Forbud mod benyttelse til beboelse eller ophold for mennesker er ikke til hinder for, at bygningen tages i brug til formål, der ikke udsætter de personer, der derefter benytter de pågældende lokaler, for sundhedsfare eller særlig fare i brandtilfælde. På den anden side må det - ikke mindst af hensyn til de omboende - være rimeligt at stille krav om, at en bygning, som står tom, skal holdes i sømmelig stand og under tilbørligt tilsyn, og at den, såfremt dette ikke sker, kan forlanges nedrevet.

#### *Til § 15.*

Bestemmelsen fastsætter den fremgangsmåde, som boligtilsynet skal følge med hensyn til underretning om truffene beslutninger.

Stk. 1. Beslutninger om at forbyde benyttelsen skal meddeles til såvel ejeren som til brugere og pánthavere. Dette gælder, både hvor der straks nedlægges forbud efter § 11, og når benyttelsen forbydes, fordi afhjælpning af mangler efter påbud i henhold til § 10 ikke finder sted.

Underretning til ejer, bruger og pánthaver skal ligeledes gives, når et forbud ophæves, eller når fristen for forbudets ikrafttræden ændres i forbindelse med godkendelse af forbedringsforslag efter § 11, stk. 3, og når der i henhold til § 13, stk. 3, træffes beslutning om fristforlængelse i tilfælde, hvor den oprindelige frist er fastsat til 6 år eller derover.

Stk. 2. De i stk. 1 omhandlede beslutninger skal samtidig med, at ejeren m.v. underrettes, indberettes til boligtilsynsrådet, således at der gives rådet lejlighed til, selv om påklage ikke finder sted, at tage stilling til, om det lokale tilsyns beslutning skal stå ved magt.

Stk. 3. Tinglysning af de i stk. 1 nævnte beslutninger skal ske straks ved forbudets nedlæggelse uden at afvente klagefristens udløb.

Det samme gælder senere beslutninger, hvorved der sker ændringer i forbudet. Dog skal tinglysning af fristforlængelse for et forbuds ikrafttræden, der beslutes i forbindelse med godkendelse af ejerens forbedringsforslag, først tinglyses, når forbedringerne er udført. Tinglysning er som hidtil ikke afgiftsfri. Det følger af almindelige regler, at aflysning af et ophævet eller bortfaldet forbud skal ske ved ejerens foranstaltning. Når et forbud ophæves, fordi det er nedlagt med urette, påhviler det dog boligtilsynet at drage omsorg for og bestemme dets aflysning.

Stk. 4. Andre beslutninger end de i stk. 1 nævnte, d.v.s. påbud om afhjælpning af mangler efter § 10, stk. 1, og påbud om nedrivning af bygninger efter § 14, stk. 2, skal kun meddeles til ejeren. Der kræves ikke indberetning til boligtilsynsrådet og heller ikke tinglysning af beslutningen. Såfremt der sker ejerskifte, og den nye ejer ikke er blevet gjort bekendt med beslutningen, må boligtilsynet udstede et nyt påbud over for den nye ejer.

#### *Til § 16.*

Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 14, dog at denne bestemmelses begrænsning til ejendomme, over for hvilke der er nedlagt udsat forbud efter 1939-lovens § 13, foreslås ophævet. Dette er en naturlig konsekvens af, at den i 1939-lovens § 13 fastsatte minimumsfrist på 12 år er foreslået ophævet, således at det fremtidig skal være overladt til boligtilsynets skøn i det konkrete tilfælde at fastsætte fristen for benyttelsens ophør.

#### *77/§ 17.*

Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til 1939-lovens § 15.

#### *Til § 18.*

Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 16, stk. 1, dog at man efter anmodning fra statens ligningsdirektorat har foreslået, at det i loven fastsættes, at beslutninger om forbud og senere ændringer af sådanne beslutninger skal indberettes ikke blot til vurderingsformanden, men også til statens ligningsdirektorat.

#### *Til § 19.*

Bestemmelsen svarer med enkelte redaktionelle ændringer til 1939-lovens § 16, stk. 2 og stk. 3.

#### *Til § 20.*

Bestemmelsen svarer til 1939-lovens 17.

#### *Til § 21.*

Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 18.

#### *Til kapitel IV.*

1939-lovens bestemmelser om beboerne og om overbefolkede lejligheder findes dels i kapitel I (§ 3) og dels i kapitel IV (§§ 20-22). Af samme grunde som anført i bemærkningerne til udkastets kapitel III foreslås bestemmelserne om disse forhold samlet i eet kapitel.

1939-loven bestemmer i § 20, at politiet snarest skal give børneværnsudvalget (i København magistraten) underretning om enhver dom eller anden retsafgørelse vedrørende straf for at drive smugkro og for overtrædelse af visse af straffelovens bestemmelser om sædelighedsforbrydelser. Børneværnsudvalget (magistraten) skal derefter undersøge, hvorvidt der i den pågældende ejendom bor børn, og i bekræftende fald tage stilling til, om de omhandlede forhold af hensyn til vedkommende børns velfærd giver anledning til foretagelse af særlige foranstaltninger. Såfremt børneværnsudvalget (i København børnenævnet) skønner, at det påserede giver anledning til at befrygte, at de straffede personers forhold på forargelig måde vil udsætte børn for skadelig påvirkning, kan der gives ejendommens ejer pålæg om at opsigte vedkommende lovovertrædere.

Denne bestemmelse er ikke optaget i dette udkast, idet en regel med det angivne indhold naturligt hører hjemme i loven om offentlig forsorg, hvorfor der stilles forslag om, at der samtidig med ophævelsen af 1939-lovens § 20 gennemføres en herpå sigtende ændring i forsorgsloven.

#### *Til § 22.*

Stk. 1. 1939-loven bestemmer i § 3, at en bolig ikke må anvendes til varigt ophold for flere mennesker end forsvarligt under hensyn til størrelsen og værelsernes antal. Om en lejlighed er overbefolket, afgøres bl. a. under hensyntagen til dens beliggenhed og dens lys- og luftforhold, dog at rumindholdet af hele lejligheden mindst skal svare til 12 m<sup>3</sup> for hver beboer i en kælder- eller stuelejlighed og 10 m<sup>3</sup> i andre beboelseslejligheder. § 21 i 1939-loven udtaler, at er en beboelseslejlighed så overbefolket, at dette efter boligtilsynets skøn er skadeligt for beboernes sundhed, er tilsynet

bemyndiget til at forbyde lejlighedens indehaver at have personer, der ikke hører til vedkommendes familie og husstand, boende hos sig. Hvis antallet af beboere ikke derved nedbringes så meget, at overbefolkningen ophører, kan boligtilsynet pålægge ejeren at opsige beboerne til at fraflytte lejligheden. Om fornødent kan tilsynet i så tilfælde selv foranledige, at udflytningen sker, og fastsætte en grænse for antallet af beboere i lejligheden.

I nærværende udkast er disse bestemmelser samlet i een regel af i det væsentlige samme indhold; dog er på den ene side husstandens sammensætning fremhævet som et forhold, der ud over boligens beliggenhed, lys- og luftforhold samt værelsernes antal og størrelse bør tages i betragtning ved skønnet over, om boligen er så overbefolket, at dette er skadeligt for beboernes sundhed. På den anden side foreslås kubikmeterreglen i 1939-lovens § 3, 2. pkt., ophævet, fordi et sådant kriterium ikke kan betragtes som tilfredsstillende, idet det ikke så meget er lejlighedens rumfang som adgangen til luftfornyelse, der i denne henseende er af afgørende betydning.

I modsætning til 1939-loven er det foreslået, at boligtilsynet ikke som det første skridt skal forbyde lejlighedens indehaver at have personer, der ikke hører til vedkommendes familie og husstand, boende hos sig. Dette betyder ikke, at denne fremgangsmåde for fremtiden ikke skal kunne anvendes, men man finder det rigtigst at overlade det til forhandling mellem ejer og lejer, på hvilken måde overbefolkningen skal bringes til ophør.

Stk. 2. Hvis boligtilsynets krav ikke efterkommes, skal lejemålet betragtes som opsagt til fraflytning een måned efter den fastsatte frists udløb. Når der ikke kan stilles krav om, at fraflytning skal ske straks, skyldes det et hensyn til ejeren, der bør have en rimelig frist til genudlejning og ikke bør udsættes for lejetab, fordi den hidtidige lejer ikke efterkommer kravet.

Stk. 4. Det må i nogen grad afhænge af den almindelige boligsituation, i hvilket omfang der bør skrides ind over for overbefolkning. Alvorlige tilfælde bør der gribes ind overfor, selv om forholdene på boligmarkedet er meget van-

skelige, men iøvrigt må der ske en rimelig tilpåsning. Derfor foreslås det, at boligministeren under hensyn til den almindelige udvikling af boligsituationen skal kunne fastsætte vejledende regler for, hvornår en bolig må anses for overbefolket i henhold til stk. 1.

#### *Til § 23.*

Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 22.

#### *Til kapitel V.*

##### *Til § 24.*

Stk. 1. I overensstemmelse med 1939-lovens § 8, stk. 5, og § 19 foreslås det, at bødestraf skal kunne anvendes over for den, som lægger hindringer i vejen for boligtilsynets inspektion, eller som undlader at efterkomme mødetilsigelser eller at give oplysninger (a), samt over for den, der undlader at efterkomme boligtilsynets påbud og forbud (b—e).

Bødestraf kan således også anvendes over for den ejer, som undlader at efterkomme et påbud om afhjælpning af mangler efter § 10, såfremt den hidtidige benyttelse fortsættes. Hvis de af påbudet omfattede rum lovligt tages i brug til anden anvendelse, som ikke omfattes af loven, finder bestemmelsen ikke anvendelse.

Stk. 2. Bestemmelsen er i overensstemmelse med almindelige regler om idømmelse af bødestraf.

Stk. 3. Det foreslås, at efterkommeisen af påbud og forbud skal kunne gennemtvinges ved idømmelse af tvangsbøder. Det samme skal gælde, hvis en ejer eller bruger undlader at meddele de af boligtilsynet forlangte oplysninger, men ikke over for den, som nægter at give boligtilsynet adgang til vedkommende ejendom eller at give møde for tilsynet. I disse sidste tilfælde vil anvendelsen af tvangsbøder næppe være hensigtsmæssig.

Det følger af almindelige regler, at tvangsbøder også kan pålægges kollektive enheder.

##### *Til § 25.*

Bestemmelsen svarer til de regler, som gælder i lignende tilfælde, f. eks. efter Københavns bygge lov, hvor en offentlig myndighed udfører foranstaltninger for ejerens regning.

# Udkast til lov om sanering af usunde bydele

## Kapitel I.

### Saneringsplaners udarbejdelse og godkendelse.

#### § 1.

Stk. 1. Når en kommunalbestyrelse skønner, at en bedre ordning af bebyggelsesforholdene er påkrævet inden for et af en eller flere ejendomme bestående usundt eller brandfarligt område, skal den, såfremt den agter at sanere området efter bestemmelserne i denne lov, vedtage en saneringsplan for området. Ved afgrænsningen af saneringsområdet, hvorved i denne lov forstås de ejendomme, mod hvilke der kan blive spørgsmål om foranstaltninger af den i § 10, stk. 1, nr. 1)-3), omhandlede karakter, skal der foruden til forekomsten af ejendomme, der frembyder vægtige betænkeligheder af sundheds- eller brandmæssig art, herunder ejendomme der har været genstand for beslutning i medfør af SS 10 og 11 i lov nr. 00 af . . . . om boligtilsyn, tages hensyn til, at der kan opnås en tilfredsstillende fremtidig ordning af bebyggelsesforholdene.

Stk. 2. Saneringsplanen skal godkendes af boligministeren. Inden godkendelse meddeles, skal boligministeren indhente tilslutning fra det i § 2 omhandlede saneringsnævn.

#### § 2.

Stk. 1. Saneringsnævnet består af en af boligministeren udpeget formand, der opfylder de i retsplejeloven forskrevne betingelser for at beskikkes til landsdommer, medlemmerne af vedkommende i henhold til lov nr. 00 af . . . . om boligtilsyn nedsatte boligtilsynsråd samt fire andre medlemmer, af hvilke et udpeges af Den

danske Købstadforening, et af Bymæssige Kommuner, et af De samvirkende Sognerådsforeninger i Danmark og et af Københavns kommune. Endvidere udpeger boligministeren et byplan-kyndigt og et økonomisk sagkyndigt medlem uden stemmeret.

Stk. 2. Samtidig med udnævnelsen af formand og medlemmer udpeges stedfortrædere for disse. Udnævnelsen af formand, medlemmer og stedfortrædere sker på 6 år.

Stk. 3. Boligministeren udfærdiger et regulativ angående saneringsnævnets virksomhed i medfør af denne lov.

Stk. 4. Saneringsnævnets beslutninger træffes med almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed gør formandens stemme udslaget.

Stk. 5. De fornødne beløb til dækning af saneringsnævnets udgifter bevilges på de årlige finanslove.

Stk. 1. Saneringsplanen skal indeholde:

- 1) en almindelig karakteristik af området med angivelse af de forhold, der efter kommunalbestyrelsens skøn bevirker, at området må betegnes som usundt eller brandfarligt, således at en bedre ordning af bebyggelsesforholdene er påkrævet,
- 2) en oversigt over, hvilke ejendomme der har været genstand for beslutninger i medfør af §§ 10 og 11 i lov nr. 00 af . . . . om boligtilsyn,
- 3) en oversigt over, hvilke ejendomme der iøvrigt frembyder vægtige betænkeligheder af sundheds- eller brandmæssig art.

Stk. 2. I saneringsplanen fastsættes bestemmelser om:

- 1) i hvilket omfang planens gennemførelse kræver nedrivning, ombygning, forbedring eller istandsættelse af den eksisterende bebyggelse,
- 2) udlægning af fællesarealer og indretning af fællesanlæg for saneringsområdets bebyggelse samt den fremtidige drift og vedligeholdelse af sådanne arealer og anlæg,
- 3) hvilke ejendomme eller dele af ejendomme det i mangel af mindelig overenskomst anses for nødvendigt at kræve afstået, jfr. § 10.

Stk. 3. Saneringsplanen forelægges boligministeren til godkendelse med oplysninger om:

- 1) hvornår saneringsplanen agtes iværksat, og hvornår den skønnes at kunne tilendebringes,
- 2) hvorvidt saneringsplanen agtes gennemført med statsstøtte efter reglerne i kapitel III og i bekræftende fald overslag herover,
- 3) hvorvidt bestemmelsen i § 7, stk. 1, sidste punktum, kommer til anvendelse.

Stk. 4. Såfremt der ikke for det af saneringsplanen omfattede område foreligger en byplanvedtægt med bestemmelser vedrørende områdets fremtidige bebyggelse og anvendelse iøvrigt, skal et af kommunalbestyrelsen vedtaget og fremlagt forslag til en byplanvedtægt, jfr. byplanlovens § 7, stk. 1 og 2, forelægges boligministeren sammen med saneringsplanen.

#### § 4.

Efter begæring af en kommunalbestyrelse, som er i færd med at udarbejde en saneringsplan, kan boligministeren nedlægge forbud imod, at en ejendom, der kan ventes at blive omfattet af planen, ved nybygning, ombygning eller modernisering af bestående bebyggelse eller på anden måde anvendes således, at foranstaltningen må antages at komme i strid med planen. Sådant forbud kan kun nedlægges for et tidsrum af 2 år; med saneringsnævnets samtykke kan det dog forlænges for yderligere 2 år. Forbudet skal ved kommunens foranstaltning tinglyses på den pågældende ejendom.

#### § 5.

Stk. 1. Når boligministeren med saneringsnævnets tilslutning har godkendt den af kommunalbestyrelsen vedtagne saneringsplan, bekendtgøres den ved anbefalet brev for ejerne af de inden for saneringsområdet beliggende

ejendomme samt for de påthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen, og tinglyses ved kommunens foranstaltning på ejendommene.

Stk. 2. Saneringsplanen skal respekteres ikke alene af ejendommens ejere og brugere, men også af påthavere og andre indehavere af rettigheder i ejendommene, ligegyldigt hvornår sådan ret over ejendommen er erhvervet.

Stk. 3. Godkendelse af en saneringsplan skal gøres betinget af, at der inden saneringsplanens iværksættelse foreligger en plan for, hvorledes der sikres anden påssende bolig for de personer, der må fraflytte saneringsområdet.

#### § 6.

Såfremt saneringen agtes gennemført med statsstøtte efter reglerne i kapitel III, meddeler boligministeren med saneringsnævnets tilslutning foreløbigt tilsagn herom på grundlag af en af kommunalbestyrelsen inden den ved saneringsplanens godkendelse fastsatte frist indsendt foreløbig finansieringsplan. Finansieringsplanen skal omfatte en opgørelse over det forventede saneringstab med foreløbig angivelse af de poster, der ligger til grund for tabsopgørelsen, og over det forventede behov for statslån til saneringens gennemførelse.

Stk. 1. På grundlag af det foreløbige tilsagn om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse skal ejerne af de af planen omfattede ejendomme opfordres til at erklære, om de ved dannelse af et ejerlav selv ønsker at gennemføre planen. Hvor den overvejende del af saneringsområdet ifølge den af saneringsnævnet godkendte saneringsplan udlægges til offentlige formål, finder reglerne om ejerlav ikke anvendelse.

Stk. 2. Erklæring om, hvorvidt saneringen ønskes gennemført ved ejerlav, skal afgives senest to måneder efter, at kommunen har forelagt ejerne tilbud om offentlig støtte til saneringsplanens gennemførelse med endelig angivelse af de poster, som danner grundlag for beregningen af støtten. Kommunens tilbud afgives med forbehold om boligministerens godkendelse og om regulering af den tilsagte støtte i henhold til § 9. I tilbudet fastsættes en frist for, hvornår saneringsplanen skal være gennemført.

Stk. 3. Såfremt saneringen agtes gennemført uden statsstøtte efter reglerne i kapitel III, skal ejerne samtidig med, at saneringsplanen be-

kendtgøres, opfordres til inden en nærmere angiven frist, der ikke uden grundejernes samtykke kan være mindre end 1 år, at afgive den i stk. 1 omhandlede erklæring. I opfordringen fastsættes en frist for, hvornår saneringsplanen skal være gennemført.

Stk. 4. Til dannelse af et ejerlav kræves, at ejerne af over halvdelen af de ejendomme eller dele af ejendomme, som kommunen ifølge den godkendte saneringsplan kunne fordre afstået, såfremt den selv gennemførte saneringen, jfr. § 10, er enige herom og erklærer at ville gennemføre planen for hele området. Der ses bort fra ejendomme, som kommunen har erhvervet for statslån i henhold til § 20, stk. 1, nr. 3). Afgørelsen af, om der foreligger flertal for saneringens gennemførelse ved ejerlav, træffes på grundlag af ejendommenes ansættelse til ejendomsværdi på det tidspunkt, da ejerne opfordres til at afgive den i 1. punktum omhandlede erklæring.

Stk. 1. Erstatninger i forbindelse med gennemførelsen af en saneringsplan og - såfremt der træffes beslutning om at gennemføre planen ved ejerlav - de værdier, hvormed de ejerlavets medlemmer tilhørende ejendomme i deres nuværende tilstand skal indgå i saneringsmellemværendet, kan fastsættes ved prøvetaksation for rekvirentens regning.

Stk. 2. Prøvetaksation kan forlanges af alle de heri interesserede, herunder pánthavere, hvis fordring ikke dækkes ved den i stk. 1 nævnte overenskomst, og foretages af de i § 15 omhandlede taksationskommissioner. For så vidt kommissionen finder det fornødent til sådanne forretninger at indkalde ejere eller andre, bliver det udtrykkeligt at tilkendegive disse, at prøvetaksation intet foregriber med hensyn til gennemførelsen af ekspropriationer, men de pågældende er pligtige til — med bindende virkning i tilfælde af sagens videre behandling - at give alle nødvendige oplysninger.

## §9.

Stk. 1. Når ejerne har afgivet den i § 7 omhandlede erklæring, eller når den for erklæringens afgivelse fastsatte frist er udløbet, meddeler boligministeren på grundlag af den endelige finansieringsplan tilsagn om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse.

Stk. 2. I tilsagnet fastsættes:

- 1) størrelsen af statstilskud til delvis dækning af saneringstabet, jfr. § 23, stk. 1, med angivelse af de poster, som ligger til grund for tabsopgørelsen,
- 2) i hvilket omfang og på hvilke vilkår statslån kan ydes til dækning af kommunens andel af saneringstabet og til finansiering iøvrigt af udgifter ved saneringsplanens gennemførelse, jfr. § 23, stk. 2,
- 3) hvilke garantier et ejerlav skal stille som sikkerhed for, at saneringen gennemføres i overensstemmelse med saneringsplanen inden for den herfor fastsatte frist.

Stk. 3. Ved opgørelsen af saneringstabet kan kun medregnes udgifter til vej-, kloak- og lignende anlæg i det omfang, det er nødvendigt for at sidestille genopbygningen med sædvanligt byggeri uden for saneringsområder. Udgifter ved administration af saneringsplanens gennemførelse medregnes kun for tiden, efter at endeligt tilsagn om statsstøtte er meddelt.

Stk. 4. Senere regulering af de i stk. 2, nr. 1) og 2), omhandlede tilskud og lån kan finde sted som følge af taksationskommissionens erstatningsfastsættelser. Det samme gælder, når en ejendom fordres overtaget af kommunen efter reglerne i § 14.

Stk. 5. Ved ydelse af statslån efter stk. 2, nr. 2), til et ejerlav skal der tages hensyn til, at ejerlavet skal præstere en egenkapital, svarende til en trediedel af ejendomsværdien for de ejendomme, som medlemmerne indskyder i ejerlavet, som fastsat i det tilbud om offentlig støtte, som forelægges ejerne i henhold til § 7, stk. 2.

## Kapitel II.

### Ekspropriation m. v.

#### § 10.

Stk. 1. Når ejerne af de inden for et saneringsområde beliggende ejendomme har erklæret ikke at ville danne et ejerlav til gennemførelse af saneringen, eller når den for erklæringens afgivelse fastsatte frist er udløbet, kan kommunen:

- 1) fordre afståelse af inden for saneringsområdet beliggende grunde og bygninger, såfremt det er af væsentlig betydning at råde over dem af hensyn til saneringsplanens gennemførelse,

2) meddele ejere af andre inden for saneringsområdet beliggende ejendomme pålæg om at udføre sådanne istandsættelser og forbedringer samt ombygninger, herunder tilvejebringelse af fælles indretninger for beboerne, som planens gennemførelse forudsætter,

3) pålægge vedkommende ejendomme servitutter om udlægning af fællesarealer samt om den fremtidige drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles indretninger.

Stk. 2. Såfremt saneringsplanen gennemføres af et ejerlav, kan dette kræve, at kommunen i rimelig tid før planens iværksættelse skal fordre afståelse af ejendomme eller dele af ejendomme, som kommunen kunne fordre afstået, hvis den selv gennemførte saneringen, jfr. stk 1, og at disse ejendomme overdrages til ejerlavet på de for ekspropriationsforretningen gældende vilkår. Endvidere skal kommunen meddele pålæg som angivet i stk. 1, nr. 2) og 3), over for vedkommende ejendomme.

Stk. 3. Adgangen til at træffe beslutning over for en ejendom i henhold til stk. 1 og 2 bortfalder 3 år efter det i stk. 1 nævnte tidspunkt.

Stk. 4. Spørgsmålet om nødvendigheden af en i medfør af stk. 1, nr. 1)-3), truffet beslutning kan af vedkommende ejer forelægges boligministeren til afgørelse inden 6 uger efter, at han har modtaget meddelelse om kommunalbestyrelsens beslutning.

## § 11.

Ved fastsættelse af erstatning ved ekspropriation efter § 10 skal der tages hensyn til ejendommens tilstand, beliggenhed og øvrige beskaffenhed, særlige tab, som måtte opstå, hvor ejeren selv bebor den hele eller den væsentlige del af ejendommen, samt de om ejendommen i medfør af lov om boligtilsyn, særlig dens §§ 11 og 14, truffne beslutninger. Endvidere skal der bortses fra mulige forbedringer, som måtte være foretaget, efter at ejeren har fået underretning om, at der om ejendommen er truffet beslutning i henhold til §§ 11 og 14 i lov om boligtilsyn. Det samme gælder om forbedringer, som i strid med planen er udført, efter at ejeren har modtaget underretning om, at der er godkendt en saneringsplan for området. Der skal endvidere bortses fra rettigheder, af hvad art de end måtte være, der er stiftet over ejendommen, efter at den foreskrevne tinglysning har fundet sted.

## § 12.

Stk. 1. Den værdiforøgelse, som de inden for saneringsområdet beliggende ejendomme eller dele af ejendomme efter taksationskommissionens skøn opnår ved saneringsplanens gennemførelse, indgår i saneringsmellemværendet til nedbringelse af saneringstab.

Stk. 2. Såfremt der tilkommer ejerne af sådanne ejendomme erstatning i forbindelse med saneringsplanens gennemførelse, nedsættes erstatningen med værdiforøgelsen.

Stk. 3. Såfremt værdiforøgelsen overstiger erstatningen vedrørende den pågældende ejendom, skal der som sikkerhed for forskelsbeløbet gives pånt i ejendommen, såfremt beløbet ikke indbetales kontant. Forskelsbeløbet forrentes og af drages på vilkår, som fastsættes af taksationskommissionen. På samme måde forholdes med værdiforøgelsen for en ejendom, for hvilken der ikke opstår spørgsmål om ydelse af erstatning i forbindelse med saneringen.

## § 13.

Stk. 1. Såfremt en del af en ejendom er beliggende inden for saneringsområdet og kræves afstået, bliver ved erstatningsfastsættelsen at afkorte den forøgelse i værdi, som den uden for saneringsområdet beliggende del af ejendommen skønnes at opnå ved de truffne foranstaltninger. Som følge heraf kan erstatning ganske bortfalde, når foranstaltningerne skønnes at medføre større fordel for ejeren, end værdien af den afståede grund eller rådighed udgør.

Stk. 2. Tilsvarende regler gælder, såfremt der opstår spørgsmål om ydelse af erstatning, fordi der meddeles en inden for saneringsområdet beliggende del af en ejendom pålæg i henhold til § 10, stk. 1, nr. 2) og 3).

## § 14.

Stk. 1. Når der i medfør af en saneringsplan fordres afståelse af en del af en ejendom eller af rettigheder knyttet til denne, og den tilbageblivende del af ejendommen efter den fordrede afståelse efter taksationskommissionens skøn ville få en sådan størelse, form, beliggenhed eller beskaffenhed iøvrigt, at den ikke mere vil kunne udnyttes som selvstændig ejendom, kan ejeren inden 6 uger efter modtagelsen af meddelelsen om den fordrede afståelse begære hele ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Denne ret tilkommer fremdeles ejeren, når ejendommen har været knyttet til en virk-



somhed, hvortil den efter den fordrede afståelse af en del af ejendommen eller af rettigheder knyttet til denne efter taksationskommissionens skøn ikke længere hensigtsmæssigt vil kunne benyttes.

Stk. 2. Ret til at begære ejendommen eller den pågældende del af denne overtaget af kommunen har endvidere ejeren af en ejendom, over for hvilken bestemmelserne i § 10, stk. 1, nr. 2) og 3), bringes i anvendelse.

#### § 15.

Stk. 1. Størrelsen af erstatninger, som tilkommer vedkommende ejere eller andre rettighedshavere i henhold til §§ 10-14, fastsættes i mangel af mindelig afgørelse, for så vidt angår ejendomme i København, af den taksationskommission, der er nedsat i medfør af den til enhver tid gældende københavnske byggelov med hensyn til de deri hjemlede ekspropriationer. I den øvrige del af Østre Landsretskreds og i Vestre Landsretskreds fastsættes erstatningerne af en for hvert af områderne nedsat kommission, der består af 2 af boligministeren og 2 af vedkommende landsret udnævnte medlemmer, der er i besiddelse af fornøden bygningsmæssig sagkundskab, samt en af boligministeren udnævnt formand. Samtidig med udnævnelse af medlemmer og formand udpeges en stedfortræder for hver af de pågældende.

Stk. 2. Finder den eksproprierende kommune eller vedkommende ejer eller pånhaver, hvis fordring ikke dækkes af erstatningen, at den af taksationskommissionen fastsatte erstatning ikke svarer til værdien af det eksproprierede, kan hver af pårterne, dog senest inden 6 ugers forløb efter meddelelsen af den stedfundne vurdering, påny forelægge erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen. Denne vil til foretagelse af denne fornyede prøvelse af erstatningsspørgsmålet være at udvide med 2 af vedkommende landsret blandt dennes dommere udpegede medlemmer. Dersom omvurderingen ikke er fordelagtigere for rekvirenten end den første vurdering, skal rekvirenten udrede samtlige ved omvurderingen pådragne omkostninger; i modsat fald træffer kommissionen selv bestemmelse om omkostningernes fordeling, jfr. § 17.

#### § 16.

I alle sager angående erstatningskrav i medfør af denne lov kan den pågældende kommis-

sion antage sagkyndig teknisk medhjælp, der skal deltage i behandlingen af de fremsatte erstatningskrav og vejlede kommissionen med hensyn til sagens tekniske spørgsmål, men ikke deltager i kommissionens afstemninger.

#### § 17.

Kommissionen skal træffe afgørelse om afholdelse af sagens omkostninger, derunder honorarer til kommissionens medlemmer og sagkyndige. De af kommissionen ikendte omkostninger kan inddrives ved udpåntning. Kommissionen kan af rekvirenten forlange deponeret et beløb til bestridelse af omkostningerne.

#### § 18-

Kommissionens afgørelse af de den forelagte erstatningskrav træffes snarest, efter at der er givet såvel kommunalbestyrelsen som vedkommende ejere eller andre rettighedshavere lejlighed til at fremskaffe de oplysninger, som kommissionen måtte anse for nødvendige, og efter at der er givet pårterne lejlighed til at ytre sig over de fremkomne oplysninger, derunder sådanne, som kommissionen selv måtte have fremskaffet, såvel som om det i sagen iøvrigt anførte.

#### § 19-

Erstatning vedrørende en påntebehæftet ejendom udbetales i mangel af anden aftale mellem pånthaverne til disse i den orden, hvori de efter tingbogen er pånteberechtigede, og i det omfang, som er fornødent til pånthavernes fyldestgørelse for den ved ekspropriationen foranledigede forringelse af deres påntesikkerhed, medens den eventuelt resterende del af erstatningen udbetales til ejeren.

### *Kapitel III.*

#### **Finansieringsbestemmelser.**

#### § 20-

Stk. 1. Boligministeren bemyndiges til i hvert af finansårene fra ..... til ..... at give tilsagn om:

- 1) ydelse af tilskud inden for 6 mill. kr. til delvis dækning af tab ved gennemførelse af saneringsplaner, som godkendes i henhold til denne lov,
- 2) ydelse af lån inden for ialt 15 mill. kr. til afholdelse af den del af tabet, som ikke

dækkes ved statens tilskud, og til finansiering af andre udgifter ved saneringsplaners gennemførelse,

- 3) ydelse af lån af de under nr. 1) og 2) nævnte beløb til kommuner til køb af ejendomme i områder, som må forventes saneret inden for en kortere årrække.

Stk. 2. Efter forhandling med finansministeren kan beløb, som ikke er kommet til anvendelse i et finansår, overføres til de følgende finansår. De for de enkelte finansår til rådighed stillede beløb kan forhøjes efter forhandling med finansministeren og med samtykke af folketingets finansudvalg.

Stk. 3. Af de i stk. 1 omhandlede beløb vil halvdelen være at anvende til saneringsplaner i hovedstadsområdet, hvorved forstås de i lov nr. 107 af 14. 4. 1955 om byggeri med offentlig støtte, § 75, nævnte kommuner, og den anden halvdel til saneringsplaner i den øvrige del af landet. Efter boligministerens bestemmelse kan midlernes fordeling mellem hovedstadsområdet og det øvrige land ændres i det omfang, det må anses for rimeligt under hensyn til behovet i de to områder.

#### § 21.

Stk. 1. Til afholdelse af de med gennemførelsen af en saneringsplan forbundne udgifter som fastsat i tilsagnet om statsstøtte, jfr. § 9, kan der, efterhånden som udgifterne afholdes, ydes midlertidige lån. Lånene udbetales til kommunen og forrentes fra udbetalingen og indtil endelig opgørelse af saneringsmellemværendet finder sted, jfr. § 22, med halvdelen af renten for langfristede statsobligationer på udbetalingstidspunktet. Kommunens renteudgift medregnes ikke ved opgørelsen af saneringstab.

Stk. 2. Af de i stk. 1 omhandlede midler yder kommunen midlertidige lån til afholdelse af de et ejerlav påhvilende saneringsudgifter. Lånene, som ikke skal forrentes i det i stk. 1 omhandlede tidsrum, sikres ved pant i de ejerlavet tilhørende ejendomme, om fornødent tillige ved bankgaranti eller anden betryggende sikkerhed. Staten godtgør kommunen halvdelen af tab, som kommunen måtte lide på de nævnte lån.

#### § 22.

Når genopbygningen kan påbegyndes, dog senest ved udløbet af den i det endelige tilsagn om statsstøtte fastsatte frist, der ikke kan

overstige 5 år fra tilsagnet, forelægger kommunen opgørelse over saneringsmellemværendet for boligministeriet.

#### § 23.

Stk. 1. Det til kommunen i henhold til § 21, stk. 1, ydede lån nedskrives da med et stats-tilskud, svarende til halvdelen af saneringstab som opgjort efter reglerne i § 9.

Stk. 2. Det nedskrevne lån skal forrentes og af drages fra det i § 22 nævnte tidspunkt at regne ved en annuitetsydelse, der fastsættes således:

- 1) Renten fastsættes af boligministeren efter samråd med finansministeren, således at vilkårene svarer til markedsforholdene for langfristede statsobligationer. Renten ændres for fremtidigt bevilgede lån, når forholdene taler derfor.
- 2) Lånet af drages endeligt inden for en periode af højst 45 år.
- 3) Der erlægges et bidrag til en reserve- og administrationsfond på 0,2 pct. årligt af hovedstolen.

Stk. 3. Beløb, som stilles til rådighed for saneringsformål af de i henhold til lov nr. 166 af 24. 5. 1955 om forøgelse af den kommunale ejendomsbeskatning i købstæder m. v. oprettede fonds, skal anvendes til nedbringelse af det i stk. 2 omhandlede lån. Det samme gælder beløb, som kommunen selv opnår ved salg af de overtagne ejendomme, enten som kontant købesum eller som afdrag på denne, såvel som de afdrag, som kommunen modtager på de i § 24, stk. 2, omhandlede lån. I tilsagnet om statsstøtte kan det bestemmes, at vilkårene for salg af de overtagne ejendomme skal godkendes af boligministeren.

Stk. 4. Det til kommunen i henhold til § 20, stk. 1, nr. 3), ydede lån forrentes fra udbetalingen med en rente, som fastsættes som angivet i stk. 2, nr. 1). Lånet, der er afdragsfrit, skal tilbagebetales senest 10 år fra udbetalingen. Lånet forfalder til indfrielse, når den pågældende ejendom overdrages af kommunen eller gøres til genstand for sanering.

#### § 24.

Stk. 1. Det til et ejerlav i henhold til § 21, stk. 2, ydede lån nedskrives i det omfang, det er anvendt til dækning af saneringstab.

Stk. 2. Det nedskrevne lån forrentes og af-

drages som angivet i § 23, stk. 2. Det skal respektere kredit- og hypotekforeningslån, som optages i forbindelse med områdets genopbygning.

Stk. 3. Staten godtgør kommunen halvdelen af tab, som kommunen måtte lide på de nævnte lån.

#### *Kapitel IV.*

### **Statsstøtte til genopbygning af saneringsområder.**

#### § 25.

Stk. 1. Statsstøtte til nybyggeri inden for et af en saneringsplan omfattet område ydes efter den til enhver tid gældende byggestøttelovgivning.

Stk. 2. Når ganske særlige forhold taler derfor, kan der, uanset de i henhold til byggestøttelovgivningen fastsatte grænser for erhvervsarealers størrelse og art, ydes statsstøtte efter den nævnte lovgivning til indretning af erhvervslokaler, når det samlede erhvervsareal inden for saneringsområdet ikke overstiger halvdelen af områdets bebyggede etageareal ifølge planerne for områdets genopbygning. Udgør erhvervsarealet for en enkelt ejendom mere end halvdelen af ejendommens samlede etageareal, kan lånegrænsen dog ikke overstige 70 pct. af ejendommens anskaffelsessum.

#### § 26.

Stk. 1. Hvor særlige forhold taler derfor, kan statsstøtte til ombygning af de inden for et saneringsområde beliggende ejendomme i overensstemmelse med saneringsplanens bestemmelser herom ydes på vilkår, som ikke kan være gunstigere end de for støtte til nybyggeri i henhold til byggestøttelovgivningen gældende. Boligministeren fastsætter i hvert enkelt tilfælde omfanget af og vilkårene for sådan statsstøtte, således at der kan opnås en efter områdets forhold rimelig leje.

Stk. 2. For tilvejebringelse af erhvervsareal ved ombygning finder bestemmelserne i § 25, stk. 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 3. For tilvejebringelse af lokaler for ungdommen eller til andet socialt og kulturelt formål ved ombygning finder de i byggestøttelovgivningen herom indeholdte bestemmelser anvendelse.

#### § 27.

Såfremt der ved ombygning og istandsættelse i overensstemmelse med saneringsplanens bestemmelser af bygninger, som har kunstnerisk eller historisk værdi, ikke kan opnås en rimelig leje med støtte efter reglerne i § 26, kan boligministeren efter indhøret udtalelse fra Det særlige Bygningssyn yde særlig statsstøtte hertil. Størrelsen og vilkårene for sådan støtte fastsættes af boligministeren i hvert enkelt tilfælde. Støtten afholdes af de i § 20, stk. 1, nr. 1), omhandlede beløb.

#### *Kapitel V.*

### **Tilvejebringelse af erstatningsboliger.**

#### § 28.

Stk. 1. Boligministeren bemyndiges til i hvert af finansårene fra ..... til ..... at give tilsagn om lån inden for et beløb af 60 mill. kr. til byggeri i kommuner, hvor der sker nedlæggelse af lejligheder i forbindelse med kondemnerings- og saneringsvirksomhed. Lån kan ydes til samme antal lejligheder, som nedlægges. Lån kan ligeledes ydes til byggeri i kommuner, hvor der tilvejebringes passende boliger for et antal familier, svarende til det antal familier, der bliver husvilde som følge af kondemnerings- eller saneringsvirksomhed i en anden kommune. Lån ydes efter reglerne i den til enhver tid gældende byggestøttelovgivning. Boligministeren træffer bestemmelse om de omhandlede midlers fordeling på socialt og privat byggeri.

Stk. 2. Efter forhandling med finansministeren kan beløb, som ikke er kommet til anvendelse i et finansår, overføres til de følgende finansår.

#### § 29.

Stk. 1. Inden for et beløb af 3 mill. kr. i hvert af de i § 28, stk. 1, nævnte finansår kan tilskud ydes til sociale boligforetagender til indretning af lejligheder til den mindstbemidlede del af befolkningen, såfremt lejlighederne forbeholdes familier, der bliver husvilde som følge af kondemnerings- og saneringsvirksomhed. Tilskud ydes med 75 pct. af det tilskud, som opnås hos kommunen og/eller det sociale boligforetagende, men kan dog ikke overstige 15 pct. af anskaffelsessummen eller værdien.

Stk. 2. Det bestemmes efter den til enhver tid gældende byggestøttelovgivning, hvad der

kræves, for at en person kan anses for mindstbemidlet, og hvorledes der skal forholdes, hvis boligtageren ophører med at være mindstbemidlet.

#### § 30.

Stk. 1. Kommunen er berettiget til for et tidsrum af indtil 5 år efter fraflytningen at yde tilskud til betaling af husleje for personer, der bliver husvilde som følge af kondemnerings- og saneringsvirksomhed, og som på grund af utilstrækkelige indtægter ikke kan skaffe sig anden passende bolig. Tilskudet medfører ikke retsvirkninger for modtageren.

Stk. 2. Midlertidige huslejetilskud i henhold til stk. 1 bør så vidt muligt hvert år nedsættes med mindst 20 pct.

Stk. 3. Kommunen kan for de i stk. 1 omhandlede personer betale forudbetalt leje, depositum, boligandel, boligindskud el. lign. eller yde lån til betaling heraf.

#### § 31.

Stk. 1. I områder, hvor det må anses for påkrævet, kan boligministeren efter indstilling af en kommunalbestyrelse og efter forhandling med de øvrige inden for området beliggende kommuner bestemme, at der skal oprettes samarbejdsudvalg med den opgave at medvirke til tilvejebringelse af passende boliger for de personer, som bliver husvilde som følge af kondemnerings- og saneringsvirksomhed inden for området.

Stk. 2. Et samarbejdsudvalgs sammensætning skal godkendes af boligministeren, der påser, at der i udvalget findes en rimelig repræsentation for de inden for området beliggende kommuner samt for grundejer-, lejer- og bygherreorganisationer.

#### § 32.

I områder, for hvilke der oprettes samarbejdsudvalg i henhold til § 31, fordeles de i §§ 28 og 29 omhandlede lån og tilskud efter indstilling af udvalget. Uanset de iøvrigt for kommunerne inden for området gældende boligansynsregler har udvalget ret til at foretage anvisning af boligtagere til lejligheder i det med støtte efter de nævnte bestemmelser opførte byggeri eller gøre udlejning til andre end boligtagere fra sanerede lejligheder betinget af,

at der andetsteds i den kommune, hvor det støttede byggeri finder sted, skaffes passende bolig til et tilsvarende antal boligtagere fra sanerede lejligheder.

#### § 33.

Stk. 1. I de i § 32 nævnte områder skal den kommune påhvilende del af huslejetilskud, som i henhold til byggestøttelovgivningens regler ydes til boligtagere i byggeforetagender opført med støtte efter § 28, fordeles mellem de inden for området beliggende kommuner efter de i henhold til byggestøttelovgivningen for hovedstadsområdet fastsatte regler.

Stk. 2. Tilsvarende regler finder anvendelse med hensyn til kommunale tilskud ydet i henhold til § 29 til byggeri for den mindstbemidlede del af befolkningen, dog at der ikke skal gælde nogen begrænsning i det beløb, som kan anmeldes til mellemkommunal refusion.

Stk. 3. Midlertidige huslejetilskud, som ydes i henhold til § 30, fordeles på tilsvarende måde mellem de inden for området beliggende kommuner.

### *Kapitel VI.*

#### **Slutningsbestemmelser.**

#### § 34.

Stk. 1. Nærmere regler om gennemførelsen af denne lovs bestemmelser om godkendelse af saneringsplaner og om støtte til gennemførelse af en saneringsplan, til genopbygning inden for et saneringsområde samt til tilvejebringelse af erstatningsboliger fastsættes af boligministeren.

Stk. 2. Statslånenes kasse- og regnskabsmæssige forvaltning udføres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank. Nærmere regler herom fastsættes af finansministeren efter indstilling af bankens bestyrelse og efter forhandling med boligministeren.

#### § 35.

§§ 24-38 i lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele opheves.

#### § 36.

Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## *Bemærkninger til udkast til lov om sanering af usunde bydele*

### *Indledning.*

Lov nr. 212 af 31. 5. 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele (i det følgende kaldt 1939-loven) indeholder hjemmel til ved det offentlige foranstaltning at sanere usunde og brandfarlige bydele. For det første giver loven adgang til ekspropriation inden for usunde og brandfarlige områder af ejendomme, som f rembyder vægtige betænkeligheder af sundhedsmæssig eller brandteknisk art, og af ejendomme, der er således beliggende i forhold til de nævnte ejendomme, at det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til en tilfredsstillende ordning af bebyggelsesforholdene. For det andet indeholder loven regler om statsstøtte til kommunernes gennemførelse af saneringsplaner, idet der kan ydes et statslån på indtil 75 pct. af kommunens udgifter ved erhvervelse af de saneringsmodne ejendomme, og dette lån nedskrives, når saneringen er gennemført, med  $\frac{1}{5}$  (evt.  $\frac{1}{4}$ ) af saneringstab. Adgangen til at yde statsstøtte efter disse regler er dog bortfaldet, idet de til rådighed stillede midler skulle anvendes i visse nærmere angivne finansår.

På dette lovgrundlag blev der imidlertid ikke gennemført saneringer, idet kommunerne fandt, at statsstøtten ikke var tilstrækkelig. Ved midlertidig lov nr. 179 af 9. 4. 1941 om støtte til byggeri blev reglerne om statsstøtte ændret således, at statslånet kunne andrage 100 pct. af kommunens udgifter ved erhvervelse af ejendommene, og statstilskudet kunne udgøre halvdelen af kommunens saneringstab.

Endvidere blev der ved 1941-loven tilvejebragt hjemmel til ydelse af statslån til genopbygning inden for saneringsområder og til

ydelse af statslån til nybyggeri uden for saneringsområder med henblik på tilvejebringelse af erstatningsboliger for de familier, som ville blive husvilde i forbindelse med saneringer.

Med støtte efter 1941-loven påbegyndtes i 1941 saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret i København. På grund af de som følge af krigen opståede vanskeligheder på bygge- og boligmarkedet måtte denne sanering imidlertid indstilles i 1942, efter at omkring  $\frac{1}{3}$  af området var ryddet, og denne sanering har først kunnet genoptages i 1954. Endvidere er der i 1956 godkendt saneringsplaner for et område i Randers og for et område på Vesterbro i København. Da adgangen til at yde statsstøtte i medfør af 1939-loven og 1941-loven for længst er udløbet, ydes støtten til disse saneringer med særlig finansiell hjemmel, men iøvrigt på grundlag af de nævnte loves regler.

Den af boligministeriet i 1949 nedsatte kommission vedrørende revision af boligtilsynsloven, om hvis sammensætning man henviser til udkastet til lov om boligtilsyn, har i sin betænkning nærmere redegjort for de ved de nævnte saneringsplaner indvundne erfaringer. På grundlag af betænkningen, hvortil henvises, har kommissionen udarbejdet dette lovudkast. Som omtalt i betænkningen har man fundet det mest hensigtsmæssigt at dele de i 1939-loven indeholdte bestemmelser i to love, nemlig en om boligtilsyn og en om sanering af usunde bydele; dette udkast omfatter saneringsreglerne. Som de vigtigste ændringer i forhold til de gældende regler skal fremhæves følgende:

(1) Selv om 1939-loven ikke er begrænset hertil, er den dog først og fremmest udformet med henblik på totalsaneringer, d.v.s. nedriv-

ning af alle inden for området beliggende bygninger med efterfølgende nybyggeri for øje, således som det er sket i Adelgade-Borgergade-kvarteret. Man mener imidlertid, at den kommende saneringslovgivning bør udformes således, at også mindre indgribende saneringsforanstaltninger kan foretages. Man tænker herover f. eks. på rydning af en karre's side- og bagbygninger, således at randbebyggelsen der ved gøres tilfredsstillende til fortsat benyttelse. En sådan fremgangsmåde kan eventuelt tænkes som første etape i en sanering, som tilsigter en helt ny udformning af området over en lang årrække. Endvidere kan nævnes områder, som vel er saneringsmodne, men som dog indeholder bygninger, som kan ombygges og moderniseres, således at der ved bevarelse af disse bygninger i forbindelse med nybyggeri til erstatning for de allerdårligste bygninger tilvejebringes tilfredsstillende forhold.

Ved anvendelse af sådanne mindre indgribende saneringsmetoder begrænser man tilintetgørelsen af værdier, og kapitalbehovet til udbetaling af erstatninger og til gennemførelse af nybyggeri bliver mindre, ligesom spørgsmålet om tilvejebringelse af erstatningsboliger lettere lader sig løse.

For at kunne gennemføre sådanne saneringer er det ikke altid tilstrækkeligt at kunne ekspropriere de ejendomme, der skal nedrives, men der må tilvejebringes hjemmel til at gennemføre den fornødne ombygning og istandsættelse af de bevarede bygninger og til at sikre en tilfredsstillende fremtidig anvendelse af de sanerede områder.

(2) Saneringer med offentlig støtte kan efter de gældende regler kun gennemføres af kommuner. Forskellige grunde taler imidlertid for ydelse af offentlig støtte til de private grundejeres gennemførelse af saneringsplaner. Såfremt man sikrer, at saneringen gennemføres i overensstemmelse med den af det offentlige udarbejdede saneringsplan, opnås det ved saneringslovgivningen tilsigtede formål, således at der for så vidt ikke er nogen nødvendighed for, at saneringer gennemføres af det offentlige. Endvidere vil finansieringsbehovet ofte være væsentligt mindre ved en privat sanering end ved en kommunal, idet i alt fald ejernes egenkapital i ejendommene ikke skal indfries ved en privat sanering. Hertil kommer, at man ved at åbne adgang til private saneringer med offentlig støtte formentlig vil opnå større forståelse hos grundejerne for nødvendigheden af at sa-

nerede de dårligste bebyggelser, og der vil kunne skabes et bredere grundlag for en systematisk saneringsvirksomhed af rimeligt omfang. Man foreslår derfor, at der på visse betingelser skal kunne ydes statsstøtte til private ejerlavssaneringer, men kun under forudsætning af, at den af det offentlige vedtagne saneringsplan følges, og at saneringen ikke bliver mere bekostelig for det offentlige end en kommunal sanering, samt at grundejerne i et vist omfang deltager i finansieringen af saneringsplanens gennemførelse.

(3) Efter 1939-loven skal en kommunalbestyrelses skøn om, at et område er saneringsmodent, godkendes af det ved loven oprettede boligtilsynsråd. Som der nærmere vil blive redegjort nedenfor, foreslår man, at godkendelsen fremtidig henlægges til boligministeren, der skal indhente tilslutning fra et saneringsnævn, som sammensættes således, at det repræsenterer såvel den sagkundskab, som er egnet til at skønne over, om området i dets nuværende tilstand er saneringsmodent, som den fornødne sagkundskab til bedømmelse af, hvorledes den hensigtsmæssige fremtidige ordning af bebyggelsesforholdene bør udformes.

(4) Som nævnt indeholder 1939-loven ikke regler om støtte til saneringsområdets genopbygning eller om tilvejebringelse af erstatningsboliger for de familier, som bliver husvilde i forbindelse med saneringer. I overensstemmelse med den midlertidige, nu bortfaldne lov af 1941 foreslås det, at regler om disse spørgsmål optages i saneringsloven.

Om enkeltheder med hensyn til de foreslåede ændringer henvises iøvrigt til udkastets enkelte bestemmelser og bemærkningerne hertil.

### *Til kapitel I.*

Dette kapitel bestemmer for det første, hvilke forhold der skal lægges vægt på ved skønnet over, om et område i dets nuværende tilstand er saneringsmodent. Disse kriterier svarer til 1939-lovens.

For det andet fastsættes det, hvilke oplysninger og bestemmelser en saneringsplan skal indeholde. Bestemmelserne herom er mere omfattende end 1939-lovens, fordi reglerne ikke blot skal være anvendelige ved totalsaneringer, men også ved de foran omtalte differentierede saneringer.

For det tredje angiver kapitlet fremgangsmåden ved udarbejdelse og godkendelse af saneringsplaner. Bestemmelserne herom afviger

i væsentlig grad fra 1939-lovens, dels af de nævnte årsager og dels, fordi forslaget om ejerlavssaneringer nødvendiggør en ret kompliceret fremgangsmåde både til konstatering af, om saneringen skal gennemføres ved offentlig eller privat foranstaltning, og til sikring af, at tvivlsspørgsmål med hensyn til planens gennemførelse og finansiering så vidt muligt afgøres inden planens iværksættelse.

Som baggrund for de enkelte bestemmelser skal der redegøres for hovedtrækkene i den foreslåede fremgangsmåde, idet man om enkelthederne henviser til de enkelte paragraffer og bemærkningerne hertil:

En saneringsplan skal udarbejdes og vedtages af kommunalbestyrelsen (§ 1, stk. 1).

Den vedtagne saneringsplan skal forelægges boligministeren til godkendelse. Boligministeren skal indhente tilslutning hertil fra saneringsnævnet (§ 1, stk. 2).

Den godkendte saneringsplan skal bekendtgøres for grundejerne og pånhtaverne og tinglyses (§ 5).

Såfremt der ikke søges statsstøtte til saneringens gennemførelse - hvilket formentlig vil være undtagelsen - skal grundejerne samtidig opfordres til at erklære, om de selv ønsker at gennemføre saneringsplanen. Når denne erklæring foreligger, eller fristen for dens afgivelse er udløbet, kan planen iværksættes (§ 7, stk. 3).

Såfremt der ønskes statsstøtte til saneringens gennemførelse, må der inden iværksættelsen tilvejebringes en finansieringsplan.

Hensynet til grundejerne kræver, at der, inden de skal tage endelig stilling til, om de selv ønsker at gennemføre planen eller ej, foreligger så fyldestgørende oplysninger som muligt om det økonomiske mellemværende ved saneringens gennemførelse, og at disse oplysninger foreligger på et så tidligt tidspunkt som muligt.

Da der efter forslaget skal kunne ydes offentligt tilskud til dækning af saneringstabt ved en ejerlavssanering, må de poster i saneringsmellemværendet, som øver indflydelse på saneringstabets størrelse, i videst muligt omfang fastsættes inden planens iværksættelse, idet ejernes interesse i at gennemføre saneringsplanen så billigt som muligt ellers svækkes.

Det må tilstræbes, at det økonomiske mellemværende mellem det offentlige og grundejerne så vidt muligt aftales ved mindelig overenskomst, men da man i almindelighed ikke kan regne med, at parterne gennem længere tid skal

være bundet til sådanne overenskomster, fører dette hensyn til, at den endelige fastsættelse af saneringsmellemværendets poster først kan ske på et ret sent tidspunkt inden planens iværksættelse.

Disse hensyn gør det nødvendigt at følge en ret kompliceret fremgangsmåde ved udarbejdelsen af finansieringsplanen, og sagens videre forløb bliver herefter således:

Når saneringsplanen er godkendt og bekendtgjort for grundejerne, udarbejder kommunalbestyrelsen en foreløbig finansieringsplan (§ 6).

Den foreløbige finansieringsplan forelægges boligministeren (og saneringsnævnet) til godkendelse (§ 6).

Den godkendte foreløbige finansieringsplan bekendtgøres for grundejerne, der opfordres til at erklære, om de ønsker at danne et ejerlav til gennemførelse af planen (§ 7, stk. 1).

Samtidig må kommunalbestyrelsen ved forhandling med grundejerne og på anden måde forberede den endelige finansieringsplan, og når der er tilvejebragt klarhed over størrelsen af de enkelte poster, gives der ejerne et tilbud om offentlig støtte til saneringsplanens gennemførelse; ejerne skal da senest 2 måneder efter tilbudets modtagelse erklære, om de vil danne et ejerlav til planens gennemførelse (§ 7, stk. 2).

Når ejernes erklæring foreligger, og det dermed er afgjort, om planen vil blive gennemført ved kommunal eller privat foranstaltning, forelægges den endelige finansieringsplan for boligministeriet til godkendelse (§ 9). Når denne godkendelse foreligger som et endeligt tilsagn om statsstøtte, er saneringsplanen klar til iværksættelse.

#### *Til § 1.*

Stk. 1. De hensyn, som skal tages i betragtning ved afgrænsningen af et saneringsområde, svarer til de i 1939-lovens § 24, stk. 1, angivne. Som efter 1939-loven er det ikke en betingelse, at der i det pågældende område findes ejendomme, der har været genstand for beslutninger i medfør af boligtilsynslovens kondemneringsbestemmelser, og der er således ikke grundlag for at kræve, at forholdene i området skal være af en så graverende karakter som forudsat ved anvendelsen af kondemneringsbestemmelserne.

Derimod kan saneringsreglerne ikke anvendes til forbedring af forholdene i områder, der ikke

er saneringsmodne; f. eks. kan saneringsloven ikke benyttes til iværksættelse af gadegennembrud eller anlæg af parkeringspladser eller andre foranstaltninger af byfornyelsesmæssig karakter i et område, som ikke er saneringsmodent. Er dette derimod tilfældet, kan der selvsagt ved den fremtidige ordning af bebyggelsesforholdene tages hensyn til de ovennævnte forhold.

Spørgsmålet om, i hvilket omfang der kan fordres afståelse af eller træffes andre foranstaltninger over for de inden for saneringsområdet beliggende ejendomme, behandles i udkastets kapitel II, hvortil henvises.

Stk. 2. Efter 1939-lovens § 24 skal kommunalbestyrelsens skøn om, at et område er saneringsmodent, godkendes af boligtilsynsrådet, for at kommunalbestyrelsens beslutning kan danne grundlag for ekspropriation i henhold til loven. Derimod skal kommunalbestyrelsens beslutning om, hvilke ejendomme der inden for saneringsområdet skal eksproprieres, efter lovens formulering ikke godkendes af boligtilsynsrådet, men ejeren af den enkelte ejendom kan forelægge kommunalbestyrelsens afgørelse herom for boligministeren. Dette gælder såvel ejendomme, der eksproprieres, fordi de frembyder vægtige betænkeligheder af sundheds- eller brandmæssig art, som ejendomme, der er således beliggende, at det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til en tilfredsstillende gennemførelse af den tilsigtede ordning af bebyggelsesforholdene.

I praksis har boligtilsynsrådet imidlertid ikke blot taget stilling til, om området er saneringsmodent, men også til, hvilke ejendomme der efter rådets opfattelse bør kunne eksproprieres, idet rådet har begrænset saneringsområdet til sådanne ejendomme.

Boligtilsynsrådet har således ikke blot taget stilling til, hvilke ejendomme der bør kunne eksproprieres, fordi de frembyder vægtige betænkeligheder af sundheds- eller brandmæssig art, men også til ekspropriation af ejendomme, der i og for sig er tilfredsstillende, men som er således beliggende, at det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til den fremtidige ordning af bebyggelsesforholdene. En sådan fremgangsmåde er også naturlig, fordi skønnet over, at en bedre ordning af bebyggelsesforholdene er påkrævet, i almindelighed ikke kan adskilles fra skønnet over, *hvorledes* en hensigtsmæssig fremtidig ordning af bebyggelsesforholdene kan tilvejebringes - og dette gør sig i særlig grad gældende ved differentierede saneringer.

Når man ved afgrænsningen af saneringsområdet må tage hensyn til ikke blot områdets nuværende tilstand, men også til, hvorledes den fremtidige bebyggelse bør udformes, kan man på den anden side rejse spørgsmål om, hvorvidt den i boligtilsynsrådet repræsenterede sagkundskab er tilstrækkelig til at foretage denne samlede bedømmelse. Boligtilsynsrådet består efter 1939-loven af medicinaldirektøren som formand, 2 af højesteret udpegede dommere og 2 af boligministeren udpegede bygningskyndige medlemmer, hvoraf det ene skal være arkitekt eller bygningsingeniør og det andet bygningshåndværker. I udkastet til lov om boligtilsyn har man foreslået, at rådet udvides med et brandkyndigt medlem. Denne sammensætning er først og fremmest bestemt af rådets funktion som ankeinstans for de lokale boligtilsyns kondemneringsbeslutninger i henhold til boligtilsynsreglerne, men boligtilsynsrådet er utvivlsomt også velegnet til bedømmelse af, om et område i dets nuværende tilstand er saneringsmodent; derimod kræver skønnet om, hvorledes en hensigtsmæssig fremtidig ordning af bebyggelsesforholdene bør udformes, yderligere indsigt, navnlig i kommunale forhold og af byplanmæssig og økonomisk art.

Hertil kommer, at den gældende ordning betyder en afvigelse fra almindelig administrativ praksis for godkendelse af kommunens virksomhed i lignede henseender. Hvor det er foreskrevet, at dispositionerne skal godkendes af et overordnet organ, er godkendelsen som regel henlagt til fagministeren, eventuelt således at han, inden afgørelse træffes, skal rådføre sig med eller indhente tilslutning fra et særligt sagkyndigt organ. På denne baggrund foreslås det, at den af kommunalbestyrelsen vedtagne saneringsplan skal godkendes af boligministeren, og at denne, inden godkendelse meddeles, skal indhente tilslutning fra et saneringsnævn, om hvis sammensætning man henviser til udkastets § 2 og bemærkningerne hertil.

### *Til § 2.*

Stk. 1. Ved den foreslåede sammensætning af saneringsnævnet har man tilgodeset de i bemærkningerne til § 1, stk. 2, anførte hensyn på den måde, at saneringsnævnet kommer til at bestå af boligtilsynsrådets medlemmer og et antal medlemmer med indsigt i kommunale, økonomiske og byplanmæssige forhold.

I udkastet til lov om boligtilsyn har man fo-



reslået, at der oprettes 2 boligtilsynsråd, nemlig et for Jylland og et for den øvrige del af landet. Da nævnets sammensætning således vil være forskellig, alt efter hvor den pågældende sanering finder sted, forslås det, at nævnet skal ledes af en af boligministeren udpeget formand. Nævnet vil herefter bestå af 11 medlemmer og 2 tilforordnede medlemmer uden stemmeret.

Stk. 2. De stedfortrædere, som i henhold til boligtilsynsloven er udpeget for medlemmerne af vedkommende boligtilsynsråd, må også være stedfortrædere for rådsmedlemmerne i deres egenskab af medlemmer af nævnet. Da medlemmerne af vedkommende boligtilsynsråd er fødte medlemmer af nævnet, må funktionstiden for rådsmedlemmerne og deres stedfortrædere være den samme som deres funktionstid i denne egenskab.

### Til § 3.

Bestemmelsen angiver en saneringsplans indhold, der skal omfatte dels oplysninger til bedømmelse af områdets nuværende tilstand og dels visse bestemmelser om den fremtidige ordning af bebyggelsesforholdene.

Stk. 1. 1939-loven indeholder ingen bestemmelser om, hvilke oplysninger en saneringsplan skal indeholde til bedømmelse af områdets nuværende tilstand, men visse forskrifter herom er givet i indenrigsministeriets cirkulære af 2. 11. 1940. Man finder det imidlertid rigtigst i selve loven at fastsætte, hvilke almindelige oplysninger saneringsplanen skal indeholde herom. Iøvrigt må det overlades til boligministeren at fastsætte de nærmere enkeltheder om oplysninger, der må kræves dels om området som helhed og dels om de enkelte ejendomme, jfr. § 34, stk. 1.

Som nævnt i bemærkningerne til § 1 er det ikke en betingelse, at der i saneringsområdet findes ejendomme, der har været genstand for kondemneringsbeslutninger. Omvendt er der intet til hinder for, at der i forbindelse med udarbejdelse af en saneringsplan eller efter dennes vedtagelse og godkendelse træffes beslutning i henhold til boligtilsynsloven vedrørende de enkelte ejendomme, jfr. højesteretsdom af 20. 12. 1945, hvori det udtales, at det efter indholdet af boligtilsynsloven, jfr. navnlig §§ 24 og 25, ikke kan antages, at en foreliggende eller påtænkt saneringsplan er til hinder for at nedlægge forbud efter lovens kapitel III mod be-

nyttelse af boliger, der ligger inden for det af saneringsplanen omfattede område.

Stk. 2. Når området er karakteriseret som sner i ngsmø dent, d.v.s. som et usundt og brandfarligt område, hvor en bedre ordning af bebyggelsesforholdene er påkrævet, opstår spørgsmålet, hvorledes en hensigtsmæssig fremtidig ordning af bebyggelsesforholdene kan tilvejebringes. Dette må afgøres efter et samlet skøn, som bl. a. må bygge på to hensyn: For det første den eksisterende bygningsbestands kvalitet, altså om den er så ringe, at nedrivning bør finde sted, eller om den i givet fald — eventuelt ved ombygning og modernisering — kan bevares; for det andet hensynet til områdets fremtidige anvendelse, som kan gøre det nødvendigt, at bygninger, der efter en isoleret bedømmelse kunne bevares, alligevel må nedrives, f. eks. for at skaffe tilfredsstillende lys- og luftforhold eller for at forbedre de trafikale forhold. Dette skøn er således af væsentlig betydning for den saneringsmetode, som i det konkrete tilfælde må vælges. Saneringsplanen skal derfor indeholde bestemmelser om, hvorledes der skal forholdes med hensyn til den eksisterende bebyggelse.

1939-loven overlader spørgsmålet om områdets fremtidige bebyggelse eller anvendelse iøvrigt til bygnings- og byplanlovgivningen. Denne fremgangsmåde kan måske i almindelighed føre til tilfredsstillende resultater ved totalsaneringer; ved differentierede saneringer finder man det imidlertid nødvendigt, at der samtidig med saneringsplanens udarbejdelse fastsættes retningslinier for områdets fremtidige anvendelse - en fremgangsmåde, som også vil være praktisk ved totalsaneringer. Iøvrigt gør indførelsen af ejerlavssaneringer denne fremgangsmåde nødvendig, idet man ved sådanne saneringer må opgøre områdets fremtidige værdi inden planens iværksættelse, og denne værdi beror på bestemmelserne om områdets fremtidige anvendelse. Det foreslås derfor i stk. 4, at en byplan for området, indeholdende bestemmelser herom, skal forelægges til godkendelse sammen med saneringsplanen.

Ifølge byplanlovens § 2 kan der i en byplan træffes bestemmelser om:

1. Vej es beliggenhed, retning og bredde, bygelinier og hjørneafskæringer, vejes indbyrdes tilslutning, samt om, at der fra de til planlagte hovedveje grænsende arealer ikke skal have adgangs- eller anden facaderet til vejene.

2. Beliggenheden af torve og andre til almindelig færdsel bestemte pladser.
3. Beliggenheden af spor og ledningsanlæg.
4. Beliggenheden af offentlige bygninger og anlæg, derunder sports- og legepladser, flyvepladser, havnearealer, lystanlæg, pårker samt kirkegårde.
5. Bebyggelsesarter og deres fordeling på området, derunder i henseende til benyttelse, såsom til bolig-, forretnings- eller industriformål.
6. Byggegrundenes dybde, bredde og arealindhold.
7. Bebyggelsens beliggenhed og udstrækning på grundene og om bygningers indbyrdes afstand.
8. Bebyggelsens ydre udformning, såsom i henseende til ensartede højder og tagformer.
9. Bevaring af et område i overensstemmelse med dettes hidtidige karakter i henseende til bebyggelse og beplantning, (samt, hvad der ikke vil være praktisk forekommende ved saneringer:
10. Regulering af bebyggelsen på ejendomme, der drives som landbrug (herunder landarbejderboliger), frøavl, skovbrug, gartneri, frugtplantager, fiskeri eller hønsierier, idet det kan fastsættes, at der på disse kun må opføres bygninger til brug for de nævnte formål, samt funktionærboliger i tilslutning til eksisterende virksomheder og bygninger, der på lignende måde som forannævnte tjener et på stedet naturligt formål, erhverv eller beboelse.)

Medens dette grundlag er tilstrækkeligt til at sikre en tilfredsstillende fremtidig anvendelse af området efter en totalsanering, vil disse bestemmelser ikke altid være i stand til at regulere de fremtidige forhold ved en differentieret sanering. Såfremt denne f. eks. går ud på, at en karre's gårdareal skal ryddes for bagbygninger og udlægges til et fælles friareal for karreens randbebyggelse, må man kunne sørge for, at gårdarealet bliver udlagt som friareal, og at den fremtidige drift og vedligeholdelse sikres. Denne rydning af gårdarealernes bebyggelse medfører måske, at der nedlægges vaskehuse og cykleskure m.v., som hidtil også er blevet benyttet af randbebyggelsens beboere, og der må derfor tilvejebringes hjemmel til, at sådanne lokaliteter indrettes f. eks. i randbebyggelsens kældre, eventuelt som fællesanlæg for hele randbebyggelsen. De i stk. 2 under punkt

2) angivne regler tilsigter at give hjemmel til fastsættelse af bestemmelser om de ovenfor anførte forhold.

Da de i henhold til stk. 2, nr. 1) og 2), fastsatte bestemmelser i saneringsplanen sammen med byplanen skal danne en helhed, der regulerer områdets fremtidige anvendelse, må det iagttages, at de forhold, som der i henhold til byplanlovens § 2 kan fastsættes bestemmelser om i byplanen, udformes så detaljeret, at det tilsigtede resultat kan opnås.

Da afgørelsen af, om saneringsplanen skal gennemføres af et ejerlav, ifølge forslaget skal træffes på grundlag af værdien af de ejendomme, der i givet fald skal kunne eksproprieres, jfr. udkastets § 7, stk. 4, og bemærkningerne hertil, skal der i saneringsplanen gives oplysning herom, jfr. punkt 3.

Stk. 3. På det tidspunkt, da saneringsplanen udarbejdes, er det i almindelighed ikke muligt med sikkerhed at afgøre, hvornår saneringsplanen agtes iværksat, og hvor lang tid planens gennemførelse vil tage, men ved planens indsendelse til godkendelse må der gives foreløbige oplysninger herom af hensyn til boligministeriets fordeling af de statsmidler, som stilles til rådighed for saneringsformål.

Som regel vil der formentlig blive søgt statsstøtte til gennemførelse af en saneringsplan, og grundlaget herfor må være en egentlig finansieringsplan, hvori saneringsmellemværendets enkelte poster nøje specificeres, jfr. nærmere nedenfor. En sådan bør imidlertid ikke kræves udarbejdet samtidig med saneringsplanen, idet det hermed forbundne arbejde i større eller mindre grad vil være spildt, såfremt saneringsplanen ikke bliver godkendt i den foreliggende form. Det kan også tænkes, at en kommune på samme tid udarbejder flere saneringsplaner for et større område, som agtes saneret etapevis; i sådanne tilfælde bør egentlige finansieringsplaner først udarbejdes efterhånden, som de enkelte etaper bliver aktuelle. Derfor skal kommunen ved saneringsplanens indsendelse kun medsende et overslag, der angiver størrelsesordenen for de økonomiske forhold, som kan danne grundlag for boligministeriets og saneringsnævnets bedømmelse af, om den påtænkte saneringsform er den mest hensigtsmæssige, og i hvilket omfang den må antages at kunne få statsstøtte.

Der er imidlertid intet i vejen for, at en kommunalbestyrelse, der føler sig sikker på, at saneringsplanen vil blive godkendt, samtidig ud-

arbejder en finansieringsplan for derved at fremskynde saneringens iværksættelse.

Stk. 4. Der henvises til bemærkningerne til stk. 2.

#### *Til § 4.*

Bestemmelsen svarer i det væsentlige til 1939-lovens § 24, stk. 3; dog er det nu udtrykkeligt udtalt, at en anvendelse i strid med planen kan omfatte såvel nybyggeri som ombygning og modernisering af bestående bebyggelse eller en hvilken som helst anden anvendelse, som vil være i strid med planen. Dette er i overensstemmelse med hidtidig fortolkning af bestemmelsen, jfr. indenrigsministeriets cirkulære af 2. 11. 1940, afsnit II, B, sidste stk.

Under hensyn til, at udarbejdelse og godkendelse af saneringsplaner er en kompliceret og tidkrævende proces, foreslås det endvidere, at fristen kan fastsættes til 2 år i stedet for som nu eet år. På den anden side skal fristen nu kun kunne forlænges een gang og kun med saneringsnævnets samtykke.

Om stillingen, når der efter saneringsplanens godkendelse udføres foranstaltninger, som er i strid med planen, henvises til § 11 og bemærkningerne hertil.

#### *Til § 5.*

Stk. 1. Bestemmelsen er ny, idet det i 1939-loven hverken er foreskrevet, at saneringsplanen skal bekendtgøres for grundejerne og pánthaverne, eller at den skal tinglyses på de af planen omfattede ejendomme.

Dels som et almindeligt hensyn over for ejerne, og dels for at disse på et så tidligt tidspunkt som muligt skal kunne gå i gang med overvejelserne, om de ved dannelse af et ejerlav selv ønsker at gennemføre planen, foreslås det, at grundejerne, når boligministerens godkendelse foreligger, skal gøres bekendt med planen.

Tinglysning af saneringsplanen foreslås til underretning for erhververe af ejendomme inden for området og for senere pánthavere.

Stk. 2. Da den godkendte saneringsplan indeholder visse bestemmelser, som regulerer områdets fremtidige anvendelse, foreslås det i overensstemmelse med byplanlovens § 10, stk. 2, at saneringsplanen skal respekteres af ejere og brugere samt pánthavere og andre indehavere af rettigheder i ejendommene.

Stk. 3. Saneringer bør kun iværksættes, såfremt

der kan sikres anden passende bolig til de personer, som vil blive husvilde, idet beboere, som ikke selv kan skaffe sig anden bolig, ikke bør være henvist til den kommunale husvildeforsorg. Bestemmelsen pålægger derfor boligministeren at gøre det til en betingelse for godkendelsen af en saneringsplan, at der inden planens iværksættelse foreligger en plan for, hvorledes erstatningsboligproblemet skal løses. Om dette problem henvises iøvrigt til udkastets kapitel V og bemærkningerne hertil.

#### *Til § 6.*

Den foreløbige finansieringsplan tjener navnlig som udgangspunkt for grundejernes overvejelser om, hvorvidt de selv ønsker at gennemføre saneringsplanen eller ej, og som grundlag for boligministeriets meddelelse af foreløbigt tilsagn om statsstøtte til saneringens gennemførelse.

På dette stadium må finansieringsplanen nødvendigvis være foreløbig, idet finansieringen vil stille sig forskelligt, alt eftersom planen bliver gennemført af et ejerlav eller ved kommunal foranstaltning, og dette er der endnu ikke taget stilling til.

Den foreløbige finansieringsplan må iøvrigt indeholde de samme poster som den endelige finansieringsplan, jfr. herom bemærkningerne til § 9, men med foreløbige beløb; f. eks. kan de enkelte ejendommers værdi, som danner grundlaget for erstatningsfastsættelse ved ekspropriation, i den foreløbige finansieringsplan opgives med den senest foreliggende vurdering til ejendomsværdi, idet det vil være klart for alle parter, at sådanne beløb kan blive ændret ved den endelige erstatningsfastsættelse.

Da den foreløbige finansieringsplan således er at betragte som et overslag, men af mere udførlig karakter end det i § 3, stk. 3, omhandlede overslag, er der som nævnt i bemærkningerne til § 3, stk. 3, intet i vejen for, at planen udarbejdes og indsendes til godkendelse sammen med selve saneringsplanen, men man har ikke ønsket at gøre dette til en pligt for kommunen.

#### *Til § 7.*

Stk. 1. Når boligministeriet ved at meddele foreløbigt tilsagn om statsstøtte har godkendt den foreløbige finansieringsplan, foreligger der så fyldige økonomiske oplysninger, at grundejerne nu kan opfordres til at erklære, om de

selv ønsker at gennemføre saneringen. Da oplysningerne kun er foreløbige, kan man imidlertid endnu ikke fastsætte en frist for afgivelse af ejernes erklæring herom.

Når den overvejende del af saneringsområdet udlægges til offentlige formål, vil saneringens gennemførelse ved ejerlav være upraktisk, og det kan næppe tænkes, at grundejerne vil være interesserede i selv at sørge for rydning af grundene for derefter at skulle afgive dem til det offentlige. For at undgå unødvendigt besvær og tidsspilde foreslås det derfor, at der ikke i sådanne tilfælde skal indhentes erklæring fra ejerne om, hvorvidt de gennem dannelsen af ejerlav selv ønsker at gennemføre saneringen, men saneringen vil altid kunne gennemføres som kommunal sanering.

Stk. 2. Kommunen må herefter arbejde videre med planerne for saneringens finansiering. Den må således forhandle med grundejerne for i videst muligt omfang at opnå mindelige overenskomster om de erstatninger, der skal ydes ved ejendommenes afståelse m.v., og om de værdier, som i tilfælde af ej lavsanering skal lægges til grund for saneringsmellemværendet for så vidt angår de ejerlavets medlemmer tilhørende ejendomme. Eventuelt kan der benyttes prøvetaksation, jfr. § 8 og bemærkningerne hertil. Kommunen må endvidere få fastsat de positive saneringsudgifter til nedrivning, erstatninger til næringsdrivende og administration m. v., som indgår i opgørelsen af saneringstab. Endelig må kommunen på grundlag af byplanen og saneringsplanens bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse skønne over områdets fremtidige værdi, efter at saneringsforanstaltningerne er udført. Som det vil fremgå af bemærkningerne til § 9, må det tilstræbes, at de enkelte poster fastsættes endeligt i den forstand, at senere regulering kun finder sted som følge af taksationskommissionens erstatningsfastsættelser i forbindelse med ekspropriation m. v.

Når kommunen i overensstemmelse hermed har klarhed over saneringsmellemværendets poster, skal den forelægge grundejerne et tilbud om den offentlige støtte, der herefter kan forventes til en ejerlavssanering. Da ejerne er gjort bekendt med den foreløbige finansieringsplan, og da de gennem forhandlingerne med kommunen i alt fald har kendskab til saneringsmellemværendets vigtigste post, nemlig områdets nuværende værdi, kan man give ejerne en forholdsvis kort frist til at træffe deres endelige beslutning. Dette forekommer også nød-

vendigt, fordi man næppe kan vente, at pårterne vil binde sig til mindelige overenskomster gennem en længere periode. Det foreslås derfor, at ejerne skal afgive deres erklæring senest 2 måneder efter, at kommunens tilbud er fremsat. Såfremt det på et tidligere tidspunkt bliver klart, at der ikke er mulighed for dannelsen af et ejerlav, følger det af sig selv, at grundejerne kan give afkald på at få forelagt det nævnte tilbud.

Grundejernes beslutning må være endelig; de kan således ikke forbeholde sig at ændre et afslag på tilbudet, såfremt der ved en efterfølgende ekspropriation skulle blive fastsat en anden erstatning for ejendomsafståelse end den ved en prøvetaksation konstaterede.

Stk. 3. Selv om det formentlig vil være sjældent forekommende, kan det tænkes, at en saneringsplan agtes gennemført uden statsstøtte. Også i sådanne tilfælde bør grundejerne have adgang til at afgøre, om de selv ønsker at gennemføre saneringsplanen, men da der i så fald ikke opstår spørgsmål om ydelse af offentlig støtte, bliver den besværlige fremgangsmåde med udarbejdelse af foreløbige og endelige finansieringsplaner overflødig. Ejerne skal da alene have en rimelig frist til at træffe deres beslutning.

Stk. 4. Som anført i § 3 og bemærkningerne hertil kan et saneringsområde bestå såvel af ejendomme, som det i givet fald er nødvendigt at ekspropriere, som af ejendomme, der kan forblive i ejerens besiddelse, såfremt han underkaster sig visse pålæg, f. eks. om udførelse af mindre væsentlige ombygninger og om deltagelse i fælles anlæg for områdets bebyggelse. Da de grundejere, som ved en kommunal sanering må afstå deres ejendomme, har den største interesse i, om saneringen bliver gennemført ved kommunal eller privat foranstaltning, bør deres stilling være bestemmende for dette spørgsmål. Ejerne af de øvrige ejendomme, over for hvilke der kan træffes mindre indgribende foranstaltninger, bør ikke være medbestemmende hverken til at få gennemført eller til at forhindre en ejerlavssanering. Det foreslås derfor, at afgørelsen herom skal træffes ved flertalsbeslutning af de ejere, hvis ejendomme kan kræves eksproprieret, såfremt saneringsplanen bliver gennemført ved kommunal foranstaltning. Når disse ejere har truffet deres afgørelse, og denne er faldet ud til fordel for en ejerlavssanering, er der intet til hinder for, at andre ejere af ejendomme inden for saneringsområdet kan

slutte sig til ejerlavet, hvis dette er indforstået hermed.

Går saneringsplanen ud på, at kun en del af en ejendom skal eksproprieres, må den pågældende dels ejendomsværdi om fornødent fastsættes af vurderingsmyndighederne.

Det er ikke tilstrækkeligt, at et flertal erklærer sig villig til at gennemføre saneringsplanen for deres egne ejendomme; de må påtage sig at gennemføre planen for hele området, herunder overtage de øvrige ejendomme, som kan eksproprieres.

Der er intet foreskrevet om, under hvilken form et ejerlav skal dannes. Det må overlades til medlemmerne at bestemme, om ejerlavet skal være et aktieselskab, et andelsselskab eller et interessentskab, og hvorledes deres indbyrdes forhold skal ordnes. For det offentlige er det afgørende, at ejerne slutter sig sammen på en sådan måde, at ejerlavet over for det offentlige optræder som en juridisk person, der kan handle på alle medlemmers vegne. Såfremt en enkelt person ejer flertallet af de i betragtning kommende ejendomme, og ingen af de øvrige ejere ønsker at deltage i et ejerlav, kan han erklære selv at villige gennemføre saneringsplanen for hele området.

Måske ville det være mest rimeligt at lade ejendommens værdi på det tidspunkt, da saneringen iværksættes, være afgørende for ejernes beslutning om dannelse af ejerlav. Af praktiske grunde foreslås det imidlertid, at den senest foreliggende offentlige vurdering til ejendomsværdi på det tidspunkt, da ejerne opfordres til at afgive deres erklæring, lægges til grund.

#### *Til § 8.*

Stk. 1. I overensstemmelse med sædvanlig fremgangsmåde bør erstatninger for ejendomsafståelse m. v. så vidt muligt aftales ved mindelig overenskomst med ejerne. Kan der ikke opnås enighed, må erstatningen fastsættes af taksationskommissionen i forbindelse med ekspropriationen. Da ekspropriation først finder sted ved saneringsplanens iværksættelse, og da det er nødvendigt, at man inden planens iværksættelse så vidt muligt har klarhed over erstatningernes størrelse, foreslås det at indføre adgang til prøvetaksation til foreløbig konstatere heraf.

Stk. 2. Det foreslås, at man for prøvetaksation anvender de samme regler som i Københavns bygge Lov, således at prøvetaksation intet fore-

griber med hensyn til gennemførelsen af ekspropriation. Prøvetaksation skal kunne kræves foretaget af alle interesserede, herunder påntavere, såfremt der skulle blive indgået overenskomster om erstatninger, der ikke er tilstrækkelige til at dække den påntavrede fordring. Det må derfor påhvile ejeren at underrette påntavere om sådanne overenskomster.

Såfremt der træffes beslutning om saneringsplanens gennemførelse ved ejerlav, opstår der ikke spørgsmål om ekspropriation af de ejerlavets medlemmer tilhørende ejendomme; alle parter må være bundet til de ved en prøvetaksation fastsatte værdier for disse ejendommers vedkommende, hvor der således ikke bliver tale om en efterfølgende erstatningsfastsættelse.

#### *Til § 9.*

Stk. 1. Først når det i henhold til § 7 er afgjort, om saneringen skal gennemføres ved kommunal eller privat foranstaltning, kan den endelige finansieringsplan udarbejdes og forelægges boligministeriet. Såfremt saneringsplanen gennemføres ved kommunal foranstaltning, må finansieringsplanen for de enkelte poster anvende de samme beløb, som lå til grund for det tilbud, der blev forelagt grundejerne i henhold til § 7, stk. 2 - alene med de ændringer, som følger af forskellen mellem finansieringen af en ejerlavssanering og en kommunal sanering. De poster, som indgår i opgørelsen af saneringstab, kan således ikke ændres på en sådan måde, at tabet bliver større end i tilbudet til grundejerne, idet dette ville betyde en ændring af det grundlag, på hvilket grundejerne har truffet deres beslutning om ikke at danne et ejerlav. Derimod kan det statslån, som kommunen søger til finansiering af saneringsplanens gennemførelse, meget vel være større end det lån, som blev tilbudt grundejerne; ved en kommunal sanering skal kommunen nemlig indfri ejernes i ejendommene indestående egenkapital, og det er også tænkeligt, at kommunen bliver nødt til at indfri de i de overtagne ejendomme indestående prioriteter i større omfang end ved en privat sanering. Hertil kommer, at der efter forslaget - jfr. stk. 5 - stilles krav om, at der ved en ejerlavssanering skal præsteres en vis egenkapital til formindskelse af lånebehovet. Denne selvfinansiering får selvsagt kun fuld virkning i det omfang, den holdes uden for en statslånsfinansiering af genopbygningen.

På grundlag af den endelige finansieringsplan meddeler boligministeriet endeligt tilsagn om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse. Da selve saneringsplanen og den foreløbige finansieringsplan har været forelagt saneringsnævnet, der således har godkendt hovedlinierne i finansieringen, kræves det ikke, at saneringsnævnet også skal give sin tilslutning til den endelige finansieringsplan.

Stk. 2. I tilsagnet fastsættes for det første størrelsen af statstilskud til delvis dækning af saneringstab med angivelse af de poster, som ligger til grund for tabsopgørelsen. I 1939-loven bestemmes det ikke, hvad der skal forstås ved saneringstab, og der gives praktisk talt ingen vejledning herom i loven. Saneringstab kan i grove træk defineres som forskelsbeløbet mellem på den ene side området værdi inden saneringens iværksættelse med tillæg af udgifterne ved at gennemføre saneringen, og på den anden side området fremtidige værdi, efter at saneringsforanstaltningerne er udført.

Ved afgrænsningen af, hvilke poster der kan medregnes ved opgørelsen af saneringstab, og i hvilket omfang de enkelte poster kan medregnes, må udgangspunktet være, at saneringstab skal dække de udgifter, som er nødvendige for at bringe området i en sådan tilstand, at genopbygningen herefter kan finde sted på lignende vilkår, som gælder uden for saneringsområder.

Da saneringsplanerne på grund af saneringsområdernes forskelligartethed kan variere meget fra tilfælde til tilfælde, er det næppe muligt udtømmende at opregne de poster, som efter de angivne retningslinier kan indgå i opgørelsen af saneringstab. Der kan heller ikke gives en almindelig afgrænsning af, hvilke udgifter der skal betragtes som henhørende til saneringens gennemførelse, og hvilke udgifter der er at betragte som genopbygningsudgifter. Ved en total-sanering vil denne afgrænsning sjældent volde tvivl, men ved differentierede saneringer hænger sanering og genopbygning så nøje sammen, at det kan være vanskeligt at sige, til hvilket led i den samlede proces en udgift skal henføres. Afgørelsen må træffes i hvert enkelt tilfælde ved meddelelsen af tilsagn om statsstøtte til saneringsplanens gennemførelse, således at eventuelle tvivlsspørgsmål er bragt på det rene inden saneringens iværksættelse.

De poster, som danner grundlag for opgørelsen af saneringstab, vil i almindelighed være følgende:

- (1) Mellemværendets vigtigste post er udgiften til erhvervelse af ejendommene, d.v.s. den erstatning, som tilkommer ejerne (pant-haverne) for afståelse af deres ejendomme til kommunen eller til ejerlavet. Udgiften hertil kan medregnes med de beløb, der er fastlagt ved mindelig overenskomst med ejerne eller ved prøvetaksation; erstatningerne må i givet fald fastsættes af taksationskommissionen i forbindelse med ekspropriation ved saneringsplanens iværksættelse (bortset fra værdien af de ejerlavets medlemmer tilhørende ejendomme, jfr. bemærkningerne til § 8, stk. 2). Hertil skal lægges udgifterne ved at gennemføre saneringsforanstaltningerne, nemlig:
- (2) Omkostninger ved nedrivning af bygninger og ryddeligggørelse af området iøvrigt. Denne post bør - efter fradrag af indtægterne ved salg af gamle materialer — kunne medregnes fuldtud. Den må fastsættes på grundlag af tilbud eller efter bedste skøn.
- (3) Erstatninger til næringsdrivende, som må fraflytte saneringsområdet. I det omfang, der er hjemmel til at yde sådanne erstatninger, må de kunne medregnes i tabsopgørelsen. De må enten fastsættes ved mindelig overenskomst eller ved prøvetaksation eller i sidste instans afgøres af taksationskommissionen. 1939-loven indeholder ikke særlige bestemmelser om, i hvilket omfang der kan ydes sådanne erstatninger. Dette spørgsmål må derfor afgøres efter de almindelige grundsætninger for erstatningsfastsættelse ved ekspropriation. Det skal dog herved bemærkes, at den midlertidige lov af 1941 i § 9 indeholder en særlig bestemmelse, der måske gav adgang til ydelse af erstatning til næringsdrivende i videre omfang, end hvad der følger af almindelige ekspropriationsgrundsætninger. Denne regel foreslås ikke optaget i dette udkast.
- (4) Mulige erstatninger for pålæg over for ejendomme, der ikke fordres eksproprieret, om udførelse af mindre væsentlige ombygninger og om udlægning og drift af fællesanlæg m. v. I det omfang, sådanne pålæg ikke kan meddeles uden erstatning for det herved forvoldte tab, må erstatningerne kunne medregnes i tabsopgørelsen; erstatningerne må fastsættes på lignende måde som erstatninger ved ejen-

- domsafståelse, d.v.s. ved mindelig overenskomst, ved prøvetaksation eller ved endelig taksation.
- (5) Udgifter til gade-, kloak- og lignende anlæg bør kun medregnes i opgørelsen i det omfang, det er nødvendigt for at sidestille genopbygningen med genopbygning uden for saneringsområder, jfr. stk. 3. De må indgå i finansieringsplanen på grundlag af tilbud eller overslag. Udgifter må reduceres i det omfang, der ydes refusion eller tilskud fra vejfond o. lign.
- (6) Driftsudgifter med fradrag af driftsindtægter i saneringsperioden bør kunne medregnes i tabsopgørelsen; herunder falder f. eks. ydelser på indestående prioriteter, betaling af skatter og afgifter, en passende forrentning af ejernes egenkapital ved en ejerlavssanering m. v.; under driftsindtægterne indgår f. eks. lejebeløb, indtil fraflytning finder sted. Disse beløb kan ikke på forhånd beregnes med nøjagtighed, men må indgå i finansieringsplanen med et skønsmæssigt ansat beløb.
- (7) Administrationsudgifter under saneringsplanens gennemførelse bør formentlig i almindelighed kunne medregnes i tabsopgørelsen, men kun fra det tidspunkt, da der foreligger endeligt tilsagn om statsstøtte. Udgifter ved kommunens udarbejdelse af saneringsplaner og finansieringsplaner må afholdes som almindelige kommunale udgifter, og ejernes eventuelle udgifter ved at afgøre, om de ønsker at danne et ejerlav, må være tabsopgørelsen uvedkommende. I det omfang, administrationsudgifter herefter kan medregnes, kan de ikke beregnes nøjagtigt på forhånd, men må opføres med et skønsmæssigt beløb.
- (8) Renteudgifter. Forrentning af prioriteter og egenkapital indgår som nævnt under driftsudgifter. Da det i § 21 foreslås, at midlertidige statslån til finansiering af saneringsudgifterne skal ydes til kommunen til halv markedsrente for langfristede statsobligationer, således at kommunen ikke skal kunne medregne sin renteudgift som saneringstab, vil der i almindelighed ikke indgå renteudgifter i tabsopgørelsen. Dette kommer kun på tale, hvis den sanerende - foreløbigt - selv finansierer udgifterne, og da kun med beløb svarende til det offentliges rentebesparelse.
- (9) Andre saneringsudgifter, som er nødvendige for at bringe området i en sådan stand, at genopbygning herefter kan finde sted på lignende vilkår som uden for saneringsområder. De under 1-8 opregnede poster dækker formentlig i de fleste tilfælde de udgifter, som bør indgå i tabsopgørelsen, men det kan ikke afvises, at det i enkelte tilfælde kan være rimeligt efter en konkret bedømmelse at medtage andre udgifter. Det bemærkes dog herved, at man i almindelighed ikke vil kunne medregne udgifter ved ombygning og istandsættelse af bevarede ejendomme ved opgørelsen af saneringstab, idet sådanne foranstaltninger som regel må betragtes som et led i genopbygningen. Såfremt man ikke ved ombygning og istandsættelse efter reglerne i kapitel IV om genopbygning af saneringsområder kan opnå en rimelig leje, vil dette som regel være udtryk for, at ombygning ikke er en hensigtsmæssig saneringsmetode i det konkrete tilfælde. I visse tilfælde vil ombygningsudgiften kunne fremtræde som en saneringsudgift, f. eks. hvor nedrivning af en del af en bygning medfører udgifter til tilmuring og nyindretninger i den del, der bliver stående. Erstatningen vil her ikke blot omfatte den forringelse af bygningen, som sker ved, at en del af den fjernes, men også udgifter, som vil medgå til at sætte resten i brugelig stand.
- Over for de ovenfor nævnte poster, der kan betragtes som tabsopgørelsens debetside, står på kreditsiden områdets værdi, som den må antages at være, når saneringsforanstaltningerne er gennemført. Denne værdi må fastsættes på grundlag af de i byplanen og saneringsplanen indeholdte bestemmelser om områdets fremtidige anvendelse.
- I tilsagnet om statsstøtte til en kommunal sanering bliver der alene spørgsmål om at opgøre det økonomiske mellemværende mellem staten og kommunen, der selv må afholde saneringsudgifterne ved udbetaling af erstatninger og afholdelse af de øvrige omkostninger ved saneringsplanens gennemførelse. Ved en ejerlavssanering bliver der derimod tale om et økonomisk mellemværende mellem staten og såvel ejerlavet som kommunen, idet der også ved en ejerlavssanering er visse saneringsudgifter, som er ejerlavet uvedkommende, f. eks. erstatninger til næringsdrivende, som må fraflytte.

For det andet skal tilsagnet om statsstøtte fastsætte, i hvilket omfang og på hvilke vilkår der kan ydes statslån til dækning af kommunens andel af saneringstabet og til finansiering iøvrigt af udgifterne ved saneringsplanens gennemførelse. Størrelsen af den del af lånet, som svarer til kommunens andel af tabet, følger af den fordelingsnorm, som fastsættes for forholdet mellem statens og kommunens andel i saneringstabet, jfr. § 23, stk. 1.

Udgifterne ved saneringsplanens gennemførelse iøvrigt vil navnlig omfatte udgifterne ved erhvervelse af ejendomme, herunder indfrielse af de i de overtagne ejendomme indestående prioriteter. Herved bemærkes, at indfrielse af prioriteter, der ikke er særligt byrdefulde, så vidt muligt bør undgås for at begrænse saneringernes kapitalbehov. Som nævnt vil lånebehovet være forskelligt ved en kommunal sanering og en ejerlavssanering, og det er ikke muligt på forhånd at opgøre lånebehovet, hvilket der heller ikke er nogen nødvendighed for, således som det er tilfældet ved opgørelsen af tilskudet til dækning af saneringstabet. I tilsagnet kan derfor alene angives maksimumsbeløbet for sådanne statslån, men den endelige opgørelse kan først foretages, når saneringen er gennemført. Om vilkårene for sådanne statslån henvises til § 23.

Det er en betingelse for at overlade en sanering til et ejerlav, at dette forpligter sig til at gennemføre saneringen i overensstemmelse med den godkendte saneringsplan og inden for den herfor fastsatte frist. Af hensyn til det offentlige interesse i overholdelsen af denne betingelse må ejerlavet stille en påsende garanti som sikkerhed herfor. Det er næppe muligt at fastsætte almindelige regler om størrelsen og formen for sådanne garantier, men bestemmelser herom må i hvert enkelt tilfælde optages i tilsagnet om statsstøtte.

Stk. 3. I overensstemmelse med de i bemærkningerne til stk. 2 angivne retningslinier for, hvilke poster der kan medregnes i saneringsmellemværendet, bestemmer stk. 3, at der ved opgørelsen af saneringstabet ikke kan medregnes udgifter, som sædvanligt er forbundet med bebyggelse uden for saneringsområder. Sådanne udgifter må, hvad enten der er tale om nybyggeri eller ombygning af bevarede ejendomme, være saneringsopgørelsen uvedkommende og må betragtes som genopbygningsudgifter.

I 1939-lovens § 34, stk. 5, bestemmes det,

at boligministeren i hvert enkelt tilfælde træffer bestemmelse om, i hvilket omfang udgifter til gadeanlæg m. v. kan medregnes som tab. I motiverne til denne bestemmelse udtales det, at da udgifterne til gadeanlæg til en vis grad er afgørende for muligheden af salg af de ryddede grundarealer, har man anset det for naturligt, at staten også efter omstændighederne kan deltage i udgifter hertil, dog ikke udover hvad der efter indenrigsministerens (nu boligministerens) skøn normalt antages at måtte medgå til gadeanlæg af påsende omfang. Hvis kommunen derfor f. eks. ønsker at anlægge bredere gader og hovedfærdssåre, hvis bekostning overstiger de normale udgifter til gadeanlæg ved en rimelig bebyggelse af de ryddede arealer, må denne merudgift i hvert fald bæres af kommunen alene.

Den nu foreslåede regel betyder en yderligere begrænsning, idet gadeanlægsudgifter m. v., som også skulle afholdes ved bebyggelse uden for saneringsområder, skal holdes uden for saneringsmellemværendet; kommunen må henvises til at afholde sådanne udgifter på sædvanlig måde.

Selv om en udgiftspost i princippet kan medregnes i saneringsmellemværendet, kan der som nævnt i bemærkningerne til stk. 2 ikke gives almindelige regler for, i hvilket omfang posten kan medregnes. Dog har man fundet det nødvendigt at fastslå i loven, at administrationsudgifter ved saneringsplanens gennemførelse først kan medregnes fra det tidspunkt, da der foreligger endeligt tilsagn om statsstøtte, jfr. bemærkningerne til stk. 2, post (7).

Stk. 4. Efter 1939-lovens § 34 skal opgørelsen af saneringsmellemværendet først foretages, når saneringen er afsluttet. Det foreslås nu, at når størrelsen af de poster, der indgår i tabsopgørelsen, er fastsat i tilsagnet om statsstøtte, skal der i almindelighed ikke senere kunne ske ændringer heri. Denne fremgangsmåde findes som nævnt nødvendig ved ejerlavssaneringer, idet et tilsagn om fuld dækning af saneringstabet betyder, at det for ejerne kan være ligegyldigt, om udgifterne bliver større eller mindre. Også ved kommunale saneringer er denne fremgangsmåde imidlertid hensigtsmæssig, idet man sikrer en omhyggelig udarbejdelse af finansieringsplanerne, hvorved tvivlsspørgsmål kan løses på forhånd, og efterfølgende stridigheder herom kan undgås.

I bemærkningerne til stk. 2 er det ved gennemgangen af de vigtigste poster i et sane-



ringsmellemværende anført, i hvilket omfang det er muligt at opgøre posterne nøjagtigt i tilsagnet. Det fremgår heraf, at visse poster må fastsættes på grundlag af tilbud eller overslag, evt. efter bedste skøn, men disse poster er af mindre betydning, således at afvigelse under planens gennemførelse ikke kan få mærkbar indflydelse.

På den anden side kan den foreslåede fremgangsmåde betyde, at det tilsagte tilskud og det faktiske tab ikke altid bliver sammenfaldende, men over for de nævnte fordele kan det ikke være afgørende, om tilskudet bliver lidt større eller mindre end det faktiske tab. Kan den, som gennemfører saneringen, f. eks. få nedrivningen udført lidt billigere end det herfor i tilsagnet fastsatte beløb, opnår han en gevinst, medens han, såfremt nedrivningen bliver dyrere, selv må bære overskridelsen.

Efterfølgende regulering skal herefter i almindelighed kun kunne finde sted, hvor den pågældende post senere bliver endeligt fastsat ved taksationskommissionens afgørelse, samt i de tilfælde, hvor en ejer, hvis ejendom ikke agtes eksproprieret, senere kan forlange, at kommunen overtager ejendommen, jfr. herom § 14 og bemærkningerne hertil.

Den foreslåede fremgangsmåde må gøre det naturligt, at saneringsplaner, hvortil der søges statsstøtte, ikke omfatter større områder, end at planerne kan gennemføres inden for en overskuelig tid, idet man ellers ikke kan se bort fra, at forholdene kan ændre sig således, at hele grundlaget for tilsagnet om statsstøtte forrykkes.

Stk. 5. Det er et vilkår for at overlade en sanering til et ejerlav, at saneringens gennemførelse ikke bliver mere bekostelig for det offentlige end en kommunal sanering. Da en af grundene til forslaget om private ejerlavssaneringer er, at det offentliges kapitalindsats vil blive mindre ved denne saneringsform end ved en kommunal sanering, stilles der forslag om, at de private ejere altid skal deltage i saneringsplanens finansiering med et på forhånd fastsat minimumsbeløb. I denne henseende har man fundet det rimeligt, at ejerne selv skal præstere en egenkapital på mindst  $\frac{1}{3}$  af værdien af de dem tilhørende ejendomme.

## Til kapitel II.

Kapitlet fastsætter, hvilke foranstaltninger der kan træffes over for de inden for et sane-

ringsområde beliggende ejendomme med henblik på saneringens gennemførelse i overensstemmelse med den godkendte saneringsplan. Reglerne gælder, hvad enten saneringsplanen gennemføres med statsstøtte efter kap. III eller j-

Bestemmelserne afviger på forskellige punkter fra 1939-loven, idet de tager sigte på at dække ikke blot totalsaneringer, men også en tilfredsstillende gennemførelse af differentierede saneringer.

Endvidere indeholder kapitlet bestemmelserne om erstatningsfastsættelse ved ekspropriation m. v.

## Til §10.

Efter 1939-loven kan kommunen som nævnt fordrø afståelse af de til ordningens gennemførelse fornødne grunde og bygninger, når disse frembyder vægtige betænkeligheder af sundheds- eller brandmæssig art, eller når ejendommene er således beliggende i forhold til de nævnte ejendomme, at det er nødvendigt at råde over dem af hensyn til en tilfredsstillende gennemførelse af den tilsigtede ordning af byggelsesforholdene.

Ved en totalsanering vil det i almindelighed være nødvendigt at ekspropriere hele saneringsområdet. Ved en differentieret sanering er det imidlertid ikke nødvendigt at ekspropriere de ejendomme, hvor man ved mindre indgribende foranstaltninger kan opnå tilfredsstillende forhold. På den anden side må der da være mulighed for at træffe disse foranstaltninger af mindre indgribende karakter over for ejendommene. Ved en differentieret sanering bliver saneringsområdet og ekspropriationsområdet i betydning af ejendomme, der kræves afstået, således ikke sammenfaldende, men saneringsområdet omfatter dels ejendomme, som kan eksproprieres, og dels ejendomme, over for hvilke - ligeledes ved ekspropriation — andre foranstaltninger kan træffes.

Stk. 1. Ekspropriation kan efter den nu foreslåede formulering kræves, såfremt det er af væsentlig betydning at kunne råde over de pågældende ejendomme. Dette vil for det første i almindelighed være tilfældet, når det er nødvendigt at nedrive bygningerne. Dette vil ved en totalsanering gælde samtlige ejendomme inden for området og ved en differentieret sanering de ejendomme, der er så dårlige, at de ikke kan bevares, eller hvis bevarelse ikke stemmer

med planerne for områdets fremtidige anvendelse.

For det andet kan det være af væsentlig betydning at kunne råde over ejendomme, hvis bygninger ifølge saneringsplanen skal gøres til genstand for ombygning. Ved en differentieret sanering er der en sådan sammenhæng mellem sanering og genopbygning, at den samlede proces må gennemføres efter en fælles plan. Derfor er det nødvendigt, at den sanerende kan råde over de nævnte ejendomme i det omfang, det er påkrævet for at sikre planens gennemførelse. Om dette er tilfældet, vil der være taget stilling til i den af boligministeren med saneringsnævnets tilslutning godkendte saneringsplan.

For det tredje skal der kunne kræves ekspropriation af ejendomme, som det iøvrigt er af væsentlig betydning at råde over af hensyn til saneringsplanens gennemførelse, f. eks. hvor der skal afstås arealer til gadeudvidelser eller andre offentlige formål.

Over for ejendomme, som det herefter ikke er nødvendigt at kunne råde over, skal der kunne meddeles pålæg om udførelse af de foranstaltninger (ombygninger, forbedringer og istandsættelser), som saneringsplanens gennemførelse forudsætter.

Ved pålæg af denne art skal man kunne sikre, at de pågældende ejendomme opnår en sådan standard, at de ikke i væsentlig grad adskiller sig fra de øvrige ejendomme inden for området i ombygget eller genopbygget stand. Der kan således stilles krav om foranstaltninger, der går videre end f. eks. bygningslovgivningens vedligeholdelsesbestemmelser og boligtilsynslovens bestemmelser om påbud om afhjælpning af mangler, men i så fald må ejeren have ret til erstatning for det herved forvoldte tab.

Det foreslås endvidere i § 14, at ejeren, såfremt han finder et pålæg for byrdefuldt, skal kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen. Såfremt ejeren ikke benytter sig af denne adgang og nægter at efterkomme det meddelte pålæg mod den herfor fastsatte erstatning, vil han ved en civilretlig sag kunne dømmes hertil. Derimod har man ikke ment at burde stille forslag om, at de pålagte foranstaltninger skal kunne udføres af den sanerende på ejerens regning.

Endelig skal der kunne pålægges de inden for saneringsområdet beliggende ejendomme servitutter om udlægning af fællesarealer samt om den fremtidige drift og vedligeholdelse af

fællesarealer og fællesindretninger for områdets bebyggelse. Medens man ved de i byplanen i overensstemmelse med byplanlovens § 2, stk 2, optagne bestemmelser kan fastsætte de væsentlige retningslinier for områdets fremtidige anvendelse, kan man i almindelighed ikke i kraft af disse regler sikre de nævnte forhold, hvorfor der foreslås særlig hjemmel hertil. Også i disse tilfælde skal den ejer, som finder en sådan servitut for byrdefuld, kunne forlange, at kommunen overtager ejendommen efter § 14.

Stk. 2. Ved en ejerlavssanering skal de medlemmerne tilhørende ejendomme ikke eksproprieres, men de indgår i ejerlavet i kraft af aftalerne om oprettelse af ejerlavet. Over for de øvrige inden for området beliggende ejendomme kan der kræves ekspropriation i samme omfang som ved en kommunal sanering, jfr. stk. 1, og de i overensstemmelse hermed eksproprierede ejendomme skal overdrages til ejerlavet på samme vilkår.

Det er en selvfølge, at kommunen også ved en ejerlavssanering kan ekspropriere de ejendomme, som ifølge den godkendte saneringsplan skal anvendes til offentlige formål.

Det må følge af ejerlavets løfte om at gennemføre saneringen i overensstemmelse med den godkendte saneringsplans bestemmelser, at ejerlavet har både ret og pligt til at overtage ejendomme, som kommunen eksproprierer i henhold til § 10, stk. 2, eller som vedkommende ejer kan forlange overtaget i medfør af bestemmelserne i § 14.

Det følger endvidere af saneringsplanens indhold og grundejernes accept, at de indgår på at udføre de ombygninger og istandsættelser af deres egne ejendomme, som planen kræver, og tåle de til planens gennemførelse og opretholdelse nødvendige servitutter.

Stk. 3. Selv om der i henhold til § 7 fastsættes en frist for, hvornår en saneringsplan skal være gennemført, har man fundet det rimeligt, at ekspropriation og andre foranstaltninger over for ejendomme skal være gennemført senest 3 år efter, at det er afgjort, om saneringen skal gennemføres af et ejerlav eller ved kommunal foranstaltning. Herved får ejerne inden for en rimelig frist klarhed over, hvorledes der vil blive forholdt med ejendommene.

#### *Til § 11.*

Erstatninger ved ekspropriation må fastsættes efter dansk rets almindelige regler herom. I

overensstemmelse med 1939-lovens § 25 er der i § 11 fremhævet visse hensyn, som i særlig grad gør sig gældende ved saneringsmodne ejendomme, men også andre hensyn, som f. eks. de i Københavns bygge-lovs § 42, stk. 2, angivne, må tages i betragtning.

Bestemmelsen svarer iøvrigt - med enkelte redaktionelle ændringer - til 1939-lovens § 25, idet man dog har foreslået den tilføjelse, at der ved erstatningsfastsættelsen skal bortses fra mulige forbedringer, som i strid med planen måtte være foretaget, efter at ejeren har fået underretning om, at der er godkendt en saneringsplan for området. Begrundelsen for denne udvidelse er følgende:

Efter 1939-lovens § 24, stk. 3, kan der på begæring af en kommunalbestyrelse, som er i færd med at udarbejde en saneringsplan, nedlægges forbud imod, at en ejendom, der kan ventes at blive omfattet af planen, anvendes på en måde, der må antages at komme i strid med planen (denne bestemmelse er, med visse ændringer, foreslået opretholdt i udkastets § 4). Når saneringsplanen er godkendt, er der efter 1939-loven intet til hinder for, at der ved en ejendom foretages foranstaltninger, som er i strid med planen. Dette hænger sammen med, at boligtilsynsrådets godkendelse af saneringsplanen giver kommunen ekspropriationsret. Såfremt en ejendom agtes anvendt i strid med den godkendte saneringsplan, kan den altså straks eksproprieres - forudsat at dens beskaffenhed eller beliggenhed er sådan, at den kan fordres afstået ved saneringsplanens gennemførelse. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan man kun forhindre foranstaltninger ved ejendommen, såfremt der på anden måde er hjemmel hertil, f. eks. i bygningslovgivningen eller i en byplan for området.

Den i kapitel I foreslåede fremgangsmåde for godkendelse og iværksættelse af saneringsplaner betyder, som angivet i § 10, stk. 1, at ekspropriationsadgangen først indtræder, når det er afgjort, om en sanering skal gennemføres ved privat eller offentlig foranstaltning. Da denne afgørelse træffes på et senere tidspunkt end ved saneringsplanens godkendelse, kan man ikke uden særlig hjemmel forhindre foranstaltninger ved en ejendom i strid med planen i dette tidsrum. Det foreslås derfor, at der ved fastsættelse af ekspropriationserstatningen skal bortses fra forbedringer, som i strid med planen måtte være foretaget, efter at saneringsplanens

godkendelse er bekendtgjort i overensstemmelse med § 5, stk. 1.

### Til § 12.

Et saneringsområde bør betragtes som en økonomisk helhed i den forstand, at den værdiforøgelse, som de inden for området beliggende ejendomme opnår ved saneringsplanens gennemførelse, bør kunne inddrages til nedbringelse af saneringsudgifterne. Dette resultat opnås ved ejendomme, som eksproprieres (og det samme gælder de medlemmerne af et ejerlav tilhørende ejendomme), idet værdiforøgelsen her vil give sig til kende i den værdi, ejendommene indgår med på saneringsregnskabet indtægtsside, og derved nedbringer saneringstab.

Hvor man derimod kun eksproprierer en del af en ejendom, medens den resterende del af ejendommen stiger i værdi, eller hvor man kun pålægger en ejendom servitutter m. v. i forbindelse med saneringens gennemførelse, kan man ikke uden særlig hjemmel inddrage værdiforøgelsen. For de tilfælde, hvor en del af en ejendom eksproprieres, bestemmer 1939-lovens § 27, at der ved fastsættelse af erstatning for en del af en ejendom skal ske afkortning af den forøgelse i værdi, som ejendommen iøvrigt skønnes at opnå ved de trufne foranstaltninger; som følge heraf kan erstatning ganske bortfalde, når foranstaltningerne skønnes at medføre større fordel for ejeren, end værdien af den afståede grund eller rådighed udgør. Efter denne bestemmelse kan værdistigninger således kun modregnes, hvor der er tale om at yde erstatning for afståelse, men ikke hvor der træffes andre foranstaltninger over for ejendommen, og modregningen kan kun føre til, at erstatningen bortfalder, medens en eventuel overskydende værdiforøgelse tilfalder ejeren, idet der kun er adgang til at modregne værdistigninger i den erstatning, som vedrører den pågældende ejendom, men ikke i andre saneringsudgifter.

For de ejendomme, som er beliggende inden for et saneringsområde, kan denne adgang til at modregne værdiforøgelsen til nedbringelse af saneringsudgifterne ikke betragtes som tilstrækkelig. Det foreslås derfor, at den samlede værdiforøgelse, som de inden for saneringsområdet beliggende ejendomme opnår ved saneringsplanens gennemførelse, skal indgå i saneringsmellemværendet til nedbringelse af det samlede saneringstab. En sådan almindelig modregningsadgang er i overensstemmelse med reg-

lerne i Københavns bygge-lovs § 33, hvorefter der ved en udredningsplan bl. a. kan træffes bestemmelser om de erstatningsbeløb, som tilkommer ejere, pånåhavere og andre indehavere af rettigheder i de ved gennemførelsen af udredningsplanen afståede grunde og i de afståede, nedrevne eller forandrede bygninger, samt om påligningen af de pågældende beløb såvel som af de med reguleringen iøvrigt forbundne udgifter på de i bebyggelsen tilvejebragte og i reguleringen iøvrigt interesserede grundejere.

Ved opgørelsen af værdiforøgelsen må der efter almindelige grundsætninger tages hensyn til, at der i kraft af anden lovgivning (navnlig om grundværdistigningsafgift) sker inddragelser af værdiforøgelsen.

Stk. 1. Den nævnte almindelige adgang til at benytte værdiforøgelsen til nedbringelse af saneringsudgifterne kan kun gøres gældende over for de ejendomme (eller dele af ejendomme), som er beliggende inden for saneringsområdet. Om værdiforøgelse på en uden for området beliggende del af en ejendom henvises til § 13.

Stk. 3. Såfremt værdiforøgelsen overstiger den erstatning, som tilkommer ejeren af den pågældende ejendom, (eller der ikke tilkommer ejeren af en ejendom erstatning), skal det overskydende beløb - såfremt det ikke indbetales kontant - sikres ved pant i ejendommen. Det foreslås ikke, at denne pånåret skal have en særlig privilegeret stilling, men den skal indgå efter de prioriteter, som på det pågældende tidspunkt indestår i ejendommen.

### Til § 13.

Medens § 12 angår værdistigninger på ejendomme eller dele af ejendomme, som er beliggende inden for saneringsområdet, vedrører § 13 ejendomme, hvoraf en del ligger inden for saneringsområdet og en del udenfor. Såfremt saneringsplanens gennemførelse giver sig udslag i en værdistigning på den uden for området beliggende del af ejendommen, kan den erstatning, som skal ydes for afståelse af eller pålæg om andre foranstaltninger over for den del af ejendommen, som ligger inden for saneringsområdet, nedsættes med værdiforøgelsen på den uden for området beliggende del af ejendommen.

Stk. 1. I de tilfælde, hvor værdistigningen falder på den uden for området beliggende del af en ejendom, skal modregning efter forslaget kun kunne ske efter reglerne i 1939-lovens § 27,

hvilket vil sige, at inddragelse af værdistigningen kun kan ske, hvor der tilkommer ejeren erstatning, og modregningen kan ikke overstige erstatningsbeløbet, således at en overskydende værdistigning tilfalder ejeren.

Stk. 2. Det foreslås dog, at modregning skal kunne finde sted, ikke blot hvor der tilkommer ejeren erstatning for afståelse af den inden for saneringsområdet beliggende del af ejendommen, men også hvor der pålægges denne del af ejendommen servitutter m. v. efter bestemmelserne i § 10, stk. 1, nr. 2) og 3), idet de samme reale grunde som ved afståelse taler for modregningsadgang.

### Til § 14.

Stk. 1. Bestemmelsen svarer til 1939-lovens § 26, stk. 1, dog at man — i overensstemmelse med nyere lovgivning, jfr. f. eks. lov nr. 95 af 29. marts 1957 om bestyrelsen af de offentlige veje - har opgivet kravet om, at ekspropriationen skal forhindre ejendommens anvendelse i overensstemmelse med den hidtil gjorte brug.

I overensstemmelse hermed har man ikke optaget 1939-lovens § 26, stk. 2, hvorefter en sådan ejendoms værdi ved erstatningsberegningen vil være at ansætte efter den af samme hidtil gjorte brug.

Stk. 2. Ud fra de samme synspunkter, som ligger til grund for bestemmelsen i stk. 1, foreslås det, at en ejer også skal kunne fordre sin ejendom overtaget af kommunen, såfremt han finder, at pålæg om udførelse af ombygninger m.v. og om deltagelse i fællesanlæg er for byrdefulde for ham.

### Til 15-19.

Bestemmelserne svarer (med en enkelt redaktionel ændring i § 16) til 1939-lovens §§ 28-32. Man har overvejet at foreslå en ændring af det ved 1939-loven gennemførte taksationsinstitut; under hensyn til, at der af ministeriet for offentlige arbejder er nedsat en kommission til undersøgelse af muligheden for gennemførelse af ensartede regler om fremgangsmåden ved fastsættelse af ekspropriationserstatninger, har man imidlertid ikke for tiden fundet grundlag herfor.

### Til kapitel III.

Efter 1939-lovens kapitel VII kan der ydes støtte til de af kommunerne iværksatte saneringer dels som statslån til afholdelse af sanerings-

udgifterne og dels som tilskud til delvis dækning af saneringstab.

Fremgangsmåden ved ydelsen af statsstøtte er følgende: Der kan ydes (midlertidigt) statslån til kommunens udgifter i anledning af erhvervelse af de inden for saneringsområdet beliggende ejendomme. Først når saneringen er gennemført og de ryddede grunde solgt (eller deres værdi fastsat ved overenskomst eller vurdering) opgøres saneringstab. Derefter nedskrives det midlertidige lån med statens andel af tabet, og den resterende del af det midlertidige lån konverteres da til et endeligt statslån.

I overensstemmelse med 1939-loven foreslås det, at staten som lån skal kunne stille de midler til rådighed, som er nødvendige for at sikre finansieringen af en saneringsplans gennemførelse, og at staten ved tilskud skal deltage i saneringstab. I modsætning til fremgangsmåden efter 1939-loven skal det efter udkastet på forhånd - nemlig i det endelige tilsagn om statsstøtte - afgøres, hvilke poster der skal kunne indgå i tabsopgørelsen og så vidt muligt også med hvilke beløb, jfr. § 9 og bemærkningerne hertil. I overensstemmelse hermed skulle tilskud til dækning af saneringstab teoretisk kunne udbetales og afskrives, efterhånden som de modsvarende udgifter blev afholdt. I praksis ville det dog være vanskeligt under saneringens forløb at gennemføre en adskillelse af tabsposter og andre saneringsudgifter. De foreslåede regler går derfor ud på, at man bibeholder den hidtidige fremgangsmåde, hvorefter der under saneringens gennemførelse kan udbetales midlertidige statslån, således at man først ved saneringens afslutning afskriver statens tilskud. Imidlertid må der da drages omsorg for, at pårterne i saneringsmellemvær en det stilles, som om tabet var afskrevet, efterhånden som tabsposterne opstod. Dette har, jfr. bemærkningerne til § 21, navnlig betydning med hensyn til forrentning af de midlertidige statslån.

Ved ejerlavssaneringer kompliceres finansieringen og den endelige opgørelse af den omstændighed, at der opstår et økonomisk mellemværende ikke blot mellem det offentlige og ejerlavet, men også mellem staten og kommunen.

Med det formål at give kommunerne mulighed for i et vist omfang at forberede kommende saneringer, lette saneringernes gennemførelse og mindske saneringstab foreslås det, at staten får adgang til at yde kommunerne lån til køb af ejendomme i områder, som må forventes

saneret inden for en kortere årrække. Statens lån forudsættes ydet til hvert enkelt ejendoms-køb, således at staten skal godkende købesummen og de øvrige vilkår for købet. Lånets størrelse kan begrænses, og løbetiden kan fastsættes til mindre end 10 år, alt efter en konkret bedømmelse i hvert enkelt tilfælde.

### *Til § 20.*

Stk. 1. De midler, som ved 1939-loven og den midlertidige lov af 1941 blev stillet til rådighed for indenrigsministeren til støtte af saneringer, var ikke opdelt i tilskud til delvis dækning af saneringstab og lån til afholdelse af andre saneringsudgifter.

I modsætning hertil sondres der nu mellem på den ene side tilskud, der bør afskrives, og på den anden side lån, som efterhånden vil blive tilbagebetalt.

De foreslåede beløb er beregnet på grundlag af et gennemsnitligt årligt kondemnerings- og saneringsprogram omfattende 2.500–3.000 boliger, hvoraf 500–1.000 forventes nedlagt ved kondemnering uden for saneringsområder (f. eks. kælderbeboelser og isoleret beliggende kondemnabile bygninger), medens det egentlige saneringsprogram er anslået til ca. 2.000 boliger.

Ifølge sagens natur er det ikke muligt med nøjagtighed at opgøre udgifterne ved et sådant saneringsprogram, idet disse afhænger af fordelingen mellem totalsaneringer og differentierede saneringer, af forholdet mellem kommunale og ejerlavssaneringer, af det nuværende og fremtidige forhold mellem beboelses- og erhvervsareal samt en række andre omstændigheder. Beløbene er derfor at betragte som skønsmæssigt ansat på grundlag af et antal saneringseksempler.

Efter 1939-lovens § 33, stk. 4, var finansministeren bemyndiget til at udstede statsobligationer for et til de anvendte summer svarende beløb. Kommissionen har ikke ment at burde fremsætte forslag med hensyn til tilskuds- og lånemidlernes tilvejebringelse.

Stk. 2. Selv om der tilstræbes en planmæssig saneringsvirksomhed i de kommende år, kan man ikke vente en sådan regelmæssighed, at der kan regnes med sanering af et lige stort antal lejligheder hvert år. Derfor foreslås det, at midler, som ikke er kommet til anvendelse i eet finansår, skal kunne overføres til de efterfølgende. Da grundlaget for beregningen af de foreslåede beløb nødvendigvis må være usik-

kert, foreslås det endvidere, at de skal kunne forhøjes efter forhandling med finansministeren og med samtykke af folketingets finansudvalg.

Stk. 3. Ifølge 1939-lovens § 33, stk. 2, skulle halvdelen af de til rådighed stillede midler anvendes til saneringsarbejder i de 3 hovedstadskommuner og resten i provinsbyerne. Dog kunne midler, som ikke måtte være anvendt inden udløbet af de to første finansår, overføres fra det ene område til det andet i det omfang, indenrigsministeren måtte anse dette rimeligt under hensyntagen til behovet i de to områder. I § 6, stk. 1, i den midlertidige lov af 1941 blev den ved 1939-loven fastsatte fordeling mellem hovedstadskommunerne og købstæderne opgivet, idet fordelingen blev overladt til indenrigsministerens skøn.

Det foreslås nu, at man i princippet fastholder en fordeling af midlerne mellem hovedstadsområdet (afgrænset som efter byggestøtte-loven) og det øvrige land, men med adgang for boligministeren til at ændre fordelingen i det omfang, det må anses for rimeligt under hensyn til behovet i de to områder.

#### *Til § 21.*

Stk. 1. Som efter 1939-loven skal der kunne ydes midlertidige statslån til afholdelse af saneringsudgifterne under saneringens gennemførelse. Efter § 34, stk. 1, i 1939-loven kunne sådanne lån ikke overstige 75 pct. af kommunens udgifter i anledning af erhvervelse af de pågældende ejendomme. Ved den midlertidige lov af 1941 blev denne maksimumsgrænse for lånene ophævet, og denne ordning foreslås opretholdt.

Efter 1939-loven (og den midlertidige lov af 1941) blev de midlertidige lån ydet til nedsat rente, nemlig  $3\frac{1}{2}$  pct. p.a., og man har fortolket loven således, at denne renteudgift er blevet medregnet som en del af saneringstab, der deles mellem stat og kommune. Det er næppe urimeligt at betragte renten af midlertidige saneringslån som en del af saneringstab, men renteudgiften bør da deles i samme forhold mellem stat og kommune som saneringstabet iøvrigt, uden at staten forlods skal bære et tab (forskellen mellem markedrente og den for det midlertidige lån fastsatte rente). Da saneringstab i § 23 foreslås delt lige mellem stat og kommune, foreslås det i overensstemmelse hermed, at midlertidige saneringslån skal forrentes med halvdelen af renten for langfristede stats-

obligationer, hvorved denne saneringsudgift er fordelt mellem stat og kommune, således at kommunens renteudgift ikke skal kunne medregnes ved opgørelsen af saneringstab.

Stk. 2. Medens stk. 1 finder anvendelse, hvad enten saneringen gennemføres ved kommunal foranstaltning eller af et ejerlav, gælder stk. 2 kun ved ejerlavssaneringer. Også i disse tilfælde skal de midlertidige statslån udbetales til kommunen. Af disse midler kan kommunen for det første afholde de saneringsudgifter, som også ved en ejerlavssanering påhviler kommunen, f. eks. erstatninger til næringsdrivende. Endvidere skal kommunen som midlertidigt lån stille de midler til rådighed for ejerlavet, som ifølge den godkendte finansieringsplan er nødvendige til finansiering af de ejerlavet påhvillende saneringsudgifter. De af kommunen til ejerlavet ydede midlertidige lån skal være rentefri i saneringsperioden, idet renteudgiften i modsat fald ville indgå i saneringstab og blive refunderet af det offentlige.

Det må følge af § 21, at en kommune eller et ejerlav, som selv finansierer udgifter, hvortil der kunne opnås midlertidigt lån, ikke kan beregne sig en højere rente herfor end den effektive rente af langfristede statsobligationer.

#### *Til § 22.*

Selv om den endelige opgørelse af saneringsmellemværendet først foretages, når saneringen er afsluttet, skal opgørelsen ske på grundlag af det før saneringens iværksættelse meddelte endelige tilsagn om statsstøtte, hvis poster som nævnt i § 9 og bemærkningerne hertil som regel ikke skal kunne ændres. Den endelige opgørelse er således snarere en fordeling af den ydede finansieringsstøtte på tilskud og lån end en opgørelse af de enkelte posters størrelse.

#### *Til § 23.*

Bestemmelsen indeholder reglerne for den endelige opgørelse af det økonomiske mellemværende mellem stat og kommune, hvad enten saneringen er gennemført ved kommunal foranstaltning eller af et ejerlav.

Stk. 1. Ved § 34, stk. 3 og 4, i 1939-loven blev statens andel i saneringstab fastsat til  $\frac{1}{5}$  af kommunens tab, idet statens andel dog kunne forhøjes til  $\frac{1}{4}$ , såfremt det beløb, der ville komme til at påhvile kommunen, skønnedes at være uforholdsmæssigt stort i forhold til vedkommende kommunes størrelse og økonomiske

vilkår. Ved den midlertidige lov af 1941 blev statstilskudet fastsat til halvdelen af kommunens tab. Denne fordelingsnorm foreslås opretholdt.

Når det i henhold til § 21, stk. 1, ydede midlertidige lån er nedskrevet med halvdelen af saneringstab, er der hermed gjort op med statens andel af tabet.

Stk. 2. Den resterende del af det midlertidige statslån har tjent to formål, nemlig dels afholdelse af kommunens andel af tabet og dels finansiering af andre saneringsudgifter.

Efter 1939-loven (og den midlertidige lov af 1941) sondres der som nævnt ikke mellem disse to formål, idet hele det nedskrevne statslån skal konverteres til et endeligt statslån, af hvilket der skal svares en fast halvårlig ydelse på 3 pct. af lånets hovedstol; heraf er  $2\frac{1}{2}$  pct. af den til enhver tid skyldige restgæld rente og resten afdrag.

Den del af det midlertidige lån, som svarer til kommunens andel af tabet, burde egentlig tilbagebetales straks, idet kommunen burde afholde sin andel af tabet som en driftsudgift til afskrivning over kommunens driftsregnskab. For at lette saneringerne foreslås det imidlertid, at hele restlånet som hidtil ydes som et langfristet statslån, men på sådanne vilkår, at det ikke påfører staten tab.

Stk. 3. Ifølge § 3 i lov nr. 166 af 24. 5. 1955 om forøgelse af den kommunale ejendomsbeskatning i købstæder m.v. skal de indtægter, kommunerne oppebærer som følge af den i loven foreskrevne forhøjelse af promillerne for opkrævning af grundskyld og ejendomsskyld, henlægges til en særlig, fra kommunens øvrige midler udskilt fond til imødegåelse af eventuelle tab på kommunale garantier for statslån i henhold til byggestøttelovgivningen. Med indenrigsministerens samtykke og på nærmere af denne fastsatte vilkår kan fondens midler fra og med regnskabsåret 1960-61 tillige anvendes til finansiering af kommunens anlægsvirksomhed, herunder til saneringsformål. De midler, der herefter stilles til rådighed for saneringsformål, er foreslået anvendt til nedbringelse af det i stk. 2 omhandlede statslån.

Det samme skal - i overensstemmelse med 1939-lovens § 34, stk. 7, - gælde de beløb, som kommunen opnår ved salg af de overtagne ejendomme. Da statslånet ikke kræves indfriet i forbindelse med salg, idet kommunen bør kunne sælge på samme vilkår som andre grundsejere, kan det i tilsagnet om statsstøtte bestemmes, at

boligministeren skal godkende salgsvilkårene.

Hvor kommunen overtager et areal til offentlige formål, må reglen være, at en til det pågældende areals værdi svarende del af lånet skal indfries.

#### *Til § 24.*

Bestemmelsen regulerer forholdet mellem kommunen og ejerlavet ved en ejerlavssanering. Stk. 1. Ligesom staten afregner sin del af saneringstab ved nedskrivning af det til kommunen ydede midlertidige lån, må kommunen refundere ejerlavet den del af saneringstab, som ejerlavet har afholdt, ved at nedskrive det i henhold til § 21, stk. 2, ydede midlertidige lån, hvorved saneringstab er bragt ud af verden.

Stk. 2. Om forrentning og af dragning af den resterende del af det af kommunen ydede midlertidige lån, gælder de samme regler som anført i § 23, stk. 2.

Såfremt ejerlavet sælger de ejendomme, i hvilke der er givet pånt for lånet, forfalder lånet efter almindelige pånteretlige regler, og det må da bero på forhandling med kommunen, om og i hvilket omfang lånet kan forblive indestående.

#### *Til kapitel IV.*

Formålet med, at det offentlige ved tilskud dækker saneringstab, er, at genopbygningen - hvad enten det drejer sig om nybyggeri eller ombygning af bevarede bygninger - efter saneringsforanstaltningernes udførelse skal kunne ske på lignende vilkår som nybyggeri og ombygning uden for saneringsområder. Derfor må udgangspunktet også være, at der ikke er behov for særlig offentlig støtte til genopbygning. 1939-loven indeholder da heller ikke regler herom, men sådanne blev indført ved den midlertidige lov af 9-4. 1941, idet man under de da herskende forhold måtte befrygte, at genopbygning efter et saneringsområdes rydning ikke ville kunne gennemføres inden for en rimelig tid, medmindre der blev ydet særlig støtte hertil, og den dagældende byggestøttelovgivning indeholdt ikke hjemmel til at yde støtte til privat etagebyggeri. Efter 1941-lovens kapitel I kunne der i tiden indtil 1. 4. 1943 ydes lån til personer og selskaber, som iværksatte byggeforetagender på de ryddede grunde. Lån kunne ydes til opførelse af såvel beboelses- som kontor- og forretningsbygninger. Lånet kunne i

forbindelse med foranstående prioriteter højst udgøre et sådant beløb, at dette med tillæg af salgssummen for grunden ikke oversteg 90 pct. af den godkendte anskaffelsessum. Af lånet skulle svares en fast årlig ydelse på indtil 6 pct. af hovedstolen, hvoraf indtil 5 pct. af den til enhver tid skyldige restgæld skulle være rente,  $\frac{1}{5}$  pct. af hovedstolen bidrag til en reserve- og administrationsfond og resten afdrag. Satsen for ydelsen samt rentefoden skulle fastsættes af indenrigsministeren efter forhandling med finansministeren.

Lån efter disse bestemmelser blev ydet til genopbygning af den del af Adelgade-Borgergade-kvarteret, som blev nedrevet i 1941-42. Da denne sanering skulle genoptages, blev der ved midlertidig lov nr. 115 af 31. 3. 1953 tilvejebragt hjemmel til at yde statslån til genopbygning af den resterende del af saneringsområdet. Reglerne svarede til de i 1941-loven indeholdte, dog med den ændring, at der ikke blev fastsat nogen maksimumsgrænse for ydelsen og rentefoden for sådanne statslån, men der skulle tages hensyn til, at der af lånet skulle svares almindelig markedsrente for statsobligationer, at lånet endeligt blev afdraget inden for en periode af højst 45 år, samt at der skulle ydes et bidrag på  $\frac{1}{5}$  pct. af hovedstolen til en reserve- og administrationsfond. Adgangen til at yde lån efter 1953-loven udløb den 1. 4. 1957, og da der ikke er blevet søgt støtte efter denne lov, er den ikke blevet forlænget, skønt genopbygningen af området langt fra er tilendebragt. Til de hidtil påbegyndte byggeforetagender inden for området er der ydet støtte efter byggestøtteleven.

Selv om hovedsynspunktet som nævnt må være, at genopbygningen af et saneringsområde skal kunne gennemføres uden anden støtte end den til enhver tid for byggeri gældende, anser man det dog for nødvendigt at gøre visse modifikationer heri. De i dette kapitel indeholdte regler om støtte til genopbygning er imidlertid væsentligt mindre vidtgående end bestemmelserne i de midlertidige love af 1941 og 1953.

#### Til § 25.

Stk. 1. I overensstemmelse med hovedsynspunktet fastslår bestemmelsen, at statsstøtte til *nybyggeri* inden for et saneret område ydes efter den til enhver tid gældende byggestøttelovgivning. For tiden, jfr. lov nr. 107 af 14. 4. 1955 om byggeri med offentlig støtte, kan der ydes

statsstøtte til nyt socialt og privat boligbyggeri samt til byggeri, hvorved der tilvejebringes lokaler for ungdommen eller til sociale og kulturelle formål efter lovens kapitler VII og VIII. Boligbyggeri, der ikke kan godkendes efter byggestøtteleven, skal således ikke kunne få støtte.

Stk. 2. Efter byggestøtteleven kan der kun gives støtte til boligbyggeri, såfremt erhvervsarealet ikke overstiger 25 pct. af det samlede etageareal, og der må kun indrettes sådanne butikks-, kontor- og værkstedslokaler, som har til formål at dække den pågældende boligbebyggelses og kvarterets behov; derimod ydes ikke statslån til boligbebyggelser med virksomheder, der efter deres karakter ikke har en naturlig tilknytning til boligbebyggelsen, eller som kan forventes at ville medføre væsentlige gener for beboerne, f. eks. ved støj og lugt eller ved beslaglæggelse af friarealerne til kørsel, oplag o. lign.

Som hovedregel bør der ikke ydes videregående støtte til genopbygning af saneringsområder, idet finansieringen af erhvervsbyggeri i almindelighed bør bæres af erhvervet selv. Imidlertid kan det i centralt beliggende saneringsområder være naturligt og hensigtsmæssigt at indrette erhvervsvirksomheder i større omfang end ovenfor angivet. Derfor foreslås det, at der, når ganske særlige forhold taler derfor, kan bortses fra byggestøttelovens 25 pct.'s grænse for erhvervsareal, når det samlede erhvervsareal for hele saneringsområdet dog ikke overstiger 50 pct. Ved fastsættelsen af denne grænse har man navnlig haft købstædernes forhold for øje, idet problemet navnlig vil være aktuelt dér, og i købstædernes centrale bydele vil det ofte være nærliggende at genopbygge et saneringsområde på den måde, at der indrettes butikker i stueetagen, kontorer og beboelse på 1. sal og beboelse på 2'. sal.

Forslaget betyder endvidere, at byggestøttelovens begrænsning af statsstøtten til virksomheder, der tjener bebyggelsens og kvarterets behov, må kunne fraviges, idet det foreslåede erhvervsareal vil være større end nødvendigt til dækning af dette behov. Derimod vil der i en byplans bestemmelser om områdets genopbygning være fastsat bestemmelser, som forhindrer indretning af erhvervsvirksomheder, som er til gene for de omboende.

Ved genopbygningen af et saneringsområde kan det være hensigtsmæssigt at søge erhvervsvirksomhederne samlet i en enkelt eller enkelte bygninger. Forslaget er da heller ikke til hinder



derfor, når blot den fastsatte grænse på 50 pct. overholdes for området under eet, men i sådanne erhvervsjendomme finder man det dog rimeligt at nedsætte byggestøttelovgivningens almindelige lånegrænser, således at bygherren selv skal indskyde en egenkapital på mindst 30 pct. af anskaffelsessummen.

Når statsstøtten til erhvervsareal ydes på de vilkår, som gælder efter byggestøttelovgivningen, betyder dette, at der kun ydes finansieringshjælp, nemlig statslån på markedsvilkår, men ikke driftstilskud.

#### *Til § 26.*

Stk. 1. Også ved *ombygning* og modernisering af bevarede bygninger inden for et saneringsområde må hovedsynspunktet som regel gælde: Der bør ikke ydes statsstøtte, medmindre der iøvrigt er hjemmel hertil. Dette betyder efter den gældende byggestøttelov, at der kun kan ydes statsstøtte til ombygninger, hvorved der fremkommer flere lejligheder eller enkeltværelser til udlejning.

Navnlig ved en differentieret sanering, hvor genopbygningen omfatter såvel nybyggeri på ryddede grunde som ombygning af bevarede bygninger, kan det dog efter omstændighederne være påkrævet at yde støtte til genopbygning i videre omfang. Den omstændighed, at der kan ydes støtte til nybyggeriet - en støtte, der for tiden omfatter såvel finansieringshjælp som driftstilskud - betyder nemlig, at nybyggeriets leje sænkes, og såfremt man ikke har adgang til at yde støtte til genopbygningen af bevarede bygninger og derfor må regne med en forholdsvis højere leje i disse bygninger, kan relationen mellem huslejen i det nybyggede og det ombyggede blive forrykket på en sådan måde, at ombygning af bevarede bygninger ikke lader sig gennemføre.

Derfor foreslås det, at der, når særlige forhold taler derfor, skal kunne ydes statsstøtte også til ombygning af bevarede ejendomme inden for et saneringsområde. Da forholdene vil stille sig forskelligt fra saneringsområde til saneringsområde og inden for et saneringsområde fra bygning til bygning, er det næppe muligt at udforme detaljerede regler om støttens omfang og karakter. Dette må afgøres i de konkrete tilfælde, men støtten må dog ingensinde være gunstigere end den for støtte til nybyggeriet gældende.

Da det for udarbejdelsen af en saneringsplan er af betydning at vide, i hvilket omfang

der kan forventes statsstøtte til ombygninger, må der være adgang til at opnå et forhåndstilsgagn fra boligministeriet herom. Det samme må iøvrigt gælde om byggeri i almindelighed inden for et saneringsområde.

Stk. 2. Af samme grunde som anført i bemærkningerne til § 25, stk. 2, foreslås det, at der efter omstændighederne også skal kunne ydes støtte til ombygning, hvorved der tilvejebringes erhvervsareal, såfremt erhvervsarealet ikke overstiger 50 pct. af områdets samlede etageareal. Stk. 3. Da der i byggestøtteloven af 1955 findes regler om støtte til tilvejebringelse af lokaler for ungdommen eller til sociale og kulturelle formål ikke blot i nybyggeri, men også ved ombygning, foreslås det, at støtte til ombygning af ejendomme inden for et saneringsområde til sådanne formål ikke skal ydes efter et konkret skøn, men efter byggestøttelovens regler herom.

#### *Til § 27.*

Når man går ind for saneringer, hvorved en del af den eksisterende bygningsbestand bevares og moderniseres, tilsigter man bl. a. at sikre bevarelse af bygninger og gadestrøg, som er af kunstnerisk og historisk værdi. Ofte er sådanne bygninger imidlertid i en sådan tilstand, at en bevarende sanering ikke er gennemførlig, såfremt man anlægger de samme rent økonomiske synspunkter, som må være afgørende for spørgsmålet om bevarelse eller nedrivning af bygninger, hvor disse særlige hensyn ikke gør sig gældende.

Det er derfor nødvendigt at kunne yde særlige tilskud til bevarelse af sådanne bygninger, hvis man ellers ikke kan opnå en rimelig leje; af samme grunde som anført i bemærkningerne til § 26, stk. 1, må støtten fastsættes efter en konkret bedømmelse i det enkelte tilfælde. Selv om denne særlige støtte systematisk er at betragte som støtte til områdets genopbygning og ikke som en egentlig saneringsudgift, foreslås det dog, at støtten skal ydes af de midler, som er foreslået stillet til rådighed som tilskud til delvis dækning af saneringstab, jfr. § 20.

#### *Til kapitel V.*

I princippet burde kondemnerings- og saneringsmodne boliger ikke betragtes som en del af den eksisterende boligbestand, men beboerne burde betragtes som boligsøgende på lige fod med andre. Selve den omstændighed, at beboerne har tag over hovedet, bevirker imidlertid

på den ene side, at det er vanskeligt at få anerkendt deres krav på en rimelig andel af den brugbare boligbestand, og på den anden side, at man vanskeligt kan nedlægge den dårlige lejlighed uden samtidig at anvise en ny, selv om beboerne efter almindelige anvisningsprincipper endnu ikke står for tur.

Såfremt man her i landet havde tvungen boliganvisning i den forstand, at ejeren ikke havde indstillingsret til ledige lejligheder, kunne erstatningsboligproblemet formentlig i alt væsentligt løses ad denne vej, idet der hvert år ved nybyggeri og ved fraflytning fremkommer så mange ledige lejligheder, at der uden urimelige begrænsninger i anden boligefterspørgsel kunne anvises bolig til de personer, der bliver husvilde ved kondemnering og sanering. Man bør imidlertid ikke indføre tvungen boliganvisning, såfremt problemet kan løses på anden måde.

På den anden side kan man ikke længere udsætte udskiftningen af den dårligste del af boligbestanden, indtil der måtte fremkomme en lejeledighed, der ikke blot er tilstrækkelig stor til at dække det talmæssige behov for erstatningsboliger, men også er af en sådan sammensætning, at de pågældende familier selv kan finde en lejlighed, der efter størrelse og husleje m. v. svarer til deres behov.

De i dette kapitel foreslåede foranstaltninger tager sigte på dels at tilvejebringe det nødvendige antal erstatningsboliger og dels at sikre en passende leje for beboerne. Reglerne gælder ikke blot, hvor behovet for erstatningsboliger skyldes sanering, men også ved kondemnering. Ganske vist er det ikke en betingelse for kondemnering, at det offentlige anviser anden passende bolig til personer, som må fraflytte en lejlighed på grund af sundheds- eller brandfare, men i praksis har det vist sig overordentlig vanskeligt for boligtilsynsmyndighederne at bringe kondemneringsreglerne i anvendelse, medmindre der samtidig kan anvises de pågældende familier anden passende lejlighed.

De foreslåede bestemmelser tilsigter alene at skaffe beboerne anden bolig, medens der ikke stilles forslag om særlig støtte til de erhvervsvirksomheder, som må fraflytte deres hidtidige lokaler på grund af kondemnering eller sanering.

### *Til § 28.*

Stk. 1. Det foreslås, at der ud over de midler, som er til rådighed i henhold til den til enhver

tid gældende byggestøttelovgivning, stilles statslånsmidler til rådighed i et sådant omfang, at der kan ydes statsstøtte til et lige så stort antal boliger, som der bliver nedlagt ved kondemnerings- og saneringsvirksomhed, således at den eksisterende boligbestand talmæssigt ikke påvirkes af denne virksomhed.

Det påtænkte kondemnerings- og saneringsprogram går som nævnt ud på, at man i de kommende 15-20 år bør afskaffe omkring 50.000 dårlige boliger svarende til gennemsnitlig 2.500-3.000 om året. I overensstemmelse hermed foreslås det, at der stilles indtil 60 mill. kr. om året til rådighed til udlån efter den til enhver tid gældende byggestøttelovgivnings regler - et beløb, som efter de for tiden gældende regler vil kunne sikre opførelse af ca. 3.000 lejligheder om året.

For dette byggeri skal - hvor andet ikke er fastlagt i de efterfølgende bestemmelser - byggestøttelovens almindelige regler være gældende, herunder om driftstilskud, særlige huslejetilskud til mindrebemidlede børnerige m. v., kommunegaranti og dennes fordeling på hovedstadsområdet kommuner o.s.v.

De familier, som bliver husvilde ved nedlæggelsen af de dårlige lejligheder, behøver ikke nødvendigvis at få anvist lejlighed i dette nybyggeri; tværtimod tilsiger forskellige hensyn en spredning af saneringskvarterernes beboere, og nybyggeriets boliger kan derfor også anvises til andre, såfremt der derved frigøres lejligheder, som efter størrelse, beliggenhed og husleje svarer bedre til de saneringsramte familiers behov. Nybyggeriet bør derfor i princippet ikke kun tage sigte på disse familiers behov, men bør snarere indpås i vedkommende kommunes almindelige byggevirksomhed. Derfor bør de nævnte statslånsmidlers fordeling på socialt og privat byggeri ikke på forhånd fastsættes i loven, men fordelingen bør foretages under hensyn til kommunens almindelige byggevirksomhed og til planerne for løsningen af erstatningsboligproblemerne.

Nybyggeriet skal ikke kun kunne opføres i de kommuner, hvor saneringerne finder sted, men også i de nabokommuner, hvor områdets nybyggeri iøvrigt finder sted, såfremt der træffes aftale om, at der i nabokommunerne - direkte eller gennem oprykning - anvises lejligheder til et tilsvarende antal familier.

Stk. 2. Selv om der tilstræbes en planmæssig kondemnerings- og saneringsvirksomhed i de kommende år, kan man, som anført i bemærk-

ningerne til § 20, stk. 2, ikke vente en sådan regelmæssighed i denne virksomhed, at der kan regnes med kondemnering og sanering af et lige stort antal lejligheder hvert år. Derfor foreslås det, at statslånsmidler, som ikke er kommet til anvendelse i eet finansår, efter forhandling med finansministeren skal kunne overføres til de efterfølgende finansår.

Som anført i bemærkningerne til § 20 har kommissionen ikke ment at kunne stille forslag om, hvorledes statslånsmidlerne skal tilvejebringes.

#### *Til § 29.*

Stk. 1. Selv om de familier, som bliver husvilde ved kondemnering og sanering, ikke altid skal anvises lejlighed i nybyggeriet, må det dog forudses, at denne fremgangsmåde af praktiske grunde vil blive anvendt i et ikke ringe omfang for at sikre, at de pågældende familier ikke står uden tag over hovedet, når fraflytning skal finde sted. Derfor vil der være behov for, at en del af det i § 28 foreslåede nybyggeri opføres som social-filantropisk byggeri for den mindstbemidlede del af befolkningen. Forslaget om at stille indtil 3 mill. kr. om året til rådighed som tilskud til byggeri af denne art betyder efter de for tiden gældende bestemmelser herom, at der vil kunne opføres indtil 500 lejligheder i social-filantropisk byggen.

Tilskud skal ydes efter de i henhold til byggestøttelovgivningen gældende regler, dog med den ændring, at der ikke — som efter byggestøtteloven af 1955 — stilles krav om tilskud både fra vedkommende kommune og fra det sociale boligforetagende som vilkår for opnåelse af statstilskud.

#### *Til § 30.*

Stk. 1. 1939-loven indeholder ikke hjemmel for kommunen til at yde tilskud til betaling af husleje for personer, som på grund af utilstrækkelige indtægter ikke kan skaffe sig anden passende bolig. Formodningen må da også være for, at de familier, som må flytte, i almindelighed vil være i stand til at betale husleje på lige fod med andre. Ved § 8 i den midlertidige lov af 1941 blev der imidlertid indført hjemmel til at yde midlertidige huslejetilskud for et tidsrum af indtil 2 år efter fraflytningen, dog ikke ud over 31. 3. 1945. Ved § 5 i den midlertidige lov af 1953 blev denne hjemmel påny indført, idet midlertidige huslejetilskud kan ydes for

et tidsrum af indtil 5 år efter fraflytningen, dog ikke ud over 31. 3. 1958. Adgangen til at yde disse tilskud, der betales af kommunen uden statsrefusion, blev en del benyttet i 1941-42 ved saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret, men er næsten ikke anvendt på grundlag af 1953-loven. Man finder det dog nødvendigt at bibeholde hjemmelen; den nu foreslåede regel svarer til 1953-lovens regel, dog udvidet til også at gælde ved kondemnering.

Stk. 2. Da midlertidige huslejetilskud kun kan ydes i en begrænset årrække, må den pågældende familie enten indrette sin økonomi på, at tilskudet falder bort, eller søge at finde en anden lejlighed, der bedre svarer til familiens økonomiske evne. For at medvirke til denne tilpåsning foreslås det, at det midlertidige huslejetilskud skal af trappes ved, at det så vidt muligt hvert år nedsættes med  $\frac{1}{5}$  - en fremgangsmåde, som er i overensstemmelse med den praksis, som Københavns kommune har fulgt.

#### *Til § 31.*

Stk. 1. I kommuner, som i det væsentlige er udbygget, vil det ikke være muligt at løse erstatningsboligproblemet inden for kommunens egne grænser, hvis de har kondemnerings- og saneringsproblemer af større omfang. Hvis der skulle skaffes anden passende bolig til samtlige fraflyttede familier - det være sig ved anbringelse i nybyggeri eller i den eksisterende boligbestand — i kommunen, ville dette betyde en urimelig begrænsning af andre boligefterspørgeres krav på at få anvist bolig. Det er derfor nødvendigt, at også de omkringliggende kommuner deltager i problemets løsning, således at der sker en rimelig fordeling mellem de inden for området beliggende kommuner.

Det er muligt, at spørgsmålet kun kan løses ved en pligtmæssig ordning, der under en eller anden form sikrer, at der i disse kommuner stilles erstatningsboliger i passende omfang til rådighed for den sanerende kommune. Man mener dog, at det først bør forsøges at etablere et samarbejde herom. Derfor foreslås det, at der inden for sådanne områder skal kunne oprettes samarbejdsudvalg, som skal følge planerne for kondemnerings- og saneringsvirksomheden i de pågældende kommuner og på grundlag heraf søge at træffe aftale med kommuner, udlejere og bygherrer om tilvejebringelsen og fordelingen af det nødvendige antal erstatningsboliger.

Da der ikke tillægges udvalget særlige be-  
føjelser, der kan sikre fremskaffelsen af erstat-  
ningsboliger (jfr. dog § 32), må konse-  
kvensen være, at en sanering ikke kan iværk-  
sættes, førend en løsning er fundet, jfr. § 5,  
stk. 3.

#### *Til § 32.*

Det foreslås, at et samarbejdsudvalg skal kunne gøre indstilling til boligministeren om fordelingen af de i §§ 28 og 29 omhandlede midler til nybyggeri, herunder social-filantropisk byggeri, inden for området, men udvalget kan ikke gennemtvinge, at dette byggeri bliver opført. Derimod er der efter forslaget tillagt udvalget boliganvisningsret til sådanne lejlig-  
heder. Det overlades således til udvalget at af-  
gøre, om nybyggeriet skal anvendes direkte til  
erstatningsboliger for de husvilde familier, eller  
om de skal anvises til andre familier fra den  
sanerende eller andre kommuner, hvorved der  
frigøres lejligheder, som kan anvises til de  
familier, hvis lejligheder nedlægges. Hvis sam-  
arbejdsudvalget ikke anviser sine lejligheder  
direkte til familier fra de ejendomme, der skal  
saneres, må det følge sagen op og påse, at de

lejligheder, som i 2. række eller eventuelt 3.  
eller 4. række frigøres, bliver taget i brug som  
erstatningslejligheder af familier fra de sanerede  
ejendomme.

#### *Til § 33.*

For at tilvejebringe en rimelig fordeling af  
de økonomiske byrder ved at stille erstatnings-  
lejligheder til rådighed foreslås det, at de for  
hovedstadsområdet ifølge byggestøttelovgiv-  
ningen gældende regler om fordeling af hus-  
lejetilskud skal finde anvendelse inden for om-  
råder, hvor der oprettes samarbejdsudvalg. Den  
mellemkommunale fordeling skal ikke blot om-  
fatte huslejetilskud, der ifølge byggestøtte-  
lovens regler ydes til beboere i byggefore-  
tagender opført med støtte efter udkastets § 28,  
men også tilskud til social-filantropisk byggeri  
og de særlige midlertidige huslejetilskud, der  
kan ydes i indtil 5 år efter § 30.

Ifølge byggestøtteloven af 1955 skal udgif-  
terne fordeles mellem de inden for området be-  
liggende kommuner i forhold til den senest  
ansatte samlede indkomst til brug for bereg-  
ningen af statskat i hver kommune.

## Mindretalsforslag

Et mindretal bestående af *Hans Andersen, Gregers Hansen, Kai Jensen og Lorents Petersen* foreslår følgende ændringer i udkastet til lov om sanering af usunde bydele og bemærkningerne hertil:

*Til § 2.*

I stykke 1, 1. punktum, ændres »fire« til »seks«, »og« udgår, og efter »Københavns kommune« indsættes »et af De danske Grundejeres Landsorganisation og et af Danmarks Lejerforbund«.

*Til § 3.*

I stykke 3, nr. 3), indsættes »næstsidste og« foran »sidste punktum«.

*Til § 7.*

I stykke 1 indsættes som nyt punktum:

»Kommunen kan dog i de første 3 år efter lovens ikrafttræden undlade at opfordre ejeren til at danne ejerlav med den virkning, at de i loven indeholdte regler om ejerlavssaneringer ikke finder anvendelse på den pågældende sanering.«

*Til § 10.*

I stykke 2 udgår:

»og at disse ejendomme overdrages til ejerlavet på de for ekspropriationsforretningen gældende vilkår«.

I stykke 2 indsættes som nyt 3. og 4. punktum:

»Kommunen kan som vilkår for overdragelse af ejendomme til ejerlavet og deltagelse i saneringstabet forde, at der på alle ejerlavets ejendomme tinglyses deklaration om, at kommunen efter forløbet af 100 år eller mere har

ret til at overtage ejendommene for de grundværdier, som indgår i saneringsmellemværendet, uden tillæg for bygningsværdier eller andet. Såfremt kommunen efter overtagelsen på ny afhænder ejendommene og derved opnår en fortjeneste, skal halvdelen heraf afgives til staten.«

*Til bemærkningerne til § 2.*

Som nyt punktum i 1. afsnit af bemærkningerne til stykke 1 indsættes:

»Under hensyn til den betydning, som saneringsnævnets virksomhed har for ejeres og lejeres forhold, og under hensyn til den sagkundskab, som ejere og lejere kan tilføre saneringsnævnet, foreslås også udpeget en ejerrepræsentant og en lejerrepræsentant.«

I 2. afsnit af bemærkningerne til stykke 1 ændres »11« til »13«.

*Til bemærkningerne til § 7.*

Som nyt 2. afsnit i bemærkningerne til stykke 1 indsættes:

»Da forberedelsen af ejerlavssaneringer kan trække i langdrag som følge af den dermed forbundne fremgangsmåde, og da det er ønskeligt, at saneringen søges fremmet, inden de store fødselsårge ca. 1963 for alvor melder sig som efterspørgere på boligmarkedet, har man ment at burde foreslå en regel om, at kommunerne i de første 3 år efter lovens ikrafttræden kan undlade at forelægge saneringsplanerne for ejerne. Efterhånden som der bliver forberedt et vist antal saneringsplaner inden for den enkelte kommune, vil de med forberedelsen af ejerlavssaneringer forbundne tidsmæssige ulemper mindskes.«

*Til bemærkningerne til § 10.*

Som nyt 2. afsnit i bemærkningerne til stykke 2 indsættes:

»Da det offentlige også ved ejerlavssaneringer dækker saneringstabet, og da man finder det urimeligt at overlade de sanerede ejendomme til privates helt fri ejendomsret med det resultat, at der til sin tid skal ydes nye store tilskud fra det offentlige til en ny sanering, har man foreslået, at der åbnes kommunerne adgang til at betinge deres medvirken til ejerlavssaneringer af, at der på alle ejerlavets ejendomme tinglyses deklaration om ret for kommunerne til at overtage ejendommene om 100 år eller senere for de nuværende grundværdier. Da staten dækker halvdelen af saneringstabet, har man foreslået, at kommunerne skal afgive halvdelen af en eventuel fortjeneste ved videre salg til staten.«

Et mindretal bestående af *Hans Andersen, Gregers Hansen* og *P. S. Mathiasen* foreslår følgende ændringer i udkastet til lov om sanering af usunde bydele og bemærkningerne hertil:

*Til § 23.*

I stykke 1 indsættes som nyt 2. punktum:

»Lån ydet til en kommune i hovedstadsområdet nedskrives endvidere i det omfang, de øvrige kommuner deltager i tabet efter bestemmelsen i stk. 2.«

Som nyt stykke 2 indsættes:

»Den del af saneringstabet, som afholdes af kommuner i hovedstadsområdet, fordeles i for-

hold til den senest ansatte samlede indkomst til brug for beregningen af statsskat i hver kommune. Der kan af de i § 20, stk. 1, nr. 2, omhandlede midler ydes lån til vedkommende kommune i det omfang, den deltager i saneringstabet. Lånene ydes på de i stk. 3 omhandlede vilkår.«

Stykke 2 bliver stykke 3, stykke 3 bliver stykke 4, og stykke 4 bliver stykke 5.

*Til bemærkningerne til § 23.*

Som nyt afsnit efter bemærkningerne til stykke 1 indsættes:

»Stk. 2. Bestemmelsen om, at saneringstab, som afholdes af kommunerne i hovedstadsområdet, fordeles mellem disse, må ses på baggrund af, at der i byggestøtteleven er indført regler om en sådan fordeling af de udgifter, som kommunerne i hovedstadsområdet har til tilskud til byggeri til mindstbemidlede, til dækning af tab på kautioner for statslån og til huslejetilskud til mindrebemidlede børnerige familier m. v. Disse bestemmelser i byggestøtteleven indebærer, at en kommune i hovedstadsområdet, selv om den er fuldt udbygget, må påtage sig økonomiske forpligtelser med hensyn til det fremtidige byggeri inden for hovedstadsområdet. Når den fuldt udbyggede kommune således skal hæfte med hensyn til nybyggeri, skønt nyt byggeri ikke finder sted i den pågældende kommune, synes det rimeligt, at de ny kommuner, som ikke har saneringsopgaver at løse, påtager sig deres del af saneringstabet.«

»Stk. 2« ændres til »Stk. 3« og »Stk. 3« til »Stk. 4«.

## LOV NR. 212 AF 31. MAJ 1939 OM BOLIGTILSYN OG SANERING AF USUNDE BYDELE

*Vi Christian den Tiende*, af Guds Naade Konge til Danmark og Island, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenburg,

*Gøre vitterligt*: Rigsdagen har vedtaget og Vi ved Vort Samtykke stadfæstet følgende Lov:

## Kapitel I.

*Om Boligers Indretning og Tilstand.*

## § 1.

Bygninger, der benyttes til Beboelse eller Ophold for Mennesker, skal stedse være saaledes indrettet og i en saadan Stand, at de ikke frembyder Fare for Sundhedstilstanden hos de Personer, for hvem de tjener som Bolig eller Opholdssted, eller for Menneskers Sikkerhed i tilfælde af Ildebrand.

Kravene gælder saavel egentlige Beboelses- og Opholdsrum som Trapper, Gange og lignende Rum samt Gaardspladser.

## § 2.

Beboelses- og Opholdsrum skal for i Overensstemmelse med § 1 at kunne anses for sundhedsmæssigt tilfredsstillende i det mindste opfylde følgende Krav:

- 1) yde Beskyttelse mod Fugtighed, Kulde og Hede,
- 2) give fyldestgørende Adgang for Dagslys,
- 3) give forsvarlig Adgang til Fornyelse af Luften i samtlige Rum, idet alle Opholdsrum, herunder Køkkener, skal være forsynet med et eller flere oplukkelige Vinduer direkte ud til det fri, og
- 4) yde Mulighed for tilstrækkelig Opvarmning. Endvidere må det kræves, at de enkelte Lejligheder skal
- 5) have Adgang til godt og tilstrækkeligt Drikkevand,
- 6) have behørigt Afløb for Spildevand og
- 7) have tilfredsstillende Adgang til W.C. eller, hvor W.C.-Indlæg ikke er påbudt, til forsvarligt indrettede Klosetrum.

Indretningen af de enkelte Lejligheder og Rum og Adgangsforholdene til disse maa derhos være saaledes, at de Personer, som opholder sig i vedkommende Ejendom, ikke derigennem udsættes for særlig Fare i Brandtilfælde.

## § 3.

En Bolig maa ikke anvendes til varigt Ophold for flere Mennesker end forsvarligt under Hensyn til Størrelsen og Værelsernes Antal. Om en Lejlighed er overbefolket, afgøres bl. a. under Hensyntagen til dens Beliggenhed og dens Lys- og Luftforhold, dog at Rumindholdet af hele Lejligheden mindst skal svare til 12 m<sup>3</sup> for hver Beboer i en Kælder- eller Stuelejlighed og 10 m<sup>3</sup> i andre Beboelseslejligheder.

## Kapitel II.

*Om Boligtilsyn.*

## § 4.

Overtilsynet med, at de i denne Lov omhandlede Bygninger og Rum i de tre Hovedstadskommuner og Købstæderne samt i Landkommuner med større bymæssige Bebyggelser opfylder de i Kapitel I indeholdte Krav og i det hele er i lovlig Tilstand, påhviler et for hele Landet fælles Boligtilsynsraad (jfr. § 5), medens det direkte Tilsyn varetages af stedlige Boligtilsyn. Dette udgøres i Mangel af anden Bestemmelse (jfr. 2det og 4de Stykke) af vedkommende Sundhedskommission, dog at denne med Indenrigsministerens Godkendelse under Udøvelsen af Boligtilsynsvirksomheden kan udvides med et eller flere sagskyndige Medlemmer, valgt af Kommunalbestyrelsen for Sundhedskommissionens sædvanlige Funktionstid.

I Købstæderne og andre Kommuner med større bymæssig Bebyggelse kan Indenrigsministeren dog, naar Forholdene gør det påkrævet, efter Forhandling med Kommunalbestyrelsen bestemme, at en særlig Boligkommission skal føre Tilsyn med Boliger og Opholdsrum i Kommunen og saaledes udgøre det stedlige Boligtilsyn.

Nedsættes der en særlig Boligkommission, skal dens Sammensætning godkendes af Indenrigsministeren, der påaser, at baade den lægekyndige, retsdyndige og bygningskyndige Sagskundskab er repræsenteret i Kommissionen.

Med Indenrigsministerens Godkendelse kan Kommunalbestyrelserne i flere Kommuner vedtage, at der skal dannes et enkelt fælles Boligtilsyn for de pågældende Kommuner Omraade.

## § 5.

Boligtilsynsraadet bestaar af Medicinaldirektøren som Formand, 2 af Højesteret udpegede Dommere,

der opfylder de i Retsplejeloven foreskrevne Betingelser for at beskikkes til Højesteretsdommer, og 2 af Indenrigsministeren udpegede bygningskyndige Medlemmer, hvoraf det ene skal være Arkitekt eller Bygningsingeniør, det andet Bygningshaand værker.

Indenrigsministeren udnævner samtidig Stedfortrædere for Formanden og for de af ham udpegede Medlemmer, medens Højesteret udnævner Stedfortrædere for de af Retten udpegede Medlemmer.

Udnævnelsen af Medlemmer og Stedfortrædere sker på 6 år.

Sundhedsstyrelsen foretager det fornødne med Hensyn til Forberedelsen af Sagerne for Boligtilsynsraadet samt til Gennemførelse af Raadets Beslutninger.

Indenrigsministeren udfærdiger et Regulativ angaaende Raadets og Sundhedsstyrelsens Virksomhed i Medfør af denne Lov.

I de Sager, der herefter ikke kan afgøres af Raadets Formand alene, træffes Beslutninger med almindelig Stemmeferhed, dog at Formandens Stemme i Tilfælde af Stemmelighed gør Udslaget.

Sundhedsstyrelsen kan ved Udførelsen af sin Virksomhed i Medfør af denne Lov kræve alle fornødne Oplysninger af eller gennem offentlige Myndigheder, ligesom Styrelsen kan tilkalde Repræsentanter for vedkommende Kommunalbestyrelse eller Boligtilsyn. Embedslægerne skal bistaa Sundhedsstyrelsen i Sager vedrørende denne Lov.

#### § 6.

Boligtilsynsraadet skal overvaage Gennemførelsen af denne Lov

ved at give almindelige Forskrifter for de stedlige Boligtilsyns Virksomhed,

ved at lade foretage Eftersyn af Boliger, naar særlig Anledning dertil gives,

ved at udføre andre Hverv til Fremme af Bolighyggejnen efter Indenrigsministerens nærmere Paalæg eller med dennes Godkendelse og

ved at træffe de i denne Lov til Raadet særligt henlagte Afgørelser.

Boligtilsynsraadet kan ændre det stedlige Boligtilsyns Afgørelser, ligesom Raadet, naar særlige Grunde taler derfor, med Indenrigsministerens Bemyndigelse i det hele kan udøve det stedlige Boligtilsyns Beføjelser i Henhold til denne Lov.

Boligtilsynsraadet kan derhos træffe endelig Afgørelse vedrørende Klager over Boligtilsynets Beslutninger, jfr. § 23.

Sundhedsstyrelsen antager det fornødne Personale til Bistand ved Varetagelsen af de til Styrelsen ved denne Lov henlagte Forretninger.

#### § 8.

Det påhviler Boligtilsynet ved periodisk Inspektion at påse, at Bygningerne med deri værende Boliger og øvrige Opholdsrum i Kommunen er i lovmæssig Tilstand og opfylder de i Kapitel I fastsatte Krav. For saa vidt angaar Lokaler, der er undergivet Tilsyn efter Arbejderbeskyttelseslovgivningen, fastsætter Indenrigsministeren efter Forhandling med Socialministeren, i hvilket Omfang Tilsynet med, at de i § 2 fastsatte Krav er opfyldt, skal føres af Arbejds- og Fabriktilsynet i Stedet for af Boligtilsynet.

Boligtilsynet skal derhos særlig foretage Inspektion af og have Opmærksomheden henvendt paa saadanne Bygninger, hvis Beliggenhed, Størrelse, Indretning el. lign. giver Grund til at befrygte, at deres Tilstand ikke er sundhedsmæssigt betryggende.

De pågældende Ejere, Beboere og Brugere er pligtige at give Boligtilsynsmyndighederne Adgang til Lokaliteterne og til efter skriftlig Tilsigelse at give Møde for Tilsynet.

Om fornødent kan Adgang til vedkommende Ejendom foranlediges tilvejebragt ved Politiets Hjælp. Boligtilsynet kan kræve alle fornødne Oplysninger af vedkommende Ejendoms Ejere og Brugere, ligesom offentlige Myndigheder paa Begæring skal stille de Oplysninger, de maatte sidde inde med vedrørende Boligvæsen, Bygningsvæsen o. lign., til Raadighed for Boligtilsynet.

Lægges der af Ejere, Beboere eller andre Hindringer i Vejen for Boliginnspektionen, eller efterkommes Boligtilsynsmyndighedernes Mødetilsigelser eller Krav om Meddelelse af Oplysninger ikke, straffes de pågældende med Bøder.

#### § 9.

Boligtilsynet skal saa vidt muligt være opmærksom paa mulige Overtrædelser af Byggeslovgivningen. Det samme gælder den øvrige Lovgivning, for saa vidt angaar Forskrifter, der tilsigter Opnaelsen af Formaal, der er beslægtede med de i nærværende Lov omhandlede.

Tilsynet skal i påkommende Tilfælde give vedkommende Myndighed Meddelelse om forefundne eller formodede Overtrædelser.

### Kapitel III.

#### *Forbud mod Benyttelse af usunde Boliger og Opholdsrum.*

#### § 10.

Boligtilsynet kan nedlægge Forbud mod, at en Bygning eller en Del af denne anvendes til Beboelse eller Ophold, naar vedkommende Bygning eller Rum i væsentlig Grad og paa en Maade, der ikke skønnes at kunne afhjælpes, afviger fra et eller flere af de i §§ 1 og 2 fastsatte almindelige Krav.

Som uafhjælpelige betragtes Manglerne, selv om Ændringer eller Istandsættelse vilde kunne afbøde de mest fremtrædende Ulemper, naar den pågældende Bygning eller vedkommende Rum dog i øvrigt vilde vedblive at være væsentlig ringere end de Bygninger eller Rum i Kommunen, der opfylder den gældende Bygge- og Sundhedslovgivnings Forskrifter.

#### § 11.

Det i forrige Paragraf omhandlede Forbud meddeles af Boligtilsynet skriftligt ved anbefalet Brev saa vidt muligt saavel til Ejeren af den pågældende Ejendom som til Brugeren af den eller de pågældende Lokaliteter og til de Panthavere, hvis Adkomst fremgaar af Tingbogen. I Meddelelsen skal gives Oplysning om den i § 23 hjemlede Klageret.

Fraflytning og Rydning af Rummene skal finde Sted inden Udløbet af den i hvert enkelt Tilfælde af Boligtilsynet fastsatte Frist, der som Regel ikke bør overstige 6 Maaneder.



Virkningen af Forbudet kan dog udskydes enten indtil videre eller i et nærmere fastsat Tidsrum, naar Forholdene taler derfor, navnlig naar Beboerne selv er Ejere af Ejendommen.

Om Forbudet skal der omgaaende gøres Indberetning til Sundhedsstyrelsen.

Forbudet vil ved Boligtilsynets Foranstaltning være at tinglyse paa Ejendommens Blad i Tingbogen.

#### § 12.

Skønner Boligtilsynet, at en Ejendom, en Lejlighed, et Værelse eller Rum, der benyttes til Opholdssted for Mennesker, er behæftet med saa væsentlige Mangler, derunder Urenlighed, at Benyttelsen bør ophøre, men at Manglerne dog maa betragtes som afhjælpelige, kan Boligtilsynet paa byde saadanne Foranstaltninger foretaget, som skønnes fornødne for, at Benyttelsen kan finde Sted uden Skade for vedkommende Personers Sundhed.

Efterkommets Paabudet ikke inden den af Boligtilsynet fastsatte Frist, kan Boligtilsynet i Medfør af Bestemmelsen i § 10, 1ste Stykke, under Iagttagelse af de i § 11 angivne Forholdsregler forbyde Benyttelsen, der da ikke maa genoptages uden Boligtilsynets Samtykke.

#### § 13.

Har en Ejendom sundhedsmæssige Mangler, der vel ikke er af en saadan Art, at dens Benyttelse ifølge § 10 straks kan forbydes, men dens Beskaffenhed i sundhedsmæssig Henseende paa Grund af særlig utidssvarende eller brandfarlig Byggemaade eller særlig slet Tilstand dog maa anses for liggende under de Krav, der maa stilles til Ejendomme, som finder Anvendelse til Beboelse, kan Boligtilsynet, saafremt Ejeren ikke tilbyder en Ombygning af Ejendommen, der godkendes af Boligtilsynsraadet, til Udførelse inden for en af dette fastsat Frist, beslutte, at Ejendommen eller Dele af denne ikke maa benyttes til Bolig eller Opholdssted for Mennesker efter Udløbet af et af Boligtilsynet fastsat Aaremaal. Dette Aaremaal kan ikke sættes til mindre end 12 Aar.

Om Beslutningens Meddelelse og Tinglysning og om Indberetning til Sundhedsstyrelsen finder Reglerne i § 11 tilsvarende Anvendelse.

Saafremt Ejeren eller en Panthaver, naar Udløbet af den i 1ste Stykke nævnte Frist nærmer sig, maatte ønske Spørgsmaalet om den fortsatte Anvendelighed af Ejendommen eller en Del af denne optaget til fornyet Prøvelse, kan han inden 1 Aar før Fristens Udløb indbringe Sagen for Boligtilsynet, der derefter afgør, om Fristen kan forlænges.

#### § 14.

At en Beslutning er truffet i Medfør af § 13 vedrørende en Ejendom, er ikke til Hinder for, at de i § 10 eller § 12 omhandlede Forbud eller Paabud bringes i Anvendelse paa Ejendommen, naar denne efter Meddelelsen af Beslutningen i Medfør af § 13 paa Grund af Forhold, der ikke paa det Tidspunkt kunde være taget i Betragtning - f. Eks. paa Grund af utilstrækkelig Vedligeholdelse -, er kommet i en Tilstand som den henholdsvis i § 10 eller § 12 forudsatte.

#### § 15.

Efter at Tinglysning af Forbud i Medfør af § 10 eller § 12, 2det Stykke, eller af Beslutning i Medfør af § 13 har fundet Sted, maa den paa gældende Ejendom ikke prioriteres eller omprioriteres ud over Ejendommens Grundværdi med offentlige Midler, hvorved i denne Lov forstås Stats-, Kommune-, Overformynderi-, Kreditforenings-, Hypotekforenings-, Spårekassee-, Forsikringsselskabs- og Legatmidler.

Undtagelse herfra kan vedtages af Boligtilsynet, naar kun en ganske uvæsentlig Del af den paa gældende Ejendom er omfattet af Forbudet eller Beslutningen.

Boligtilsynet kan dog tillade Omprioritering ud over Ejendommens Grundværdi i de i § 13 omhandlede Tilfælde under Forudsætning af, at det nye Laan ifølge de betingede Afdragsvilkkaar i Løbet af den i § 13, 1ste Stykke, omhandlede Periode nedbringes saa meget, at Laanets Restgæld ved Periodens Slutning ikke overstiger Ejendommens Grundværdi paa det Tidspunkt, da Laanet ydes.

#### § 16.

Af de i §§ 10 og 13 omhandlede Ejendomme foretages pr. 1. Oktober efter det nedlagte Benyttelsesforbud uden Udgift for Ejeren Vurdering til Ejendoms skyld under Hensyntagen til den ved Forbudet skete Indskrænkning i Ejendommenes Udnyttelsesmulighed.

De ved Forbud i Medfør af §§ 10, 12 og 13 forarsagede Indskrænkninger i Benyttelsen af Bygninger eller Dele af disse medfører ikke Ret for eventuelle Lejere til Erstatning i Medfør af Lov Nr. 54 af 23. Marts 1937 om Leje og Lov Nr. 55 af samme Dato om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom.

Bestemmelsen i 2 det Stykke udelukker dog ikke en Lejer fra eventuel Ret til Erstatning hos Ejeren, naar Lejemaalet er indgaaet, efter at Ejendommen er blevet ramt af Beslutning i Medfør af § 13, og Ejendommen eller det lejede derefter, jfr. § 14, rammes af Forbud i Medfør af § 10 eller § 12, hvis Ansvar for Forbudets Nedlæggelse maa tillægges Ejeren.

#### § 17.

Boligtilsynet har Pligt til at give Kommunalbestyrelsen (i København Magistraten) Meddelelse om de Tilfælde, i hvilke Personer, der er under egentlig offentlig Forsorg, betaler en Husleje, der skønnes at være urimelig høj i Forhold til det udlejedes Værd, og Kommunalbestyrelsen (Magistraten) er da, for saa vidt den skønner, at Lejerens Forhold og Sagens øvrige Omstændigheder taler derfor, berettiget til paa Lejerens Vegne at foranledige Spørgsmaalet om, hvorvidt den betingede Husleje staar i Misforhold til det lejedes Værd, prøvet af vedkommende Ret (i de tre Hovedstadskommuner den ved Lov Nr. 54 af 23. Marts 1937 om Leje nedsatte Voldgiftsret for København m.v.). Kommunen indestaar for samtlige de med Sagsanlægget forbundne Udgifter.

Med Hensyn til Lejligheder i Ejendomme, der omfattes af Beslutninger i Medfør af § 13, kan vedkommende Kommunalbestyrelse (i København Magistraten) indbringe Spørgsmaalet om Huslejens Størrelse for vedkommende Ret (Boligret) og derigennem opnaa dennes Afgørelse af, hvilken Husleje der maa

anses for rimelig. Det er da Ejeren forbudt at betinge sig højere Leje end de af Retten fastsatte Beløb.

Boligtilsynet har Pligt til at holde Kommunalbestyrelsen underrettet om Vedtagelsen af Beslutninger i Medfør af § 13.

#### § 18.

Om de i Medfør af §§ 10 og 12 nedlagte Forbud og Paabud samt om de i Medfør af § 13 meddelte Beslutninger har Boligtilsynet Pligt til at give Underretning til de i § 9 omhandlede Myndigheder.

#### § 19.

Overtrædelse af de i Medfør af §§ 10-13 meddelte Forbud eller Paabud straffes med bøder.

### Kapitel IV.

#### *Om Beboerne og om overbefolkede Lejligheder.*

#### § 20.

Om enhver Dom eller anden Retsafgørelse vedrørende Straf for at drive Smugkro (Overtrædelse af Lov Nr. 99 af 29- Marts 1924 § 1, jfr. § 34) og for Overtrædelse af Straffelovens §§ 199, 228, 229 og 233 skal Politiet snarest give Børneværnsudvalget (i København Magistraten) Underretning med Oplysning om, i hvilken Ejendom Overtrædelsen er begaaet. Børneværnsudvalget (Magistraten) skal derefter undersøge, hvorvidt der i den pågældende Ejendom bor Børn, og i bekræftende Fald tage Stilling til, om de omhandlede Forhold af Hensyn til vedkommende Børns Velfærd giver Anledning til Foretagelse af særlige Foranstaltninger.

Saaftert Børneværnsudvalget (i København Børnævnet) skønner, at det påserede giver Anledning til at befrygte, at de straffede Personers Forhold på forargelig Maade vil udsætte Børn for skadelig Paavirkning, kan Børneværnsudvalget (Børnævnet) træffe Beslutning om, at der skal gives Ejendommens Ejer Paalæg om at opsigte vedkommende Lovovertrædere. Børneværnsudvalget (Børnævnet) retter herom Henvendelse til Boligtilsynet, der derefter giver Ejeren det af Børneværnsudvalget (Børnævnet) vedtagne Paalæg om at opsigte med en af Tilsynet fastsat Frist. Uden Hensyn til bestaaende Opsigelsesbestemmelser, det være sig kontraktlige eller i Henhold til Loven, skal Ejeren være berettiget til at give saadan Opsigelse.

Undlader Ejeren at efterkomme Boligtilsynets Paalæg, kan Tilsynet selv foranledige det fornødne foretaget.

Lejere, der i Medfør af Bestemmelserne i denne Paragraf tvinges til Fraflytning, har ikke i den Anledning Krav på Erstatning.

Den af Børneværnsudvalget (Børnævnet) i Medfør af Stk. 2 truffne Beslutning kan af Ejeren inden 14 Dage, efter at Paalæget er meddelt af Boligtilsynet, eller for Lejernes Vedkommende inden 14 Dage, efter at de har modtaget Opsigelsen, indankes for Landsnævnet for Børneforsorg.

#### § 21.

Er en Beboelseslejlighed saa overbefolket, at dette efter Boligtilsynets Skøn er skadeligt for Beboernes Sundhed, er Tilsynet bemyndiget til at forbyde Lej-

lighedens Indehaver at have Personer, der ikke henhører til vedkommendes Familie og Husstand, boende hos sig. Hvis Antallet af Beboere ikke derved nedbringes saa meget, at Overbefolkningen ophører, kan Boligtilsynet pålægge Ejeren at opsigte Beboerne til at fraflytte Lejligheden. Om fornødent kan Tilsynet i saa Tilfælde selv foranledige, at Udflytningen sker, og fastsætte en Grænse for Antallet af Beboere i Lejligheden.

#### § 22.

Finder Boligtilsynet, at Opholdet i Lejligheder, der indehaves af Familier med Børn, på Grund af slet Vedligeholdelse, utilstrækkelig Renholdelse, uensigtsmæssig Indretning eller af andre Grunde er skadeligt for Børnenes Sundhed, har Boligtilsynet Pligt til at underrette Børneværnsudvalget (i København Magistraten) derom.

### Kapitel V.

#### *Klage over Boligtilsynets Afgørelser.*

#### § 23.

De af Boligtilsynet i Medfør af §§ 10, 12, 2det Stykke, 13 og 15 truffne Beslutninger kan inden en Frist af 4 Uger, efter at den pågældende har modtaget Meddelelse om Beslutningen, af vedkommende Ejere eller Panthavere påklages for Boligtilsynsraadet, der træffer endelig Afgørelse om, hvorvidt Boligtilsynets Beslutning skal opretholdes, bortfalde eller ændres, eller om andre Foranstaltninger skal foretages.

De øvrige af Boligtilsynet truffne Beslutninger kan på samme Maade påklages inden en Frist af 14 Dage. Dog kan Beslutninger i Medfør af § 20 ikke indbringes for Boligtilsynsraadet.

Lejerne i de pågældende Ejendomme kan ikke for Boligtilsynsraadet påklage andre Beslutninger end de i Medfør af § 21 truffne.

### Kapitel VI.

#### *Om Sanering af usunde Omraader.*

#### § 24.

Naar en Kommunalbestyrelse med Boligtilsynsraadets Godkendelse skønner, at en bedre Ordning af Bebyggelsesforholdene inden for et, af en eller flere Ejendomme bestaaende, usundt eller brandfarligt Omraade er påkrævet, kan den fordre Afstaaelse mod Erstatning af de til Ordningens Gennemførelse fornødne Grunde og Bygninger, naar disse frembyder vægtige Betænkeligheder af sundhedsmæssig eller brandteknisk Art, herunder Ejendomme, der har været Genstand for Beslutninger i Medfør af §§ 10, 12 og 13. Den samme Fordring om Afstaaelse kan stilles med Hensyn til Ejendomme, der er saaledes beliggende i Forhold til de nævnte Ejendomme, at det er nødvendigt at tale over dem af Hensyn til en tilfredsstillende Gennemførelse af den tilsigtede Ordning af Bebyggelsesforholdene.

Spørgsmaalet om Nødvendigheden af en i Medfør af denne Paragraf fordret Afstaaelse kan af vedkommende Ejer forelægges Indenrigsministeren til Afgørelse inden 6 Uger, efter at han har modtaget Meddelelse om Kommunalbestyrelsens Beslutning.

Efter Begæring af en Kommunalbestyrelse, som er i Færd med at udarbejde en Saneringsplan, kan Indenrigsministeren nedlægge Forbud imod, at en Ejendom, der kan ventes at blive omfattet af Planen, anvendes paa en Maade, der maa antages at komme i Strid med Planen. Saadant Forbud kan kun nedlægges for et Tidsrum af eet Aar og kan ikke uden Boligtilsynsraadets Samtykke nedlægges mere end een Gang.

#### § 25.

Ved Fastsættelse af Erstatning ved Ekspropriation af den i § 24 omhandlede Art skal tages Hensyn til Ejendommens Tilstand, Beliggenhed og øvrige Beskaffenhed, til særlige Tab, som maatte opstaa, hvor Ejeren selv bebor den hele eller den væsentlige Del af Ejendommen, samt til de om Ejendommen i Medfør af denne Lov, særlig dennes §§ 10 og 13, trufne Beslutninger, ligesom der skal bortses fra mulige Forbedringer, som maatte være foretaget efter, at der om Ejendommen er truffet Beslutning i Henhold til §§ 10 eller 13, saavel som fra Rettigheder, af hvad Art de end maatte være, der er stiftet over Ejendommen, efter at den foreskrevne Tinglysning har fundet Sted.

#### § 26.

Naar der i Medfør af en Saneringsplan, jfr. § 24, fordres Afstaaelse af en Del af en Ejendom eller af Rettigheder knyttet til denne, og den tilbageblivende Del af Ejendommen efter den fordrede Afstaaelse efter Taksationskommissionens Skøn vilde faa en saadan Størrelse, Form, Beliggenhed eller Beskaffenhed i øvrigt, at den ikke mere vil kunne udnyttes som selvstændig Ejendom i Overensstemmelse med den af Ejendommen hidtil gjorte Brug, kan Ejeren inden 6 Uger efter Modtagelsen af Meddelelsen om den fordrede Afstaaelse begære hele Ejendommen overtaget af Kommunen mod Erstatning. Denne Ret tilkommer fremdeles Ejeren, naar Ejendommen har været knyttet til en Virksomhed, hvortil den efter den fordrede Afstaaelse af en Del af Ejendommen eller af Rettigheder knyttet til denne efter Taksationskommissionens Skøn ikke længere hensigtsmæssigt vil kunne benyttes.

Naar en Ejendom begæres overtaget af Kommunen efter foranstaaende Regler, vil dens Værdi ved Erstatningsberegningen være at ansætte efter den af samme hidtil gjorte Brug.

#### § 27.

Ved Fastsættelse af en Erstatning for en Del af en Ejendom bliver heri at afkorte den Forøgelse i Værdi, som Ejendommen i øvrigt skønnes at opnaa ved de trufne Foranstaltninger. Som Følge heraf kan Erstatning ganske bortfalde, naar Foranstaltningerne skønnes at medføre større Fordel for Ejeren, end Værdien af den afstaaede Grund eller Raadighed udgør.

#### § 28.

Størrelsen af de Erstatninger, som tilkommer vedkommende Ejere eller Rettighedshavere i Henhold til §§ 24-27, fastsættes i Mangel af mindelig Afgørelse, for saa vidt angaar Ejendomme i København, af den Taksationskommission, der er nedsat i Medfør af den til enhver Tid gældende københavnske Byggelov med Hensyn til de deri hjemlede Ekspropriationer.

I den øvrige Del af Østre Landsretskreds og i Vestre Landsretskreds fastsættes Erstatningerne af en for hvert af Omraaderne nedsat Kommission, der bestaar af 2 af Indenrigsministeren og 2 af vedkommende Landsret udnævnte Medlemmer, der er i Besiddelse af fornøden bygningsmæssig Sagkundskab, samt en af Indenrigsministeren udnævnt Formand. Samtidig med Udnævnelse af Medlemmer og Formand udpeges en Stedfortræder for hver af de pågældende.

Finder den eksproprierende Kommune eller vedkommende Ejer, at den af Taksationskommissionen fastsatte Erstatning ikke svarer til Værdien af det eksproprierede, kan hver af Parterne, dog senest inden 6 Ugers Forløb efter Meddelelsen af den stedfundne Vurdering, paa ny forelægge Erstatningsspørgsmaalet for Taksationskommissionen. Denne vil til Foretagelse af denne fornyede Prøvelse af Erstatningsspørgsmaalet være at udvide med 2 af vedkommende Landsret blandt dennes Dommere udpegede Medlemmer.

Dersom Omvurderingen ikke er fordelagtigere for Rekvirenten end den første Vurdering, skal Rekvirenten udrede samtlige ved Omvurderingen pådragne Omkostninger; i modsat Fald træffer Kommissionen selv Bestemmelse om Omkostningernes Fordeling, jfr. § 30.

#### § 29.

I alle Sager angaaende Erstatningskrav i Medfør af denne Lov kan den pågældende Kommission antage en Landinspektør eller anden sagkyndig teknisk Medhjælp, der skal deltage i Behandlingen af de fremsatte Erstatningskrav og vejlede Kommissionen med Hensyn til Sagens tekniske Spørgsmaal, men ikke deltager i Kommissionens Afstemninger.

#### § 30.

Kommissionen skal træffe Afgørelse om Afholdelse af Sagens Omkostninger, derunder Honorarer til Kommissionens Medlemmer og sagkyndige.

De af Kommissionen ikendte Omkostninger kan inddrives ved Udpåntning.

#### § 31.

Kommissionens Afgørelse af de den forelagte Erstatningskrav træffes snarest, efter at der er givet saavel Kommunalbestyrelsen som vedkommende Ejere eller Rettighedshavere Lejlighed til at fremskaffe de Oplysninger, som Kommissionen maatte anse for nødvendige, og efter at der er givet Parterne Lejlighed til at ytre sig over de fremkomne Oplysninger, derunder saadanne, som Kommissionen selv maatte have fremskaffet, saavel som om det i Sagen i øvrigt anførte.

#### § 32.

Erstatning vedrørende en påtæbeholdt Ejendom udbetales i Mangel af anden Aftale mellem Pantehaverne til disse i den Orden, hvori de efter Tingbogen er påtæbeholdte, og i det Omfang, som er fornødent til Pantehaverens Fyldestgørelse for den ved Ekspropriationen foranledigede Forringelse af deres Pantesikkerhed, medens den eventuelt resterende Del af Erstatningen udbetales til Ejeren.

## Kapitel VII.

### Finansieringsbestemmelser.

#### § 33.

Indenrigsministeren bemyndiges til i Finansaarene fra og med 1939-40 til og med 1943-44 at anvende indtil i alt 4 Mill. Kr. årligt til Støtte af de af Kommunerne iværksatte Saneringer, idet Ministeren dog efter Forhandling med Finansministeren kan forhøje Beløbet til 6 Mill. Kr. i enkelte af Finansaarene, naar det iagttages, at det samlede Beløb, 20 Mill. Kr., ikke overskrides.

Af de i 1ste Stykke ommeldte Beløb, 4 henholdsvis 6 Mill. Kr., vil 2 henholdsvis 3 Mill. Kr. være at anvende til Saneringsarbejder i de tre Hovedstadskommuner, medens 2 henholdsvis 3 Mill. Kr. vil være at anvende til Saneringsarbejder i Provinsbyerne.

Saaftert de saaledes forbeholdte Beløb ikke inden Udløbet af Finansaaret 1941-42 maatte være kommet til Anvendelse til Saneringsarbejder inden for det ene Omraade, kan de dette forbeholdte Beløb overføres til Anvendelse til Saneringsarbejder i det andet Omraade i det Omfang, Indenrigsministeren maatte anse dette rimeligt under Hensyntagen til Behovet i de to Omraader.

Finansministeren bemyndiges til at udstede Statsobligationer for et til de anvendte Summer svarende Beløb.

Statsstøtten ydes Kommunerne efter Indstilling af Boligtilsynsraadet i Overensstemmelse med Reglerne i § 34.

#### § 34.

Laanet, hvis Størrelse ikke kan overstige 75 pCt. af Kommunens Udgifter i Anledning af Erhvervelse af de pågældende Ejendomme, forrentes straks fra Udbetalingen med  $3\frac{1}{2}$  pCt. p. a.

Naar de pågældende Grundarealers Værdi er fastsat enten ved stedfundet Salg, ved Overenskomst eller ved Vurdering, dog senest fra den Termin, der følger efter 5-Aarsdagen fra Laanetslagningen, at regne, udregnes Kommunens Tab ved de pågældende Dispositioner.

Laanet nedskrives da med et Tilskud fra Staten, svarende til  $\frac{1}{5}$  af Kommunens Tab.

Saaftert det Beløb, det herefter kommer til at påahvile en Kommune selv at bære som Tab, af Indenrigsministeren skønnes at være uforholdsmæssig stort i Forhold til vedkommende Kommunes Størrelse og økonomiske Vilkaar, kan Ministeren forøge Statstilskuddet til  $\frac{1}{4}$  af Kommunens Tab, saaledes som dette er opgjort i 2det Stykke.

Indenrigsministeren træffer i hvert enkelt Tilfælde Bestemmelse om, i hvilket Omfang Udgifter til Gadeanlæg m. v. kan medregnes som Tab.

Af det i Overensstemmelse med Regelen i 3die eller 4de Stykke nedskrevne Laan svares fra det i 2 det

Stykke nævnte Tidspunkt en fast halvaarlig Ydelse paa 3 pCt. af Laanets Hovedstol. Af den halvaarlige Ydelse er  $2\frac{1}{4}$  pCt. af den til enhver Tid skyldige Restgæld Rente og Resten Afdrag.

Indenrigsministeren kan bestemme, at de Beløb, som Kommunen selv opnaar ved Salg af de pågældende Grunde enten som kontant Købesum eller som Afdrag paa denne, helt eller delvis skal anvendes til Nedbringelse af Laanet.

#### § 35.

De i § 34 omhandlede Vurderinger foretages af 2 Vurderingsmænd, af hvilke Indenrigsministeren vælger den ene og vedkommende Kommunalbestyrelse den anden. For saa vidt Vurderingsmændene ikke bliver enige om Fastsættelsen af Vurderingssummerne, udpeger Højesteret en Opmand, der da endeligt fastsætter Grundenes Værdi.

#### § 36.

Såfremt det almindelige Renteniveau maatte undergaa saadanne Ændringer, at der skønnes at burde foretages enten Forhøjelse eller Nedsættelse af de i § 34 fastsatte Rentesatser, kan Indenrigsministeren efter Forhandling med Finansministeren og med Tilslutning af Rigsdagens Finansudvalg ved Bekendtgørelse fastsætte en anden Rentefod for de Statslaan, der efter Bekendtgørelsens Dato maatte blive bevilget i Henhold til denne Lov. Af Forhøjelsen eller Nedsættelsen af den aarlige Rente følger en tilsvarende Forhøjelse eller Nedsættelse af den aarlige Annuitetsydelse af Laanet.

#### § 37.

Indenrigsministeren fastsætter de nærmere Regler vedrørende de Oplysninger og Bevisligheder, som skal forelægges samtidig med Andragende om Statsstøtte, samt Regler vedrørende Udbetalingen m. v. af Statsstøtten.

Laanene administreres af Kongeriget Danmarks Hypotekbank i Overensstemmelse med de herom af Finansministeren fastsatte Regler, jfr. § 20 i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 om Laan til Boligbyggeri m. m.

## Kapitel VIII.

#### § 38.

Denne Lov gælder ikke for Færøerne.

Hvorefter alle vedkommende sig have at rette.

*Givet paa Skagen, den 31- Maj 1939.*

Under Vor Kongelige Haand og Segl.

CHRISTIAN R.

(L.S.)

*/ Bertel Dahlgaard.*

OVERSIGT OVER RIGSDAGENS BEHANDLING AF FORSLAGET TIL LOV OM BOLIGTILSYN  
OG SANERING AF USUNDE BYDELE

1. Den ordentlige rigsdagssamling 1938/39.

a. Folketinget.

Lovforslaget .....	Rigsdagstidende 1938/39,	tillæg A,	sp. 3277-3314
Fremsættelsen i folketinget .....	29.11.1938,	F,	sp. 1769-1780
1. behandling .....	16.12.1938,	F,	sp. 2463-2528
Folketingsudvalgets betænkning .....	2. 3.1939,	tillæg B,	sp. 1665-1700
2. behandling .....	6. 3.1939,	F,	sp. 4902-4942
3. behandling .....	7. 3.1939,	F,	sp. 4961-4962

b. Landstinget.

Forslagets fremsættelse og 1. behandling .....	8. 5.1939,	L,	sp. 1310-1325
Landstingsudvalgets betænkning .....	10. 3.1939,	tillæg B,	sp. 1967-1968
2. behandling .....	11. 3.1939,	L,	sp. 1570-1571

2. Den overordentlige rigsdagssamling 1939.

a. Landstinget.

Genfremsættelsen i landstinget .....	28. 4. 1939,	L,	sp. 10- 11
1. behandling .....	29. 4.1939,	L,	sp. 12- 27
Landstingsudvalgets betænkning .....	9. 5.1939,	tillæg B,	sp. 35
2. behandling .....	9. 5.1939,	L,	sp. 166-167
3. behandling .....	11. 5.1939,	L,	sp. 237-245

b. Folketinget.

Forslagets fremsættelse og 1. behandling .....	12. 5. 1939,	F,	sp. 537- 549
2. behandling .....	12. 5.1939,	F,	sp. 555-556
3. behandling .....	12. 5.1939,	F,	sp. 561

INDENRIGSMINISTERIETS CIRKULÆRE AF 2. NOVEMBER 1940 OM BOLIGTILSYN OG  
SANERING

*Cirkulære til samtlige Kommunalbestyrelser.*

Man skal herved henlede Kommunalbestyrelsernes Opmærksomhed på Bestemmelserne i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.

Formaalet med Loven er at tilvejebringe et almindeligt Lovgrundlag for de kommunale Myndigheders Bestræbelser for at tilvejebringe og opretholde forsvarlige Boligforhold i Byer og bymæssige Bebyggelser.

Lovens Bestemmelser falder i to Hovedafsnit, nemlig dels Reglerne om Boligtilsyn til Sikring af en forsvarlig Bolighygiejne i eksisterende Bebyggelser, dels Reglerne om Sanering af usunde Beboelsesomraader ved Nedrivning af usunde og uforsvarlige Bebyggelser og Tilvejebringelse af nye, tilfredsstillende Bebyggelsesforhold paa de paaagældende Grunde.

Idet Loven saaledes angaar den eksisterende Bebyggelse, danner den et Supplement dels til Bygningslovgivningen, der angaar den Bebyggelse, der umiddelbart skal bringes til Udførelse, dels til Byplanloven, der tager sigte paa Ordningen af den fremtidige Bebyggelse i Sammenhæng.

I.

BOLIGTILSYN.

Der skal ifølge Loven oprettes Boligtilsyn i de tre Hovedstadskommuner, København, Frederiksberg og Gentofte, i alle Købstæder, derunder ogsaa Marstal og de sønderjydske Flækker, samt i Landkommuner med en eller flere større bymæssige Bebyggelser. Herefter bør Tilsynet oprettes i bymæssige Bebyggelser, Forstæder, Stationsbyer eller lignende med mindst 1.000 Indbyggere, men Ministeriet vil for sit Vedkommende intet have at erindre imod, at der ogsaa oprettes Boligtilsyn i andre tilsvarende Byer, selvom de ikke har et Indbyggerantal af denne Størrelse. Tilsynets Virkeomraade bør saavel for Købstædernes som for Landkommunernes Vedkommende begrænses saaledes, at egentlige Landbrugsomraader undtages derfra.

A. *Boligtilsynsmyndighederne.*

1. Boligtilsynet i den enkelte Kommune udgøres af dennes Sundhedskommission. Denne kan dog til Udøvelsen af Boligtilsynsvirksomheden udvides med et eller flere sagkyndige Medlemmer. Da det maa anses for særdeles tilraadeligt, at der til Boligtilsynet er knyttet Personer, der er sagkyndige med Hensyn til saavel tekniske som økonomiske Spørgsmaal vedrørende Bygnings- og Boligforhold, maa det anbefales, at Sundhedskommissionerne, for saa vidt deres Med-

lemmer ikke er i Besiddelse af saadan Sagkundskab, suppleres med Personer, der er sagkyndige i disse Henseender, f. Eks. ved at et eller flere af Medlemmerne af Bygningskommissionen, for saa vidt en saadan findes i Kommunen, tiltræder Sundhedskommissionen ved Udøvelsen af Boligtilsynet. De paaagældende sagkyndige vælges af Kommunalbestyrelsen for Sundhedskommissionens sædvanlige Funktionstid, og Indenrigsministeriets Godkendelse af Ordningen skal indhentes (Lovens § 4, 1ste Stk.).

I større Kommuner kan Boligtilsynet henlægges til en særlig *Boligkommission*. Beslutning herom træffes af Indenrigsministeren efter Forhandling med Kommunalbestyrelsen. I saadanne Boligkommissioner skal saavel den lægekundige som den rets- og bygningskyndige Sagkundskab være repræsenteret, og deres Sammensætning skal godkendes af Indenrigsministeren (§ 4, Stk. 2-3).

Endvidere kan Kommunalbestyrelserne i flere Kommuner med Indenrigsministerens Godkendelse vedtage, at der dannes et særligt *fælles Boligtilsyn* for de paaagældende Kommuners Omraade, eventuelt begrænset til de bymæssigt bebyggede Dele af Kommunerne (§ 4, Stk. 4).

Naar der saaledes oprettes et særligt Boligtilsyn, maa heraf følge, at det Sundhedskommissionerne ifølge Sundhedsvedtægten hidtil paaahvilende Tilsyn med Boliger og Boligforhold bortfalder.

2. *For hele Landet* oprettes et *Boligtilsynsraad*, hvis Myndighed udøves gennem Sundhedsstyrelsen (Adresse: Slotsholmsgade Nr. 10, København K.).

Sundhedsstyrelsen kan ved Udøvelsen af sin Virksomhed i Medføj af Loven kræve alle fornødne Oplysninger af de kommunale eller andre offentlige Myndigheder eller indhente de nødvendige Oplysninger gennem disse. Ligeledes kan Styrelsen tilkalde Repræsentanter for vedkommende Kommunalbestyrelse eller Boligtilsyn (§ 5).

B. *Boligtilsynets almindelige Opgaver.*

1. *Det stedlige Boligtilsyn* skal indenfor sit Omraade føre det *direkte* Tilsyn med, at Bygningerne med deri værende Boliger og øvrige Opholdsrum opfylder Saneringslovens Krav og iøvrigt er i lovmæssig Tilstand.

Genstand for Tilsynet er i første Række de egentlige Beboelses- og Opholdsrum. Hertil maa henregnes ikke blot alle Arbejdsrum, men ogsaa Rum, som kun lejlighedsvis eller for kortere Tid ad Gangen tjener til Ophold for Personer, saasom Lagerlokaler, Arkiver og lignende Rum. Tilsynet omfatter demæst de til Beboelses- og Opholdsrummene hørende underord-

nede Rum, saasom Trapper, Gange, Toilet- og Vaske- rum, og endelig Gaardspladser, d. v. s. de til Bebo- elserne, Værkstederne m. v. hørende Friarealer.

Til samtlige disse Rum m. v. stiller Loven det al- mindelige Krav, at de stedse skal være saaledes ind- rettet og i en saadan Stand, at de ikke frembyder Fare for Sundhedstilstanden hos de Personer, for hvem de tjener som Bolig eller Opholdssted, eller for Menne- skers Sikkerhed i Tilfælde af Ildebrand (§ 1).

De Krav, der af Hensyn til Brandfaren maa stilles til Bygningernes forsvarlige Indretning og Tilstand, gælder ikke alene Sikkerheden for de Mennesker, der bor i vedkommende Bygning, eller som opholder sig der i længere Perioder, men ogsaa for tilfældige Be- søgende, Naboer og lignende.

Som Retningslinier for, hvilke Ting Boligtilsynet i særlig Grad maa lægge Vægt paa ved Afgørelsen af, om de egentlige Beboelses- og Opholdsrum er til- fredsstillende i sundhedsmæssig Henseende, frem- hæves det i Loven, at de pågældende Rum i det mindste skal:

1. yde Beskyttelse mod Fugtighed, Kulde og Hede,
2. give fyldestgørende Adgang for Dagslys,
3. give forsvarlig Adgang til Fornøyle af Luften i samtlige rum, idet alle Opholdsrum, herunder Køkkener, skal være forsynet med et eller flere oplukkelige Vinduer direkte ud til det fri, og
4. yde Mulighed for tilstrækkelig opvarmning.

Endvidere kræves, at de enkelte Lejligheder skal:

5. have Adgang til godt og tilstrækkeligt Drikke- vand,
6. have behørigt Afløb for Spildevand og
7. have tilfredsstillende Adgang til W.C. eller, hvor W.C.-Indlæg ikke er påbudt, til forsvarligt ind- rettede Klosetrum.

De enkelte Lejligheder og Adgangsforholdene til disse maa yderligere være indrettet saaledes, at de Personer, som opholder sig i vedkommende Ejendom, ikke derigennem udsættes for særlig Fare i Brandtil- fælde (§ 2).

Loven giver ikke nærmere Regler for, hvilke Nor- mer der skal følges ved Afgørelsen af, om Lovens almindelige Fordringer er opfyldt.

Efter Ministeriets Foræning maa det praktiske Skøn herom træffes paa Grundlag af de for Stedet gældende Byggeforskrifter, hvad enten de indeholdes i Bygningsreglement, Bygningsvedtægt, Byplan, Sund- hedsvedtægt, Politivedtægt eller anden lovlig For- skrift.

Heraf følger dels, at der ikke af Boligtilsynet kan stilles yderligere Krav til Boliger, der er godkendt i Henhold til eller iøvrigt opfylder Bestemmelserne i en saadan gældende Byggeforskrift, og som ikke ved Vanrøgt eller Forfald er kommet i en Tilstand, der ikke længere opfylder disse Forskrifter, dels at der til andre Boliger, som ikke er indrettet i Henhold til saadanne Forskrifter, eller som ved Vanrøgt eller For- fald er kommet i Strid med dem, ikke kan stilles videregaaende Krav, end disse Forskrifter hjemler vedrørende de i Loven udtrykkelig nævnte Forhold.

Derimod er det efter Ministeriets Skøn ikke ude- lukket, at Boliger, der vel er godkendte i Henhold til en tidligere gældende Byggeforskrift, men i væsentlig Grad strider mod en eller flere nyere Forskrifter, kan kræves forbedrede, naar Opretholdelsen af den hid- tidige Tilstand maa skønnes at begrunde alvorlige

Betænkeligheder med Hensyn til Beboernes Sundhed og Sikkerhed.

I det Omfang der ikke maatte forefindes stedlige Byggeforskrifter angaaende de i Saneringsloven om- handlede Forhold, saavel som i Tilfælde af, at For- skrifterne ikke indeholder Bestemmelser vedrørende et eller flere af de nævnte Forhold, maa Afgørelsen herom træffes efter et friere Skøn under Hensyntagen til den paa Stedet herskende Byggeskik.

Et saadant frit Skøn, som ikke grundes paa bestemte Normer, vil dog ofte i Praksis kunne forekomme sær- deles vanskeligt, ligesom det vil kunne begrunde en Følelse af Usikkerhed hos de pågældende Ejere og give Anledning til mere eller mindre velbegrundet Kritik af Boligtilsynets Afgørelser som vilkaarlige og usikre.

Det maa derfor ogsaa af denne Grund indtræn- gende tilraades Kommunalbestyrelserne at søge til- vejbragt et rationelt Grundlag for Boligtilsynets Virksomhed navnlig ved Gennemførelse af tidssva- rende Bygningsvedtægter og -reglementer, og Inden- rigsministeriet efterkommer gerne Anmodninger om Vejledning med Hensyn til Affattelse af saadanne Bestemmelser.

Boligtilsynet skal endvidere påase, at Boligerne ikke anvendes til varigt Ophold for flere Mennesker end forsvarligt under Hensyn til Størrelsen og Værel- sernes Antal. Om en Lejlighed er overbefolket, af- gøres bl. a. under Hensyntagen til dens Beliggenhed og dens Lys- og Luftforhold. Ruminholdet af hele Lejligheden skal dog mindst svare til 10 m<sup>3</sup> eller, hvis det drejer sig om en Kælder- eller Stuelejlighed, 12 m<sup>3</sup> for hver Beboer (§ 3).

2. Medens Boligtilsynet selv skal påatale de under 1 nævnte Forhold, er der i andre Henseender pålagt Boligtilsynet en *Oplysningspligt overfor andre Myndigheder*.

Boligtilsynet skal saaledes vel ikke selv påatale, men dog saa vidt muligt være opmærksom paa mulige Overtrædelser af Byggelovgivningen og af Forskrifter i den øvrige Lovgivning, der tilsigter Opnaaelsen af Formaal, der er beslægtede med de i Saneringsloven omhandlede (§ 9).

Der vil i denne Forbindelse navnlig være Anled- ning for Boligtilsynet til at gøre Anmeldelse til ved- kommende Bygningsinspektør om Bygninger eller Rum, der kan formodes at være opført eller indrettet uden Godkendelse eller at anvendes i Strid med en meddelt Godkendelse. Endvidere bør Tilsynet være opmærksom paa Overholdelsen af Sundhedsvedtæg- ternes Bestemmelser om Renholdelse af Gaardsplad- ser, Anbringelse af Affald, Indretning af Nødtøfts- rum og Toilettrum samt Forskrifter om Indretning af Gasildsteder i disse og i Køkkener.

3. Om Boligtilsynets Pligt til at give Kommunal- bestyrelsen (i København Magistraten) Meddelelse i Tilfælde af, at Personer under egentlig offentlig For- sorg\*) skønnes at betale en urimelig høj Husleje, samt til efter Børneværnsudvalgets Begæring at for- anledige Opsigelse af visse straffede Personer henvises til Bestemmelserne i Lovens § 17 og § 20, 2 det og 3 die Stykke.

\*) d. v. s. Personer, der gennem længere Tid har mod- taget Kommunehjælp som det væsentligste Bidrag til deres Underhold.

### C. Udøvelsen af Tilsynsvirksomheden (§ 8).

Tilsynet skal udøves ved *periodisk Inspektion* indenfor det pågældende Omraade efter Regler, der vil blive fastsat af Boligtilsynsraadet.

Boligtilsynet skal navnlig have Opmærksomheden henvendt paa og foretage særlig Inspektion af Bygninger, hvis Beliggenhed, Størrelse, Indretning eller lignende giver Grund til at befrygte, at deres Tilstand ikke er sundhedsmæssigt betryggende.

Boligtilsynet kan kræve, at Ejere, Beboere og Brugere giver Tilsynet eller dettes Medhjælper Adgang til Lokaliteterne; om fornødent kan Adgang til Ejendommen tilvejebringes ved Politiets Hjælp. Boligtilsynet kan endvidere forlange, at en Ejendoms Ejere, Beboere eller Brugere meddeler Tilsynet alle fornødne Oplysninger, og at de efter skriftlig Tilsigelse giver Møde for Tilsynet. Lægges der af Ejere, Beboere eller andre Hindringer i Vejen for Boliginspektionen, eller efterkommes Boligtilsynets Mødetilsigelser eller Krav om Meddelelse af Oplysninger ikke, kan de pågældende straffes med Bøder.

Andre offentlige Myndigheder skal paa Begæring stille de Oplysninger, de maatte sidde inde med vedrørende Boligvæsen, Bygningsvæsen og lignende, til Raadighed for Boligtilsynet.

### D. Boligtilsynets Beføjelser.

#### 1. Paabud om Afhjælpning af Mangler.

Naar Boligtilsynet skønner, at en Ejendom, en Lejlighed, et Værelse eller Rum, der benyttes til Opholdssted for Mennesker, er behæftet med saa væsentlige Mangler, derunder Urenlighed, at Benyttelsen bør ophøre, men Manglerne dog maa betragtes som afhjælpelige, kan Boligtilsynet påbyde saadanne Foranstaltninger foretaget, som skønnes fornødne for, at Benyttelse kan finde sted uden Skade for vedkommende Personers Sundhed (§ 12, Stk. 1).

Efterkommes Paabudet ikke inden den af Boligtilsynet fastsatte Frist, kan Boligtilsynet forbyde Benyttelsen, der da ikke maa genoptages uden Boligtilsynets Samtykke (§ 12, Stk. 2).

Ved Meddelelsen af Forbudet skal følgende Bestemmelser iagttages:

- a) Forbudet skal meddeles skriftligt ved anbefalet Brev saa vidt muligt saavel til Ejeren af den pågældende Ejendom som til Brugeren af de pågældende Lokaliteter og til de Panthavere, hvis Adkomst fremgaar af Tingbogen. I Meddelelsen skal der gives Oplysning om den nedenfor under E. omhandlede Klageret (§ 11, Stk. 1).
- b) Der skal fastsættes en Frist, inden hvilken Fraflytning og Rydning af Rummene skal finde Sted. Fristen bør som Regel ikke overstige 6 Maaneder. Ved Fristens Bestemmelse bør tages Hensyn paa den ene Side til Lejlighedens og Rummets Tilstand og paa den anden Side til Beboernes Mulighed for at skaffe sig en efter deres økonomiske Evne passende anden Bolig (§ 11, Stk. 2-3).
- c) Om Forbudet skal der omgaaende gøres Indberetning til Sundhedsstyrelsen.
- d) Forbudet skal ved Boligtilsynets Foranstaltning tinglyses paa Ejendommens Blad i Tingbogen.

Til Forbudet er knyttet følgende Retsvirkninger:

- x. Overtrædelse af Forbudet straffes med Bøder (§ 19).

y. Naar Forbudet er tinglyst, maa Ejendommen ikke prioriteres eller omprioriteres ud over dens Grundværdi med offentlige Midler, d. v. s. Stats-, Kommune-, Overformynderi-, Kreditforenings-, Hypoteksforenings-, Spårekasse-, Forsikringssselskabs- og Legatmidler. Undtagelse herfra kan vedtages af Boligtilsynet, naar kun en ganske uvæsentlig Del af den pågældende Ejendom er omfattet af Forbudet (§ 15, Stk. 1-2).

Naar Boligtilsynet frafalder Forbudet, kan Aflysning finde Sted paa Ejerenes Bekostning.

De foran omhandlede Paabud og Forbud vil især kunne finde Anvendelse paa Bygninger og Rum, som vel opfylder de gældende Bygnings- og Sundhedsforskrifter i Henseende til Opførelse og Indretning, men som ved Vanrøgt eller Forfald er kommet i en Tilstand, der begrunder Betænkeligheder med Hensyn til deres fortsatte Anvendelse til Ophold for Mennesker.

#### 2. Øjeblikkeligt Forbud mod Brug af Bygninger eller Dele af disse.

Naar en Bygning eller et Rum i væsentlig Grad og paa en Maade, der ikke skønnes at kunne afhjælpes, afviger fra et eller flere af de i Lovens §§ 1 og 2, jfr. ovenfor under B. 1., fastsatte almindelige Krav, kan Boligtilsynet nedlægge Forbud mod, at Bygningen eller Rummet anvendes til Beboelse eller Ophold (§ 10, Stk. 1).

Det er herefter Spørgsmaalet om Tilstedeværelsen af Sundhedsfare eller Brandfare, der er afgørende for, om Forbud kan nedlægges. Direkte Dokumentation af Sundhedsfaren, f. Eks. gennem Paavisning af Sygdomstilfælde opstaaet i Ejendommen, kræves ikke. Det er tilstrækkeligt, at Rummene efter et almindeligt Skøn maa anses for usunde, og at de i væsentlig Grad afviger fra de udfra sundhedsmæssige Hensyn fastsatte almindelige Bestemmelser i den gældende Byggeslovgivning, Sundhedslovgivning m. v. Forbud kan selvfølgelig ogsaa nedlægges mod Anvendelse af en Bygning eller en Del af en Bygning, hvis det paa Grund af Bygnings Faldefærdighed skønnes forbundet med Fare for Mennesker at opholde sig deri.

Manglerne betragtes som uafhjælpelige, selv om Ændringer eller Istandsættelse vilde kunne afbøde de mest fremtrædende Ulemper, naar den pågældende Bygning eller vedkommende Rum dog i øvrigt vilde vedblive at være væsentlig ringere end de Bygninger eller Rum i Kommunen, der opfylder den gældende Bygge- og Sundhedslovgivnings Forskrifter (§ 10, Stk. 2).

Ved Meddelelsen af Forbudet skal de foran under 1 a)-d) anførte Bestemmelser iagttages, hvorhos:

e) Boligtilsynet skal give Meddelelse om Forbudet til vedkommende Vurderingsmand.

Virkningen af Forbudet kan udskydes enten indtil videre eller i et nærmere fastsat Tidsrum, naar Forholdene taler derfor, navnlig naar Beboerne selv er Ejere af Ejendommen, eller naar denne udelukkende beboes af ældre Mennesker, der i længere Tid har haft til Huse der.

Om Forbudets Retsvirkninger gælder iøvrigt de under 1 x. og y. anførte Regler og endvidere:

z. Pr. 1. Oktober efter det nedlagte Benyttelsesforbud skal Ejendommen uden Udgift for Ejeren vurderes til Ejendomsskyld. Vurderingen skal ske under Hensyntagen til den ved Forbudet skete Indskrænk-



ning i Ejendommenes Udnyttelsesmulighed, men i øvrigt efter de almindelige Principper for Omvurdering til Ejendomsskyld, jfr. § 2, 2det Stk., i Lov Nr. 253 af 7. August 1922 om Beskatning til Staten af faste Ejendomme (§ 16, Stk. 1).

Forbud af den heromhandlede Art vil især kunne finde Anvendelse påa Bygninger, som er opført inden Bygningslovgivningens Indførelse og saaledes ikke godkendt i Henhold til nogen Byggeforskrift, og hvis hele Indretning og Tilstand begrunder afgørende Betænkelse med Hensyn til deres fortsatte Anvendelse til Bolig eller Ophold for Mennesker.

### 3. Udsat Forbud mod Brug af Bygninger eller Dele af disse.

Naar en Ejendom har sundhedsmæssige Mangler, der vel ikke er af en saadan Art, at dens Benyttelse ifølge de under 2. nævnte Regler straks kan forbydes, men dens Beskaffenhed i sundhedsmæssig Henseende påa Grund af særlig utidssvarende eller brandfarlig Byggemaade eller særlig slet Tilstand dog maa anses for liggende under de Krav, der maa stilles til Ejendomme, som finder Anvendelse til Beboelse, kan Boligtilsynet, saafremt Ejeren ikke tilbyder en Ombygning af Ejendommen, der godkendes af Boligtilsynsraadet, til Udførelse inden for en af dette fastsat Frist, beslutte, at Ejendommen eller Dele af denne ikke maa benyttes til Bolig eller Opholdssted for Mennesker efter Udløbet af et af Boligtilsynet fastsat Aaremaal. Dette Aaremaal kan ikke sættes til mindre end 12 Aar (§ 13, Stk. 1).

Om Beslutningens Meddelelse og Tinglysning og om Indberetning til Sundhedsstyrelsen m. v. finder de under 1 a)-d) og 2 e) nævnte Regler tilsvarende Anvendelse (§ 13, Stk. 2). Tinglysning skal eventuelt finde Sted straks efter Beslutningens Meddelelse - ikke først efter Udløbet af det fastsatte Aaremaal -.

Om Vedtagelsen af Beslutning om Forbud mod Benyttelse af en Ejendom eller en Del af en Ejendom efter Udløbet af et fastsat Aaremaal skal Boligtilsynet endvidere give Underretning til Kommunalbestyrelsen (i København Magistraten). Kommunalbestyrelsen kan da indbringe Spørgsmaalet om Størelsen af Huslejen for Lejligheder i Ejendommen for vedkommende Ret (i de tre Hovedstadskommuner den ved Lov Nr. 54 af 23. Marts 1937 om Leje nedsatte Voldgiftsret for København m. v.) og derigennem opnaa dennes Afgørelse af, hvilken Husleje der maa anses for rimelig. Det er da Ejeren forbudt at betinge sig højere Leje end de af Retten fastsatte Beløb (§ 17, Stk. 2-3).

Retsvirkningerne af Forbudet er iøvrigt de samme som omhandlet foran under 1 x. og y. og 2 z., dog at Boligtilsynet i disse Tilfælde kan tillade Omprioritering ud over Ejendommens Grundværdi under Forudsætning af, at det nye Laan ifølge de betingede Afdragsvilkår i Løbet af det fastsatte Aaremaal nedbringes saa meget, at Laanets Restgæld ved Periodens Slutning ikke overstiger Ejendommens Grundværdi påa det Tidspunkt, da Laanet ydes (§ 15, Stk. 3).

Saaftert Ejeren eller en Panthaver, naar Udløbet af det fastsatte Aaremaal nærmer sig, maatte ønske Spørgsmaalet om den fortsatte Anvendelighed af Ejendommen eller en Del af denne optaget til fornyet Prøvelse, kan han inden 1 Aar før Fristens Udløb indbringe Sagen for Boligtilsynet, der derefter afgør, om Fristen kan forlænges (§ 13, Stk. 3). En

saadan Forlængelse bør i Reglen kun ske for kortere Aaremaal, f. Eks. for 5 Aar.

Hvis Ejendommen inden for det fastsatte Aaremaal påa Grund af utilstrækkelig Vedligeholdelse, slet Renholdelse eller andre lignende Aarsager er kommet i en saadan Tilstand som nævnt under 1. og 2., kan Boligtilsynet bringe de der omhandlede Forbud eller Paabud i Anvendelse påa Ejendommen (§ 14).

Forbud af den heromhandlede Art vil især være anvendelig påa Bygninger og Beboelser, som er opført, indrettet og godkendt under ældre Byggeforskrifter, men som påa væsentlige Punkter afviger saa stærkt fra de Fordringer, der indeholdes i senere, mere tidssvarende Forskrifter, at det maa anses for betænkeligt at tolerere deres fortsatte Anvendelse uden Begrænsning.

Ved et saadant Forbud gives der de i Ejendommen økonomisk interesserede Oplysning om Sundheds- og Bygningsmyndighedernes Syn påa en ikke straks kassabel, men dog i sundhedsmæssig Henseende utidssvarende Ejendom, hvorved der bl. a. gives de pågældende Mulighed for at afvikle deres Interesser i Ejendommen eller for ved hensigtsmæssige Foranstaltninger, f. Eks. Nedrivning af Side- og Baghuse, at forbedre Ejendommens Anvendelse til Boliger i et passende Tidsrum i Forhold til dens sundhedsmæssige Tilstand.

De foran under 1.-3. omhandlede Forbud vil normalt ikke være til Hinder for, at den pågældende Bygning anvendes til anden Brug end Beboelse eller Ophold for Mennesker, men det maa herved påases, at denne anden Brug ikke bliver af en saadan Art, at den nødvendiggør Menneskers Ophold i de pågældende Lokalteter udover Ophold af sjældnere og ganske kortvarig Karakter. Forholdene kan dog være af en saadan Art, f. Eks. hvor der er Fare for Nedstyrtning af Bygningen, at der maa nedlægges Forbud mod enhver Betrædelse af Bygningen.

### 4. Om Beboerne, overbefolkede Lejligheder m. v.

a. Er en *Beboelseslejlighed* saa *overbefolket*, at dette efter Boligtilsynets Skøn er skadeligt for Beboernes Sundhed, er Tilsynet bemyndiget til at forbyde Lejlighedens Indehaver at have Personer, der ikke henhører til vedkommende Familie og Husstand, boende hos sig. Hvis Antallet af Beboere ikke derved nedbringes saa meget, at Overbefolkningen ophører, kan Boligtilsynet pålægge Ejeren at opsigte Beboerne til at fraflytte Lejligheden. Om forment kan Tilsynet i saa Tilfælde selv foranledige, at Udflytningen sker, og fastsætte en Grænse for Antallet af Beboere i Lejligheden (§ 21).

Ved afgørelsen af, hvilke Personer der skal regnes for henhørende til »Familie og Husstand«, maa der lægges Vægt påa, om det er naturligt og rimeligt, at de pågældende Personer har fælles Bolig. I Tilfælde af egentlig Fremleje af Dele af en Lejlighed vil Indgriben overfor Overbefolkning af Lejligheder altid kunne finde Sted.

b. Boligtilsynet skal, hvis det finder, at Opholdet i Lejligheder, der indehaves af Familier med *Børn*, påa Grund af slet Vedligeholdelse, utilstrækkelig Renholdelse, uhensigtsmæssig Indretning eller af andre Grunde er skadeligt for Børnenes Sundhed, underrette Børneværnsudvalget (i København Magistraten) derom (§ 22).

### E. Klage over Boligtilsynets Afgørelser m. v.

Boligtilsynets Beslutninger om Forbud mod Benyttelse og mod Prioritering af en Ejendom eller en Del af en Ejendom kan inden 4 Uger, regnet fra Modtagelsen af Meddelelsen om Beslutningen, af vedkommende *Ejer* eller *Pantehavere påklages for Boligtilsynsraadet*, der træffer endelig Afgørelse om, hvorvidt Boligtilsynets Beslutning skal opretholdes, bortfalde eller ændres, eller om andre Foranstaltninger skal foretages.

De øvrige af Boligtilsynet truffne Beslutninger kan på samme Maade påklages indenfor en Frist af 14 Dage. De i Medfør af Lovens § 20 truffne Beslutninger om Opsigelse af straffede Personers Lejemaal kan dog ikke indbringes for Boligtilsynsraadet.

*Lejerne* i de pågældende Ejendomme kan kun påklage de ovenfor under 4 a. omhandlede Beslutninger (§ 23).

Boligtilsynsraadet kan endvidere, selv om Klager over Boligtilsynets Beslutninger ikke er fremsat, ændre det stedlige Boligtilsyns Afgørelser. Raadet kan endvidere, naar særlige Grunde taler derfor, med Indenrigsministerens Bemyndigelse i det hele udøve det stedlige Boligtilsyns Beføjelser i Henhold til Saneringsloven (§ 6).

## II.

### SANERING.

#### A. Ekspropriation.

Medens Kommunerne tidligere har været henvist til at søge Saneringer af ældre, usunde Bykvarterer gennemført i Forbindelse med de af Kommunerne bekostede Gadeudvidelser og -gennembrydninger, saaledes at deres Adgang til at fordrø tvungen Afstaaelse af saadanne ældre, usunde Omraader har beroet på Bygnings- og Vejlovgivningens Bestemmelser om Ekspropriation af de Grunde og Bygninger, som var nødvendige til selve Gadeanlægene og til Ordning af Bebyggelsen ved eller mellem de Gader, om hvis Anlæg eller Udvidelse der var Spørgsmaal, er der ved Saneringsloven givet selvstændig Hjemmel til Ekspropriation til Saneringsformaal.

Ekspropriationskravet forudsætter, at Boligtilsynsraadet har godkendt Kommunalbestyrelsens Beslutning om at søge gennemført en bedre Ordning af Bebyggelsesforholdene inden for et usundt eller brandfarligt Omraade.

Grundlaget for Kommunalbestyrelsens Beslutning og Boligtilsynsraadets Godkendelse udgøres af en Saneringsplan, om hvis nærmere Indhold henvises til det nedenfor under C. anførte.

I Henhold til en saadan godkendt Saneringsplan kan Afstaaelse for det første kræves af Ejendomme eller Dele af Ejendomme, der i sig selv frembyder vægtige Betæneligheder af sundhedsmæssig eller brandteknisk Art. Der vil i denne Henseende navnlig kunne være Tale om Ejendomme, der har været Genstand for Beslutningen om Forbud mod Benyttelse (ovenfor under I. D. 1-3).

Afstaaelse kan endvidere kræves af Ejendomme eller Dele af disse, der er saaledes beliggende i Forhold til ovennævnte sundheds- eller brandfarlige Ejendomme, at det er nødvendigt at raade over dem af Hensyn til en tilfredsstillende Gennemførelse af

den tilsigtede Ordning af Bebyggelsesforholdene (§ 24, Stk. 1).

Spørgsmaalet om Nødvendigheden af en i Overensstemmelse med en Saneringsplan fordret Afstaaelse af en Ejendom kan af vedkommende *Ejer* inden 6 Uger, efter at han har modtaget Meddelelse om Kommunalbestyrelsens Beslutning, forelægges Indenrigsministeren til Afgørelse (§ 24, Stk. 2).

Størrelsen af de Erstatninger, som tilkommer vedkommende *Ejere* eller *Rettighedshavere*, fastsættes i Mangel af mindelig Afgørelse af særlige Taksationskommissioner (§§ 28-31).

Ved Fastsættelse af Erstatning ved Ekspropriation i Medfør af en Saneringsplan skal tages Hensyn til:

1. Ejendommens almindelige Tilstand, Beliggenhed og øvrige Beskaffenhed;
2. de særlige Tab, som maatte opstaa, naar *Ejeren* selv bebor hele Ejendommen eller en væsentlig Del af denne;
3. de om Ejendommen i Medfør af Loven truffne Beslutninger om Udbedring af Mangler eller Forbud mod Benyttelse eller i andre Henseender. Derimod skal der bortses fra:
4. Forbedringer, som er foretaget, efter at der er truffet Beslutning om Forbud mod Benyttelse af Ejendommen eller Dele af denne, og
5. Rettigheder, som maatte være stiftet efter stedfunden Tinglysning om Forbud og Beslutninger (§ 25).

#### B. Statsstøtte.

Ifølge Loven kan der af Staten ydes finansiel Støtte til de af Kommunerne iværksatte Saneringsforanstaltninger.

Statens Støtte ydes som Laan, der på et senere Tidspunkt delvis kan erstattes med egentligt *Tilskud*. *Laanet*, hvis Størrelse ikke kan overstige 75 pCt. af Kommunens Udgifter i Anledning af Erhvervelse af de pågældende Ejendomme, forrentes straks fra Udbetalingen med  $3\frac{1}{2}$  pCt. P. a.

Naar de pågældende Grundarealers Værdi er fastsat enten ved stedfundt Salg, ved Overenskomst eller ved Vurdering, dog senest fra den Termin at regne, der følger efter 5-Aarsdagen fra Laanetslaget, udregnes Kommunens Tab ved de pågældende Dispositioner.

*Laanet nedskrives* da med et *Tilskud* fra Staten, svarende til  $\frac{1}{3}$  af Kommunens Tab. Saafremt det Beløb, det herefter kommer til at påhvile en Kommune selv at bære som Tab, af Indenrigsministeren skønnes at være uforholdsmæssig stort i Forhold til vedkommende Kommunes Størrelse og økonomiske Vilkaar, kan Ministeren forøge Statstilskudet til  $\frac{1}{4}$  af Kommunens Tab. Indenrigsministeren træffer i hvert enkelt Tilfælde Bestemmelse om, i hvilket Omfang Udgifter til Gadeanlæg m. v. kan medregnes som Tab.

Af det i Overensstemmelse med foranstaaende *nedskrevne Laan* svares en fast halvaarlig Ydelse på 3 pCt. af Laanets Hovedstol. Af den halvaarlige Ydelse er  $2\frac{1}{4}$  pCt. af den til enhver Tid skyldige Restgæld Rente og Resten Afdrag. Indenrigsministeren kan bestemme, at de Beløb, som Kommunen selv opnaar ved Salg af de pågældende Grunde enten som kontant Købesum eller som Afdrag på denne, helt eller delvis skal anvendes til Nedbringelse af Laanet (§ 34).

Naar Grundarealernes Værdi skal fastsættes ved Vurdering, skal denne foretages af 2 Vurderingsmænd, af hvilke Indenrigsministeren vælger den ene og vedkommende Kommunalbestyrelse den anden. For saa vidt Vurderingsmændene ikke bliver enige om Fastsættelsen af Vurderingssummerne, udpeger Højesteret en Opmand, der endeligt fastsætter Grundenes Værdi (§ 35).

Saafernt det almindelige Renteniveau undergaar saadanne Ændringer, at der skønnes at burde foretages enten Forhøjelse eller Nedsættelse af ovennævnte Rentesatser, kan Indenrigsministeren med Tilslutning af Bevillingsmyndighederne ved Bekendtgørelse fastsætte en anden Rentefod for de Statslaan, der bevilges efter Bekendtgørelsens Dato. Af Forhøjelsen eller Nedsættelsen af den aarlige Rente følger en tilsvarende Forhøjelse eller Nedsættelse af den aarlige Annuitetsydelse af Laanet (§ 36).

Andragender om Statsstøtte stiles til Indenrigsministeriet og indsendes til Boligtilsynsraadet og skal være bilagt med de nedenfor under C. 1.-8. omhandlede Oplysninger i 3 Eksemplarer.

### C. Saneringsplaner.

De i Loven omhandlede Saneringsplaners Funktion er dels at danne Grundlag for Kommunernes Ekspropriationsbeføjelser ifølge Loven, jfr. ovenfor under A., dels at danne Grundlag for Ydelse af Statens Støtte til Saneringen.

I begge Henseender er Boligtilsynsraadets Godkendelse af Planen nødvendig.

Forslag til en Saneringsplan, der skal danne Grundlag for Ekspropriation (*Rydningsplan*), skal indeholde eller være bilagt med følgende Oplysninger:

#### Vedrørende *Saneringsomraadet som Helhed*:

1. En almindelig Karakteristik af Omraadet med Fremhævelse af de Forhold, der bevirker, at Omraadet efter Kommunalbestyrelsens Skøn maa betegnes som usundt eller brandfarligt, saaledes at en bedre Ordning af Bebyggelsesforholdene er påkrævet.
2. Kortmateriale over Omraadet med Angivelse af de enkelte Grunde og Bygninger. (For saa vidt Kommunalbestyrelsen ikke i Forvejen maatte være i Besiddelse af fornødent Kortmateriale, bør Udarbejdelsen af dette først ske efter nærmere Aftale med Boligtilsynsraadet).
3. En Oversigt over:
  - a) hvilke Ejendomme der har været Genstand for Beslutninger i Medfør af Lovens §§ 10, 12 eller 13,
  - b) hvilke Ejendomme der iøvrigt frembyd vægtige Betænkeligheder af sundhedsmæssig eller brandteknisk Art, og
  - c) hvilke Ejendomme der ikke i sig selv kan betegnes som sundhedsfarlige eller brandfarlige, men som er saaledes beliggende i Forhold til de under a) og b) omhandlede Ejendomme, at det er nødvendigt at raade over dem af Hensyn til en tilfredsstillende Gennemførelse af den tilsigtede Ordning af Bebyggelsesforholdene, og som derfor er omfattede af Ekspropriationsforslaget.

#### Vedrørende *de enkelte Ejendomme*:

4. En Karakteristik af hver enkelt Ejendom, der omfatter af Saneringsplanen, opført på Skemaer, af hvilke det fornødne Antal Eksemplarer kan rekvireres hos Boligtilsynsraadet.

Forslag til Saneringsplaner, der skal danne Grundlag for Ydelse af Statsstøtte (*Genopbygningsplaner*) skal endvidere indeholde eller være bilagt med:
5. Oplysninger om den *fremtidige Udnyttelse* af Omraadet, herunder navnlig vedrørende Karakteren af den fremtidige Bebyggelse, ledsaget af eventuelt foreliggende Planer.
6. *Overslag over*:
  - a) de anslaaede Udgifter ved Erhvervelse og Nedbrydning af Ejendomme indenfor Omraadet,
  - b) de anslaaede Udgifter ved Gadeanlæg, Kloakering m. v., og
  - c) de anslaaede Indtægter ved Salg af Arealerne under Hensyntagen til Rentetab m. v.
7. Oplysning om:
  - a) det samlede Antal Personer og Familier, der på Grund af Saneringens Gennemførelse maa fraflytte deres tidligere Lejligheder, samt Antallet af nedlagte Butikker og Værksteder m. v.,
  - b) hvorvidt de pågældende i andre Lejligheder eller Butikker m. v. i Kommunen maa antages at kunne faa Erstatning for de nedrevne Lejligheder eller Butikker, og
  - c) hvorvidt der i det sanerede Omraade tilvejebringes Lejligheder eller Butikker for de pågældende.
8. Oplysning om Grundlaget for Kommunalbestyrelsens Beregning af det ansøgte Statslaan.

Forslag til Saneringsplaner indsendes til Boligtilsynsraadet i 3 Eksemplarer.

Der er ikke tillagt de godkendte Saneringsplaner nogen forbindelse Virkning i Henseende til de private Grundejeres Dispositioner over de af Planerne omfattede Ejendomme. En saadan forbindelse Virkning vil kunne opnaas ved at søge den Del af en Saneringsplan, som omhandler Omraadets fremtidige Bebyggelse, gennemført som Byplan.

Derimod kan Indenrigsministeren efter Begæring af en Kommunalbestyrelse, som er i Færd med at udarbejde en Saneringsplan, nedlægge Forbud imod, at en Ejendom, der kan ventes at blive omfattet af Planen, anvendes på en Maade (være sig ved Nybygning, ved Ombygning eller Modernisering af bestaaende Bebyggelse eller på anden Maade), der maa antages at komme i Strid med Planen. Saadant Forbud kan kun nedlægges for et Tidsrum af eet Aar og kan ikke uden Boligtilsynsraadets Samtykke nedlægges mere end een Gang (§ 24, Stk. 3).

*Indenrigsministeriet, den 2. November 1940.*

KNUD KRISTENSEN.

/ *Ove Larsen.*

## BILAG 4

### BOLIGTILSYNSRAADETS CIRKULÆRE NR. 1 AF 30. JANUAR 1941

#### *Cirkulære til samtlige Boligtilsyn.*

Forinden Boligtilsynsraadet på Grundlag af indhentede Oplysninger fastsætter endelige Forskrifter for de stedlige Boligtilsyn i Medfør af § 6, Stk. 1, i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele, fastsætter Raadet herved som gældende indtil videre følgende:

Det pålægges Boligtilsynene omgaaende at påbegynde Inspektioner af Boliger og andre Opholdsrum indenfor Kommunen, jfr. Saneringslovens § 8, Stk. 1, saaledes at Gennemgang først foretages af de ældste og antagelig ringeste Kvarterer.

Det bemærkes, at der ved Vedtagelse om at bringe Bestemmelserne i Lovens Kap. III i Anvendelse principielt ikke vil være at tage Hensyn til, i hvilket Omfang der kan påregnes at eksistere Erstatningsboliger, navnlig Boliger til særlig lav Leje, men at Boligtilsynet, eventuelt efter Henvendelse til de kommunale Myndigheder, hvem Løsningen af saadanne

Spørgsmaal påhviler, maa være kendt med, hvorledes Forholdene ligger i saa Henseende. Boligtilsynene vil herefter ved Fastsættelse af Fristerne for de omhandlede Beslutningers Ikrafttræden, jfr. bl. a. Lovens § 11, Stk. 2, have at tage rimeligt Hensyn til Forekomsten eller Muligheden for Tilvebringelsen af passende Erstatningsboliger.

Boligtilsynsraadet vil i saa Henseende intet finde at erindre imod, at de omhandlede Frister herefter efter Omstændighederne ansættes til indtil 1 Aar.

Opmærksomheden henledes på Boligtilsynenes Pligt til at indsende Indberetninger om Beslutninger truffe i Medfør af Saneringslovens §§ 10, 12, Stk. 2, og 15.

*Boligtilsynsraadet, den 30. Januar 1941.*

P. R. V.  
FRANSEN.

*/ Lundsteen.*

## BILAG 5

### BOLIGTILSYNSRAADETS CIRKULÆRE NR. 2 AF 12. AUGUST 1942

#### *Cirkulære til samtlige Boligtilsyn.*

Under Hensyn til de for Tiden foreliggende Forhold, hvor der er betydelige Vanskeligheder ved Gennemførelse af nyt Boligbyggeri, og hvor der i vidt Omfang allerede hersker Mangel på Boliger, finder Boligtilsynsraadet, at Forbudsbestemmelsen i § 10 i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele, saalænge disse Forhold gør sig gældende, kun bør bringes i Anvendelse, naar ganske særlige Forhold foreligger, saaledes at Benyttelsen af de pågældende Lokalteter til Bolig eller Ophold for Mennesker maa antages at være forbundet med overhængende eller umiddelbart nærliggende Fare for Sundhedstilstanden hos de Personer, for hvem de tjener som Bolig eller Opholdssted, eller for Menneskers Sikkerhed i Tilfælde af Ildebrand.

Til Brug for Raadet ved Bedømmelsen af Forbud, der herefter under Hensyn til de nævnte særlige For-

hold eventuelt maatte blive nedlagt af Boligtilsynene i Medfør af Lovens § 10, skal man anmode Boligtilsynene om fremtidig i de i Lovens § 11, 4. Stk., omhandlede Indberetninger at meddele udførlige Oplysninger vedrørende Boligtilsynets Begrundelse i sundhedsmæssig eller brandmæssig Henseende for det nedlagte Forbud samt vedlægge de til grund for Boligtilsynets Afgørelse liggende Dokumenter m. v., Rids, eventuelt tillige Snit, over Lokalerne med indtegnede Maal, Fotografier af Bygningerne samt en Beskrivelse af Bygningerne og Lokalerne med Oplysning om deres Anvendelse.

*Boligtilsynsraadet, den 12. August 1942.*

P. R. V.  
FRANSEN.

*/ Lundsteen.*

## BILAG 6

### BOLIGTILSYNSRAADETS CIRKULÆRE NR. 3 AF 15. MAJ 1943

#### *Cirkulære til samtlige Boligtilsyn.*

I Forbindelse med Boligtilsynsraadets Cirkulære Nr. 2 af 12. August 1942 vedrørende midlertidig Indskrænkning i Anvendelsen af Forbudsbestemmelsen i § 10 i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele skal man efter Forhandling med Byggenævnet under Hensyn til den nuværende vanskelige Materialesituation henstille til Boligtilsynene, saafremt Anvendelse af nye Materialer er nødvendig, og disse ikke uden ganske særlige Vanskeligheder kan fremskaffes, kun at meddele Paabud

i Henhold til fornævnte Lovs § 12, Stk. 1, om Forbedring af Afløbsforhold o. lign. i Tilfælde, hvor de eksisterende Afløbsforhold frembyder overhængende eller umiddelbart nærliggende Fare for Beboernes Sundhedstilstand.

*Boligtilsynsraadet, 13. Maj 1943.*

P. R. V.  
FRANSEN.

*/ K. O. Møller.*

## BOLIGTILSYNSRAADETS CIRKULÆRE NR. 5 AF 30. APRIL 1953

*Cirkulære til samtlige boligtilsyn.*

I den som bilag til nærværende cirkulære optrykte skrivelse af 26. januar 1953 har boligministeriet med henvisning til den stedfundne udvikling i boligefterspørgslen og den indtrådte stabilisering af byggevirk-somheden rejst spørgsmål om revision af boligtilsyns-rådets tidligere udsendte cirkulærer. I forbindelse her-med har boligministeriet givet udtryk for, at det må anses for forsvarligt og ønskeligt, at den i boligtilsynsloven forudsatte kondemneringsvirksomhed, som under og efter krigen kun har været udøvet i begrænset omfang, nu genoptages i den udstrækning, forholdene indenfor de forskellige kommuner tillader det.

Rådet er enig med boligministeriet i, at boligtilsynene bør søge at udnytte de muligheder for en øget kondemneringsvirksomhed, som ministeriets vurdering af forholdene giver udtryk for er til stede, og man skal henstille til boligtilsynene, at de snarest optager dette arbejde efter de retningslinier og anvisninger, som er indeholdt i ministeriets skrivelse og nærværende cirkulære.

Uanset at der ved anvendelsen af bestemmelserne i lovens kapitel III på den enkelte bolig principielt ikke vil være at tage hensyn til, i hvilket omfang der kan påregnes at eksistere erstatningsboliger, vil forekomsten af erstatningsboliger være af afgørende betydning for kondemneringsvirksomhedens omfang.

Ikke mindst for at kunne disponere over et tilstrækkeligt antal erstatningslejligheder vil det derfor være nødvendigt, at kondemneringsarbejdet tilrettelægges på længere sigt, og man skal pege på den værdi, det vil have for løsningen af boligtilsynenes opgave, at der søges skabt det i boligministeriets skrivelse anviste samarbejde med andre lokale myndigheder og debyggende.

Til brug ved rådets bedømmelse af forbud, som er nedlagt i medfør af lovens § 10 og § 13, skal man anmode boligtilsynene om som hidtil - i de i lovens § 11, 4. stk., omhandlede indberetninger - at meddele udførlige oplysninger vedrørende boligtilsynenes begrundelse i sundhedsmæssig eller brandmæssig henseende for det nedlagte forbud samt vedlægge de til grund for boligtilsynenes afgørelse liggende dokumenter m. v., rids - eventuelt tillige snit - over lokalerne med indtegnede mål, fotografier af bygningerne samt en beskrivelse af bygningerne og lokalerne med oplysning om deres anvendelse.

Man henleder opmærksomheden på bestemmelsen i boligtilsynslovens § 11, hvorefter fristen for ikraft-

træden af de i medfør af lovens § 10 givne forbud som regel ikke bør overstige 6 måneder. Som følge heraf bliver der som hovedregel ikke spørgsmål om forlængelse af *fra lytningsf* risten, der kun vil kunne godkendes, jfr. lovens § 11, stk. 3, hvor ganske særlige omstændigheder gør det påkrævet, og kun for så vidt ejerens samtykke til forlængelsen foreligger og således, at den samlede udsættelse med forbudets ikrafttræden ikke overstiger 2 år.

På den ved boligministeriets skrivelse givne anledning skal rådet gentage sit i cirkulære nr. 1 af 30. januar 1941 meddelte pålæg til boligtilsynene om at påbegynde den i boligtilsynslovens § 8, stk. 1, omhandlede inspektion af boliger og andre opholdsrum inden for kommunen.

I de kommuner, hvor dette arbejde har været iværksat på et systematisk grundlag med påfølgende registrering af de ved inspektionen tilvejebragte oplysninger, er der fremkommet et materiale, der har vist sig allerede nu at være af stor værdi for de pågældende boligtilsyns virksomhed, og det er rådets opfattelse, at en forsvarlig tilrettelæggelse af kondemneringsarbejdet på længere sigt samt forberedelsen af saneringsopgaverne forudsætter, at den enkelte kommune tilvejebringer nøje oplysninger om kvaliteten af kommunens boligbestand samt foretager en lokalisering af den dårlige boligmasse.

Den systematiske inspektion af boligbestanden (opholdsrum) har til formål at tilvejebringe visse grundlæggende oplysninger om bygningerne, karré for karré, og må i første omgang ske ved en omfattende gennemgang af byområderne, opført før dette århundrede. De ved inspektionen gjorte iagttagelser bør føres på kort i 1:250.

Ved skraveringssignaturer over ejendommenes enkelte bygninger må det således angives, til hvilken af følgende kvalitetsgrupper bygningerne skønnes at kunne henføres:

- I) Bygninger i uafhjælpelig dårlig tilstand og så sundheds- og (eller) brandfarlige, at der af hensyn til beboerne burde finde øjeblikkelig lukning sted.
- II) Bygninger i en tilstand, som under I, men hvor det er forsvarligt at udskyde lukningen til udløbet af et åremål på 12 til 25 år.
- III) Bygninger med udtalte brist og mangler, men hvor en afhjælpning af disse er en mulig og økonomisk rimelig foranstaltning.

IV) Bygninger, som ikke kan anses for at have mangler i boligtilsynslovens forstand.

Et sådant grundlæggende oplysningsmateriale om tilstanden i den ældre del af boligmassen skal blot give udtryk for den overvejende tilstand i ejendommens enkelte bygninger, hvad enten de benyttes til beboelse eller kun til dagopholdsrum for mennesker.

Foruden de ovennævnte oplysninger bør det ved påskrifter og signaturer på kortet angives, hvorvidt den enkelte bygning anvendes overvejende til beboelse eller overvejende til erhverv eller halvt af hvert til disse formål, samt i hvilken periode bygningen kan henføres til at være opført. Bestemmende for alderen bør det være, hvilken alder den underste del af bygningen kan tillægges. Etageantallet, opførelsesmateriale (murværksbygning, udmuret bindingsværk, træbygning) samt vedligeholdelsestilstanden for bygningen (god, mindre god, dårlig, slet) må også anføres. Kortet bør tillige ved signaturer give oplysning om port-, gennemgangs- og trappeforholdene, og det bør angives, om der er udvendige spildevands afløb, gårdw.c., samt om der er mulighed for tilslutning til kloak.

For tilrettelæggelsen af den efterfølgende kondemnerings- og saneringsvirksomhed kan det være formålstjenligt at supplere den ovennævnte plan med planer i 1:100 for mindre enheder, hvor man ved signaturer angiver udstrækningen af de dele af ejendommens bygninger, som henføres til de enkelte aldersgrupper, højder og benyttelsesformål.

Det kan endelig være hensigtsmæssigt, at boligtilsynene opretter kartoteker, hvori de ved første-undersøgelsen indhentede oplysninger registreres bygningsvis ved siden af de oplysninger af boligstatistisk art, som findes udarbejdet til brug for statistisk departement. Også de enkelte bygningers etageareal og andel i vurderingen til ejendomsskyld (ejendomsskyldværdi, grundskyldværdi, forskelsværdi) kan det være af betydning at notere på kartotekskortene.

De oplysninger, der tilvejebringes gennem en systematisk inspektion, foretaget efter de foran givne retningslinier, kan ikke anses for tilstrækkelige til at motivere afsigelsen af kendelser i medfør af boligtilsynslovens kapitel III. I sådanne tilfælde må der for de ejendomme, kendelsen angår, forinden der træffes endelig beslutning om kendelsens afsigelse, foretages en dyberegående undersøgelse og udredning af forholdene på stedet.

Det pålægges boligtilsynene hvert år i januar måned at sende indberetning til boligtilsynsrådet om den i årets løb udførte virksomhed.

Indberetningen - der ikke fritager boligtilsynene for de i boligtilsynslovens § 11, 4. stk. og § 13, 2. stk., omhandlede løbende indberetninger om nedlagte forbud - må indeholde oplysning om, hvilke ejendomme der har været omfattet af den systematiske inspektion, samt hvilke kvalitetsgrupper den enkelte ejendoms bygninger kan henføres til. Det må for hver enkelt bygning oplyses, hvor mange lejligheder og andre lejemål bygningen indeholder. Den årlige indberetning må endvidere indeholde en oversigt over den af boligtilsynet i årets løb udførte kondemneringsvirksomhed med angivelse af, hvilke ejendomme der har været genstand for kendelser, antallet af de lejligheder, der berøres af kendelserne, samt angivelse af, i medfør af hvilke bestemmelser i loven kendelsen er afsagt (§§ 10, 12 eller 13). Oversigten må endvidere angive tidspunktet for kendelsernes ikrafttræden samt oplyse, hvilke benyttelsesforbud der i årets løb er blevet effektive.

Rådets tidligere cirkulærer nr. 1 af 31. januar 1941, nr. 2 af 12. august 1942, nr. 3 af 15. maj 1943 og nr. 4 af 1. maj 1951 ophæves.

*Boligtilsynsrådet, den 30. april 1953.*

FRANSEN.

*J Rich. Larsen.*

## BILAG TIL BOLIGTILSYNSRÅDETS CIRKULÆRE NR. 5 AF 30. APRIL 1953.

BOLIGMINISERIEET  
Slotsholmsgade 16,  
København K.  
Tlf. C. 10.201

*Den 26. januar 1953\*  
2. k. j. nr. 56-1-53.*

Kommissionen vedrørende revision af boligtilsynsloven har i den vedlagte skrivelse af 6. november 1952 over for boligministeriet rejst spørgsmålet om en genoptagelse af den kondemneringsvirksomhed, som er hjemlet i boligtilsynsloven.

Kommissionen henviser til, at i årene under og efter krigen har kondemneringsvirksomheden, selv i tilfælde hvor sundhedsfaren ved benyttelsen af utidsvarende boliger har været overhængende eller umiddelbar nærliggende, kun været praktiseret i meget begrænset omfang. De forhold, som har kunnet motivere denne passivitet, gør sig imidlertid ikke længere gældende med samme styrke som under og umiddelbart efter krigen. Såvel i dagspressen som fra forskellig anden side er det også i den seneste tid gentagne gange blevet hævdet, at en indskriden mod den

fortsatte benyttelse af sundhedsfarlige lejligheder allerede nu er påkrævet. Kommissionen giver udtryk for den opfattelse, at man ikke kan afvise de betragtninger, der i den offentlige diskussion har været fremført til støtte for en genoptagelse af kondemneringsvirksomheden, og har herved også taget i betragtning, at en fortsat tilbageholdenhed over for dette problem måske vil øge problemets størrelse og vanskeliggøre dets senere løsning. Løvrigt henviser kommissionen til den redegørelse for karakteren af den herskende boligmangel, der indeholdes i den beretning, som i august 1952 er afgivet af et udvalg under udvalget vedrørende lejeforhold m. v. Af beretningen fremgår, at stigningen i bolig efterspørgslen siden før krigen har været væsentlig større, end hvad der svarer til befolkningstilvæksten, og at dette navnlig skyldes de ugiftes efterspørgsel, og at stigningen i indkomsten i forhold til den relativt billige husleje har ført til, at de små husstande beslaglægger flere og større lejligheder end tidligere. Denne udvikling i bolig efterspørgslen i forbindelse med den indtrådte stabilisering

af byggevirksomheden gør det efter kommissionens opfattelse ikke berettiget, at man fortsat udviser en så stor tilbageholdenhed over for nedlæggelse af usunde boliger, som det tidligere har været tilfældet, og der er inden for kommissionen enighed om, at det vil være forsvarligt, at boligtilsynene i noget større omfang, end det under og efter krigen har været praktiseret, nedlægger forbud mod benyttelse af usunde boliger. Kommissionen finder, at det i denne forbindelse bør overvejes, om ikke de af boligtilsynsrådet udstedte cirkulærer nr. 2 af 12. august 1942 og nr. 3 af 15. maj 1943 vedrørende anvendelsen navnlig af boligtilsynslovens §§ 10 og 12 bør revideres.

Endvidere anser kommissionen det for ønskeligt, at den i boligtilsynsrådets cirkulære nr. 1 af 30. januar 1941 omhandlede inspektion af boliger i medfør af saneringslovens § 8, stk. 1, iværksættes af de lokale boligtilsyn i større omfang og på et mere rationelt grundlag end hidtil.

Kommissionen mener ikke, at man på indeværende tidspunkt kan fastlægge bestemte normer for kondemneringens iværksættelse, dels fordi forholdene adskiller sig stærkt fra sted til sted, dels fordi man, så længe den systematiske inspektion af boligbestanden ikke er gennemført, ikke har noget overblik over, i hvilken takt kondemneringen bør ske.

Boligministeriet kan for sit vedkommende slutte sig til de af kommissionen fremsførte betragtninger og er således enig med kommissionen i, at det må anses for forsvarligt og ønskeligt, at den i boligtilsynsloven forudsatte kondemneringsvirksomhed nu genoptages i den udstrækning, forholdene inden for de forskellige kommuner gør dette muligt.

I væsentlig grad bestemmende for takten i kondemneringsvirksomheden må navnlig være mulighederne for fremskaffelse af erstatningsboliger. I tilfælde, hvor man forbyder brugen af lejligheder, som ved en lejers død eller fraflytning bliver ledige, opstår spørgsmålet om erstatningsbolig ikke, og man finder derfor anledning til at henlede opmærksomheden på hensigtsmæssigheden af, at de lokale boligtilsyn gennem et samarbejde med boliganvisningsudvalgene skaffer sig mulighed for og gennemfører en systematisk inspektion af lejligheder ved indtrædende ledighed. I forbindelse med spørgsmålet om tilvejebringelse af erstatningsboliger finder man iøvrigt anledning til at henlede opmærksomheden på betydningen af et nærmere samarbejde mellem de byggende, kommunernes bolig-anvisningsudvalg og de lokale boligtilsyn. Som værende af betydning for spørgsmålet om tilvejebringelse af erstatningsboliger skal man endvidere henvise til, at boligministeriets hidtidige krav om, at boligtagere i sociale boligforetagender skal være i stand til at klare sig uden hjælp fra det offentlige, er bortfaldet

ved ministeriets cirkulære af 24. november 1952 om adgangen til at opnå bolig i sociale boligforetagender.

I forbindelse med spørgsmålet om erstatningsboliger vil - som også anført af kommissionen - det social-filantropiske byggeri byde gode muligheder, navnlig fordi lejens størrelse i dette byggeri vil komme til at ligge på et niveau, som den dårligere stillede del af befolkningen bedre vil kunne svare.

Sådant social-filantropisk byggeri vil ikke alene kunne iværksættes gennem oprettelse af særlige social-filantropiske boligselskaber, men vil også under forudsætning af de fornødne ændringer i vedtægterne kunne ske derved, at bestående boligforeninger eller boligselskaber tager denne opgave op.

I så fald vil der under disse boligvirksomheder kunne oprettes en afdeling udelukkende med lejligheder af social-filantropisk karakter, men det er også muligt at oprette afdelinger, der indeholder dels lejligheder for den mindrebemidlede del af befolkningen med lån efter boligstøttelovens kapitel II og dels lejligheder for den mindstbemidlede befolkningsgruppe, hvortil der foruden lån ydes tilskud efter lovens kapitel III. I sådanne blandede afdelinger er det ikke nødvendigvis de samme lejligheder, der til stadighed skal anses som social-filantropiske, men det tilskud, der i en sådan afdeling ydes til et bestemt antal lejligheder, vil kunne overflyttes fra een lejlighed til en anden efter de pågældende beboeres økonomiske forhold.

Efter ministeriets mening vil en organisation af det social-filantropiske byggeri efter det sidst skitserede medføre betydelige fordele med hensyn til indpåsningen af den omhandlede befolkningsgruppe i nye omgivelser.

Endelig anser boligministeriet det for betydningsfuldt, at den i boligtilsynsrådets cirkulære nr. 1 af 30. januar 1941 omhandlede systematiske inspektion af den lokale boligbestand gennemføres i videst muligt omfang, idet det vil være afgørende for et fremtidigt sanerings- og kondemneringsarbejde, at man har nøjagtige og fyldestgørende oplysninger om karakteren af boligbestanden i de enkelte områder. I denne forbindelse skal man tilråde, at det pålægges de lokale boligtilsyn at indsende årlige indberetninger om de foretagne inspektioner til boligtilsynsrådet, og at disse indberetninger affattes ensartet i alle kommunerne.

Under henvisning til foranstående skal man henstille til boligtilsynsrådet, hvorvidt rådet måtte være enig i, at de omhandlede cirkulærer tages op til revision.

AKSEL MØLLER (sign.)

/ E. Høgstrøm (sign.)

DEN SOCIALE SKOLE  
RANDERSGADE 10  
\* TRIA 4601

## MIDLERTIDIG LOV NR. 179 AF 9. APRIL 1941 OM STØTTE TIL BYGGERI

*Vi Christian den Tiende*, af Guds Naade Konge til Danmark og Island, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenburg,  
*Gøre vittterligt*: Rigsdagen har vedtaget og Vi ved Vort Samtykke stadfæstet følgende Lov:

I. *Laan til Byggeri i Saneringskvarterer.*

Stk. 1. Indenrigsministeren er bemyndiget til inden for et Beløb af 20 Mill. Kr. i Tiden indtil 1. April 1943 at yde Laan til Personer og Selskaber, som iværksætter Byggeforetagender på Grunde, der erhverves fra vedkommende Kommune efter Nedrivning af saneringsmodne Ejendomme, jfr. Kapitel VI i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.

Stk. 2. Laanene, der kan ydes til Opførelse af saavel Beboelses- som Kontor- og Forretningsbygninger, der påbegyndes efter Lovens Ikrafttræden, sikres ved Pant i de påagældende Ejendomme, oprykkende efter størst mulige Laan af offentlige Midler eller saadanne andre Midler, som af Indenrigsministeren godkendes.

Af Laanebeløbet kan der anvendes indtil 16 Mill. Kr. til Byggeforetagender i København, Frederiksberg og Gentofte og indtil 4 Mill. Kr. til Byggeforetagender i Købstæderne. Naar det ene af de 2 Beløb maatte være opbrugt, vil det kunne forøges med Dele af det andet Beløb efter Indenrigsministerens nærmere Bestemmelse.

## § 3.

Stk. 1. Det enkelte Laan kan i Forbindelse med foranstaaende Prioriteter højst udgøre et saadant Beløb, at dette med Tillæg af Salgssummen for Grunden ikke overstiger 90 pCt. af den af Indenrigsministeren godkendte Anskaffelsessum.

Stk. 2. Den Del af Salgssummen for Grunden, der ikke betales kontant, anbringes mod oprykkende Panteret umiddelbart efter Statslaanet. Rente- og Afdragsvilkaarene for Grundprioriteten maa ikke være mere byrdefulde for Køberen end de i Henhold til § 5 fastsatte Laanevilkaar.

## § 4.

Stk. 1. Det er et Vilkaar for Ydelse af Statslaan, at vedkommende Kommune påtager sig Forpligtelse til

at godtgøre Statskassen. Halvdelen af det Tab, som Staten maatte lide på Laanet.

Stk. 2. Staten godtgør Kommunen Halvdelen af det Tab, som denne maatte lide på Grundprioriteten.

## § 5.

Af Statslaanet svares en fast aarlig Ydelse på indtil 6 pCt. af Hovedstolen, hvoraf indtil 5 pCt. af den til enhver Tid skyldige Restgæld er Rente,  $\frac{1}{5}$  pCt. af Hovedstolen er Bidrag til en Reserve- og Administrationsfond, og Resten er Afdrag. Satsen for Ydelsen samt Rentefoden fastsættes til sin Tid af Indenrigsministeren efter Forhandling med Finansministeren. De aarlige Ydelser, der kan inddrives ved Udpåntning, erlægges til Kongeriget Danmarks Hypotekbank.

II. *Midlertidige Ændringer i Lov nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele.*

## § 6.

Stk. 1. Det Beløb, der i Henhold til Saneringsloven af 31. Maj 1939 § 33, Stk. 1, er til Raadighed for Indenrigsministeren til Støtte af Saneringer, forhøjes for Finansaarene 1941-42 og 1942-43 med indtil 18 Mill. Kr., der fordeles af Indenrigsministeren mellem Hovedstadskommunerne og Købstæderne.

Stk. 2. Statsstøtten ydes Kommuner, der iværksætter Saneringer, naar disse foretages i Overensstemmelse med en af Boligtilsynsraadet i Henhold til nævnte Lov godkendt Saneringsplan.

## § 7.

I Tiden indtil 1. April 1943 har Saneringslovens § 34 Gyldighed i nedenstaaende Affattelse:

Stk. 1. Laanet, hvis Størrelse ikke kan overstige Kommunens Udgifter i Anledning af Erhvervelse af de påagældende Ejendomme, forrentes straks fra Udbetalingen med  $3\frac{1}{2}$  pCt. p. a.

Stk. 2. Naar de påagældende Grundarealers Værdi er fastsat enten ved stedfundet Salg, ved Overenskomst eller ved Vurdering, dog senest fra den Termin, der følger efter 5-Aarsdagen fra Laanetilsagnet, at regne, udregnes Kommunens Tab ved de påagældende Dispositioner.

Stk. 3. Laanet nedskrives da med et Tilskud fra Staten, svarende til Halvdelen af Kommunens Tab. Indenrigsministeren træffer i hvert enkelt Tilfælde Bestemmelse om, i hvilket Omfang Udgifter til Gadeanlæg m. v. kan medregnes som Tab.



Stk. 4. Af det i Overensstemmelse med Reglen i Stk. 3 nedskrevne Laan svares fra det i Stk. 2 nævnte Tidspunkt en fast halvaarlig Ydelse paa 3 pCt. af Laanets Hovedstol. Af den halvaarlige Ydelse er 2¼ pCt. af den til enhver Tid skyldige Restgæld Rente og Resten afdrag.

Stk. 5. De Beløb, som Kommunen selv opnaar ved Salg af de paaagældende Grunde enten som kontant Købesum eller som Afdrag paa denne, skal anvendes til Nedbringelse af Laanet.

#### § 8.

Kommunen er berettiget til for et Tidsrum af indtil 2 Aar efter Fraflytningen, dog ikke ud over 31. Marts 1945, at yde Tilskud til Betaling af Husleje for Personer, der bliver husvilde som Følge af Saneringsarbejder, der iværksættes paa Grundlag af Bestemmelserne i nærværende Afsnit, og som paa Grund af utilstrækkelige Indtægter ikke kan skaffe sig anden passende Bolig. Tilskuddet medfører ikke Retsvirkninger for Modtageren.

#### § 9.

Stk. 1. Bliver et Lejemaal bragt til ophør som Følge af Saneringsarbejder, der iværksættes paa Grundlag af Bestemmelserne i nærværende Afsnit, og finder Taksationskommissionen, at Lejeren omfattes af Reglerne i § 1 i Lov Nr. 55 af 23. marts 1937 om Beskyttelse af Erhvervsvirksomheder i lejet Ejendom, bliver der af Kommissionen - saafremt mindelig Overenskomst mellem Parterne ikke opnaas - at træffe Afgørelse af, om Lejeren har Krav paa Erstatning for Lejemalets Afbrudelse, og i bekræftende Fald af Spørgsmaalet om Erstatningens Størrelse. Ved Afgørelsen heraf finder Reglerne i den nævnte Lovs § 7, Stk. 1, og § 11, Stk. 1, Pkt. a.-c. og e., samt § 9, Stk. 3, tilsvarende Anvendelse; ligeledes finder Regelen i § 5, Stk. 2, tilsvarende Anvendelse. Lejeren Ret til Erstatning berøres ikke af, at der i Medfør af Saneringsloven er eller kunde være nedlagt Forbud mod den fortsatte Benyttelse af det lejede; dette gælder kun, saafremt det lejedes Indretning og Virksomhedens Drift i øvrigt er lovlig. Det er derimod en Betingelse for Lejeren Ret til Erstatning, at Virksomheden er paabegyndt i de paaagældende Lokaler senest den 1. April 1940.

Stk. 2. Selv om en Lejer af Erhvervslokaler ikke har Krav paa Erstatning efter Reglerne i Stk. 1, kan der dog af Taksationskommissionen tilstaa ham en passende Erstatning, saafremt Lejemaalet som Følge af Saneringsarbejder, der iværksættes paa Grundlag af Bestemmelserne i nærværende Afsnit, bliver afbrudt med et kortere Varsel eller til andet Tidspunkt eller anden Flyttedag end aftalt eller forudsat i Lejeaftalen.

### III. Laan til privat Boligbyggeri uden for Saneringskvarterer.

#### § 10.

Stk. 1. Indenrigsministeren er bemyndiget til inden for et Beløb af 6 Mill. Kr. i Tiden indtil 1. April 1943 at tilstaa Personer og Selskaber, der efter Lovens Ikrafttræden i København, Frederiksberg, Gentofte og Købstæderne uden for de i § 1 omhandlede Omraader samt i bymæssige Bebyggelser paa Landet lader opføre Beboelseshuse med indtil 36 Lejligheder

af mindre Type, Laan til Erhvervelse af Grund og Opførelse af Husene. Laan i Medfør af denne Bestemmelse kan ikke ydes til Parcelbyggeri.

Stk. 2. Af Beløbet kan anvendes indtil 1 Mill. Kr. til Byggeforetagerer i København, Frederiksberg og Gentofte og indtil 5 Mill. Kr. til Byggeforetagerer i Købstæderne og de bymæssige Bebyggelser paa Landet. Naar det ene af de 2 Beløb maatte være opbrugt, vil det kunne forøges med Dele af det andet Beløb efter Indenrigsministerens nærmere Bestemmelse.

Stk. 3. Laanene sikres ved Pant i de paaagældende Ejendomme, oprykkende efter størst mulige Laan af offentlige Midler eller saadanne andre Midler, som af Indenrigsministeren godkendes.

Stk. 4. Indenrigsministeren er bemyndiget til i ganske særlige Tilfælde at yde Laan til Byggeforetagerer, hvis Opførelse er paabegyndt inden Lovens Ikrafttræden, men dog efter 25. Februar 1941.

#### § 11.

Det enkelte Laan kan i Forbindelse med foranstaaende Prioriteter højst udgøre 70 pCt. af den af Indenrigsministeren godkendte Anskaffelsessum. Laanegrænsen vil dog kunne forhøjes indtil 80 pCt. af Anskaffelsessummen, saafremt vedkommende Kommune paatager sig fuld Garanti for den Del af Laanet, der faar Pantesikkerhed efter 70 pCt. af Anskaffelsessummen.

#### § 12.

Af Laanet svares en fast aarlig Ydelse paa 5½ pCt. af Laanets Hovedstol, dog at Bestemmelserne i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 § 15, Stk. 2, finder Anvendelse paa de heromhandlede Laan. Af den aarlige Ydelse er 4½ pCt. af den til enhver Tid skyldige Restgæld Rente, ½ pCt. af Hovedstolen er Bidrag til en Reserve- og Administrationsfond, og Resten er Afdrag. Saafremt det skønnes fornødent for at nedbringe Huslejen, er Indenrigsministeren bemyndiget til for et Tidsrum af indtil 10 Aar at tilstaa enten Nedsættelse af Renten af Statslaanet med indtil 1 pCt. p. a. - for Laan i Rækkehuse kan Rentenedsættelse dog tilstaaes med indtil 1½ pCt. p. a. - eller at bevilge Udsættelse med Laanets Amortisation; om fornødent kan der for vedkommende Laan indrømmes saavel Rentenedsættelse som Afdragshenstand. En bevilget Rentenedsættelse eller Afdragshenstand kan af Indenrigsministeren tilbagesendes for fremtidige Ydelsers Vedkommende, saafremt forbedret Rentabilitet kan opnaas gennem Omprioritering af Ejendommen, eller ændrede Vilkaar for Byggeriet maatte tale derfor. Afdragshenstand omfatter ogsaa eventuelle Kautionsister for det paaagældende Statslaan, og disse fritages ikke som Følge af Henstanden for deres Forpligtelser. De aarlige Ydelser, der kan inddrives ved Udpantning, erlægges til Kongeriget Danmarks Hypotekbank.

### IV. Skattefritagelse m. m.

#### § 13.

Stk. 1. Beboelsesejendomme, der opføres af Kommuner eller af de i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 omhandlede Boligforeninger (Boligselskaber), og hvis Opførelse paabegyndes efter 25. Februar 1941, men inden 1. April 1943, er indtil det nedenfor angivne

Tidspunkt fritaget for Udredelse af den paa Bygningerne faldende Del af de Skatter, der hjemles ved Lov Nr. 352 af 7. August 1922 om Beskatning til Staten af faste Ejendomme, jfr. Lov Nr. 102 af 14. April 1937, Lov Nr. 188 af 20. Maj 1933 om kommunale Ejendomsskatter og Lov Nr. 100 af 14. April 1937 om en fælleskommunal Udligningsfond, dog med Undtagelse af Skatterne til Amtskommunen. Skattefriheden ophører efter Forløbet af 22 Aar regnet fra Begyndelsen af den Skatteperiode, der følger paa den Vurdering til Ejendomsskyld og Grundskyld, ved hvilken Ejendommen første Gang vurderes med fuldført Nybygning.

Stk. 2. Andre Beboelsesejendomme samt Kontor- og Forretningsejendomme, hvis Opførelse paaabegyndes som foran nævnt, fritages for Skat i Overensstemmelse med Reglerne i Stk. 1. Med Tilslutning af Rigsdagens Finansudvalg er Indenrigsministeren dog bemyndiget til at bestemme, at Skattefritagelsen helt eller delvis bortfalder med et Aars Varsel, naar en til Fritagelsen svarende forbedret Rentabilitet kan opnaas ved en Omprioritering af Ejendommen, eller naar en Stigning af Lejeniveaueet for de paaagældende Arter af Ejendomme i vedkommende Kommune ikke gør Fritagelsen paaakrævet længere.

Stk. 3. Spørgsmaalet om, hvorvidt en Ejendom efter sin Art skal anses for omfattet af foranstaaende Bestemmelser, afgøres i Tvivlstilfælde af vedkommende Kommunalbestyrelse (i København Magistraten). Dennes Afgørelse kan dog indankes for Indenrigsministeren, der endeligt afgør Sagen.

Stk. 4. Foranstaaende Bestemmelser finder ikke Anvendelse paa Ejendomme, der opføres til Erstatning for Bygninger, der ved Ildsvaade eller paa anden Maade har lidt Skade, for hvilken der ydes Godtgørelse gennem Forsikring.

Stk. 5. Saafremt vedkommende Fredningsmyndighed skønner, at et paaatænkt Byggeforetagende vilde komme i Strid med forestaaende Fredning i Henhold til

Lov Nr. 140 af 7. Maj 1937 om Naturfredning, kan Indenrigsministeren efter Henvendelse fra Fredningsmyndigheden med Tilslutning af Statsministeren bestemme, at de omhandlede Skattelempelser ikke skal omfatte Byggeforetagendet.

Stk. 6. De nærmere Bestemmelser vedrørende Genneførelsen af det i denne Paragraf indeholdte træffes af Indenrigsministeren efter Forhandling med Finansministeren.

#### § 14.

Til Udlaan efter denne Lov kan højest anvendes de i §§ 1, 6 og 10 nævnte Beløb. Midlerne til Ydelse af Laanene tilvejebringes gennem den i Lov Nr. 559 af 31. Oktober 1940 om Tilvejebringelse af Midler til beskæftigelsesfremmende Foranstaltninger omhandlede Beskæftigelsesfond.

#### § 15.

De i Lov Nr. 153 af 13. April 1938 § 14, Stk. 2-4, §§ 16-18, 19, Stk. 2, og §§ 20 og 39 samt i Lov Nr. 287 af 30. Maj 1940 §§ 9 og 13 indeholdte Bestemmelser finder Anvendelse paa Laan efter nærværende Lovs Afsnit I og III.

#### § 16.

Denne Lov, der ikke gælder for Færøerne, træder straks i Kraft.

Hvorefter alle vedkommende sig have at rette.

*Givet paa Amalienborg, den 9- April 1941.*

Under Vor Kongelige Haand og Segl.

CHRISTIAN R.

(L. S.)

*/ Knud Kristensen.*

MIDLERTIDIG LOV NR. 115 AF 31. MARTS 1953 OM LÅN TIL BYGGERI TIL ERSTATNING  
FOR SANEREDE EJENDOMME

*Vi Frederik den Niende*, af Guds Nåde Konge til Danmark, de Venders og Goters, Hertug til Slesvig, Holsten, Stormarn, Ditmarsken, Lauenborg og Oldenburg,

*Gør vitterligt*: Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1.

Indenrigs- og boligministeren er bemyndiget til indenfor et beløb af 18 mill. kr. i tiden indtil 1. april 1957 at yde lån til personer og selskaber, som iværksætter byggeforetagender på grunde, der erhverves fra kommuner efter nedrivning af ejendomme beliggende indenfor områder, for hvilke der i henhold til kapitel VI i lov nr. 212 af 31. maj 1939 om boligtilsyn og sanering af usunde bydele, jfr. lov nr. 179 af 9. april 1941, foreligger en ved denne lovs ikrafttræden af boligtilsynsrådet godkendt saneringsplan.

Lånene, der kan ydes til opførelse af såvel beboelses- som kontor- og forretningsbygninger, der påbegyndes efter lovens ikrafttræden, sikres ved pant i de pågældende ejendomme, oprykkende efter størst mulige lån af offentlige midler eller sådanne andre midler, som af indenrigs- og boligministeren godkendes.

§ 2.

Det enkelte lån kan i forbindelse med foranstående prioriteter højst udgøre et sådant beløb, at dette med tillæg af salgssummen for grunden ikke overstiger 90 pct. af den af indenrigs- og boligministeren godkendte anskaffelsessum.

Den del af salgssummen for grunden, der ikke betales kontant, anbringes mod oprykkende påneret umiddelbart efter statslånet. Rente- og afdragsvilkårene for grundprioriteten må ikke være mere byrdefulde for køberen end de i henhold til § 4 fastsatte lånevilkår.

§ 3.

Det er et vilkår for ydelse af statslån, at vedkommende kommune påtager sig forpligtelse til at godtgøre statskassen halvdelen af det tab, som staten måtte lide på lånet.

Staten godtgør kommunen halvdelen af det tab, som denne måtte lide på grundprioriteten.

§ 4.

Ydelsen samt rentefoden for det tilståede lån fastsættes til sin tid af indenrigs- og boligministeren efter forhandling med finansministeren. Ved fastsættelsen af ydelsen skal der tages hensyn til, at der af lånet skal svares almindelig markedsrente for statsobligationer, at lånet endeligt afdrages indenfor en periode af højst 45 år, samt at der i reserve- og administrationsfondsbidrag svares  $\frac{1}{5}$  pct. p. a. af hovedstolen. De årlige ydelser, der kan inddrives ved udpantning, erlægges til Kongeriget Danmarks Hypotekbank.

§ 5.

Kommunen er berettiget til for et tidsrum af indtil 5 år efter fraflytningen, dog ikke udover 31. marts 1958, at yde tilskud til betaling af husleje for personer, der bliver husvilde som følge af saneringsarbejder, der iværksættes på de i § 1, stk. 1, omhandlede grunde, og som på grund af utilstrækkelige indtægter ikke kan skaffe sig anden påsende bolig. Tilskuddet medfører ikke retsvirkninger for modtageren.

§ 6.

De i lovebekendtgørelse nr. 288 af 14. juni 1951 om byggeri med offentlig støtte § 1, stk. 2 og 3, § 2, § 5, stk. 3 og 4, § 7 og § 64, 1. punktum, indeholdte bestemmelser finder anvendelse på lån efter nærværende lov.

Indenrigs- og boligministeren kan endvidere bestemme, at de i lovebekendtgørelse nr. 288 af 14. juni 1951 § 62 indeholdte bestemmelser finder anvendelse også på byggeforetagender opført med støtte i henhold til nærværende lov.

*Givet på Amalienborg, den 31. marts 1953-*

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

FREDERIK R.

(L. S.)

*/ Aksel Møller.*

## BOLIGTILSYNSRAADET

Adr.: Sundhedsstyrelsen,  
Slotsholmsgade Nr. 10.

København, den 14. Oktober 1946.

J.Nr. 1-18/46.

I de siden Ikrafttrædelsen af Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele forløbne Aar har Boligtilsynsraadet - omend Boligtilsynsarbejdet som Følge af Bolignøden navnlig i de sidste 4 Aar har maattet indskrænkes væsentligt — kunnet indhøste ret omfattende Erfaringer angaaende Formaalstjenligheden af Lovens Bestemmelser. Efter de af Raadet indvundne Erfaringer tiltrænger Loven paa en Række Punkter en Ændring eller Klaring, og man vil derfor anse det for påkrævet, at Loven underkastes en Revision, saaledes at de nu foreliggende Tvivlsspørgsmaal kan være afgjort, forinden Boligtilsynsarbejdet påany kan tages op i større Omfang; man skal i denne Forbindelse pege paa, at en Lovgivning paa dette Omraade alligevel bliver nødvendig, da Hjemmel for Ydelse af Statsstøtte til kommunale Saneringer iflg. Boligtilsynslovens § 33, Stk. 1, er udløbet.

Angaaende de Punkter, hvor Boligtilsynsloven efter Raadets Formening navnlig tiltrænger en Revision skal man fremhæve følgende:

1. Som det er Ministeriet bekendt, har Boligtilsynsraadet indtaget det Standpunkt, at der i Almindelighed ikke af vedkommende Boligtilsyn kan nedlægges Forbud i Henhold til Boligtilsynslovens Kap. III, jfr. Kap. I, mod Benyttelse af Bygninger, der ligger i et Omraade, hvis Sanering *er* besluttet af Kommunalbestyrelsen.

Som følge af Udtalelsen i Højesteretsdommen af 20. December 1945 i Sagen Afdelingschef, Dr. jur. G. Cohn mod Københavns Magistrat (U. f. R. 1946 Side 82), hvorefter det ikke antages, at en foreliggende eller påtænkt Saneringsplan er til Hinder for at nedlægge Forbud efter Lovens Kap. III mod Benyttelse af Boliger, der ligger indenfor det af Saneringsplanen om-

fattede Omraade, maa Boligtilsynsraadet anse det for nødvendigt, at Spørgsmaalet klares gennem udtrykkelige Lovbestemmelser.

2. Ifølge Boligtilsynsloven falder ogsaa Statens og Kommunens Bygninger ind under Boligtilsynet, idet alene Lokaler, der er undergivet Arbejds- og Fabriktilsynet, i det i Indenrigsministeriets Forskrifter af 11. Februar 1944 for Samarbejde mellem Boligtilsynet og Arbejds- og Fabriktilsynet angivne Omfang, er unddraget Boligtilsynet. Boligtilsynsraadet maa imidlertid anse det for mindre hensigtsmæssigt, at offentlige Bygninger, med hvilke der føres sundhedsmæssigt Tilsyn af særlige Organer, er undergivet Boligtilsyn. Man skal saaledes henvise til den i Skrivelse herfra af 28. Februar 1946 omhandlede Sag, hvori Aarhus Boligkommission i Henhold til Boligtilsynslovens § 10 nedlagde Forbud mod Benyttelse af militære Barakker.

3. Navnlig fra Københavns Kommune har der for Boligtilsynsraadet foreligget adskillige Sager, hvor vedkommende Boligtilsyn i Henhold til Boligtilsynslovens § 12, Stk. 1, har meddelt vedkommende Ejer Paalæg om Foretagelse af Foranstaltninger til Afhjælpning af Brandfare. Selv om Boligtilsynslovens § 12, Stk. 1, ikke efter sin Ordlyd omfatter Brandfare, har Boligtilsynsraadet dog under Hensyn til Sammenhængen med Lovens §§ 10 og 13 ment at maatte fortolke Bestemmelsen saaledes, at der kan meddeles Paalæg om Foretagelse af Foranstaltninger til Afhjælpning af *særlig* Fare i Brandtilfælde, jfr. Lovens § 2, Stk. 2. Boligtilsynsraadet maa imidlertid anse det for mere hensigtsmæssigt, at Bestemmelser om Indgreb til Afværgelse af Brandfare overføres til Brandlovgivningen, saaledes at Sager af denne Art behandles af Brandmyndighederne.

4. Ifølge Motiverne til Boligtilsynslovens § 19 (Lovforslagets § 22) skulde denne Straffebestemmelse ikke gælde »det betingede Paabud i Medfør af § 15, 1ste Stk. (Lovens § 12, 1ste Stk.) om Istandsættelse af en Bolig«. Navnlig i Tider med Bolignød maa det anses for u hensigtsmæssigt, at Ikke-Opfyldelse af Paalæg i Henhold til Lovens § 12, Stk. 1, alene har den Følge, at der kan nedlægges Forbud i Medfør af Lovens § 12, Stk. 2, og man skal derfor henstille, at Spørgsmaalet om Retsvirkningerne af Overtrædelse af saadanne Paalæg underkastes fornyet Overvejelse.

5. For Boligtilsynsraadet har der foreligget enkelte Sager, hvor vedkommende Ejer, efter at der var nedlagt Forbud mod Benyttelse af en Bygning i Henhold til Boligtilsynslovens § 10, uden Tilladelse har foretaget en saadan Ombygning og Istandsættelse, at Benyttelse af Lokalerne derefter maatte anses for forsvarlig, og Boligtilsynsraadet har derfor under Hensyn til den vanskelige Boligsituation set sig nødsaget

til at ophæve eller indskrænke Forbudene, idet man samtidig har foranlediget, at der blev rejst Straffesag i Henhold til Lovens § 19. Boligtilsynsraadet maa imidlertid anse det for rettest, at der i Loven optages udtrykkelig Bestemmelse om Adgang til Ændring af Forbud i Henhold til § 10 efter foretagne Ombygnings- og Istandsættelsesarbejder.

Under Henvisning til foranstaaende skal Boligtilsynsraadet henstille til Indenrigsministeriet, at Boligtilsynsloven underkastes en Revision. Boligtilsynsraadet maa for sit Vedkommende gaa ud fra, at en saadan Revision maa forberedes gennem Nedsættelse af en Kommission, der kan fremkomme med Forslag til Ændringer i Loven, og Boligtilsynsraadet skal i Tilslutning hertil henstille, at Kommissionen nedsættes paa tilstrækkelig bred Basis, saaledes at saavel Boligtilsynsraadet som de forskellige Landsdele faar en pæssende Repræsentation i Kommissionen.

P. R. V.

sign. FRANDSEN.

påraf./ K. O. Møller.

*Indenrigsministeriet,*  
Statens Bygningsdirektorat.

BOLIGKOMMISSIONERNE  
i Aalborg, Aarhus, København,  
Odense og Randers.

10. Juli 1948.

Til

*Ministeren for Byggeri og Boligvæsen.*

Boligkommissionerne i Aalborg, Aarhus, København, Odense og Randers har igennem længere Tid overvejet Muligheden for Gennemførelse af visse Ændringer i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele, idet de ved Lovens Anvendelse i den siden dens Ikrafttræden forløbne Tid indvundne Erfaringer viser forskellige Vanskeligheder ved Lovens Fortolkning og ved Praktiseringen af dens Bestemmelser.

Selv om den for Tiden herskende Bolignød er direkte Aarsag til adskillige af de Vanskeligheder, som Landets Boligkommissioner (Boligtilsyn) til Stadighed staar overfor, har der for de foran nævnte Boligkommissioner ikke været Tvivl om, at ogsaa Lovens Affattelse og den af højere Myndigheder knæsatte Fortolkning i nogen Grad har forøget de Besværligheder, som det daglige Arbejde med Loven bereder Boligkommissionerne (Boligtilsynene).

Paa et i København den 18. Juni 1948 afholdt Møde har de nævnte Boligkommissioner drøftet Boligtilsynsloven og de Ønsker, der i Tidens Løb er opstaaet om Ændringer i denne. Der opnaaedes paa Mødet Enighed om at rette Henvendelse til Hr. Ministeren for at fremsætte de på Mødet vedtagne Bemærkninger om Loven, saaledes at der derved blev givet Ministeriet for Byggeri og Boligvæsen Anledning til at optage Boligtilsynsloven til Overvejelse og evt. Revision.

Man tillader sig nedenfor at fremkomme med de Bemærkninger, som man har ment kunne danne Grundlag for en saadan Revision.

*Ad § 1.* Begrebet Bygning vil i København formentlig blive fortolket i Overensstemmelse med § 2, Stk. 2, i Byggelov af 29/3 1939 for Staden København, men udenfor København savnes i Almindelighed en tilsvarende Mulighed for Definerings. Der har saaledes vist sig nogen

Usikkerhed overfor Beboelsesvogne og lign. Konstruktioner, som vel ikke er Bygninger efter den traditionelle Forstaaelse af Begrebet, men som anvendes på samme Maade som Bygninger.

*Ad § 2.* I Opregningen af de sundhedsmæssigt nødvendige Krav ønskes tilføjet en Bemærkning om, at der skal være fornødent ubebygget Areal.

»Særlig Fare i Brandtilfælde« ønskes uddybet nærmere, saaledes at der på samme Maade, som det er Tilfældet med de sundhedsmæssige Krav, gives en Redegørelse for de Forhold, som i Almindelighed maa iagttages ved Bedømmelsen af den særlige Fare.

Særlig Fare i Brandtilfælde vil i Almindelighed foreligge, saafremt Trapper og Adgangsforhold eller særlig Byggemaade kan give Anledning til, at en Brand i Ejendommen hurtigt udvikler sig på en saadan Maade, at Redning af Mennesker, der opholder sig i Ejendommen, bliver umuliggjort. Ved Bedømmelse af om særlig Fare foreligger, maa det blandt andet iagttages,

*at* Bygningerne eller Dele deraf ikke er opført af særligt brandfarligt Materiale eller på en brandfarlig Maade,

*at* der fra hvert Lejemaal findes Udgangsveje af et i Forhold til Ejendommens Benyttelse passende Omfang og Indretning. Fra hvert Lejemaal skal der dog være Adgang til at redde sig ad mindst 2 af hinanden brandmæssig uafhængige, umiddelbart lettilgængelige og brandmæssig forsvarligt indrettede Udgangsveje.

Saafremt der på en Trappe findes Glaspartier i Døre eller Trappeskillerum eller Træpåneler, vil det afhænge af de foreliggende Forhold, bl. a. Bygningernes Højde, Omfang, Anvendelse el. Beliggenhed, om Trappen vil kunne betragtes som en brandmæssig forsvarlig

Udgangsvej. Hvor Boligkommissionen, under Hensyn til de bygningsmæssige Forhold, samt Adgangsforholdene og Brandslukningstjenestens Organisation og Udrustning, efter det brandkyndige Medlems Indstilling finder det forsvarligt, kan den ene Udgangsvej dog udgøres af Brandvæsenets Redningsstiger. Erfaringerne har vist, at det vil være af Værdi for Boligkommissionen, at Loven indeholder Vejledning med Hensyn til det Skøn om Brandfare, som Boligkommissionerne skal udøve.

Ad § 3- Der ønskes nye Regler for Lejligheders Kubikindhold i Stedet for de eksisterende, som hidrører fra Københavns Sundhedsvedtægt af 1918, der igen har overført Reglerne — med ændrede Maal - fra den foregående Vedtægt af 1886.

Ved opførelsen af Kubikindholdet burde der alene tages Hensyn til egentlige Opholds- og Arbejdsrum (jfr. Københavns Byggelov § 54, Stk. 3a), idet Birummene (Gange, Badeværelse, WC m.m.) ikke direkte er afgørende for Overbefolkningens Skadelighed. Foruden Regler om Lejligheders tilstrækkelige Rumfang ønskes optaget Regler om det forsvarlige Antal Beboere i Forhold til Værelsesantallet.

Der ønskes tilvejebragt Hjemmel til i Tidens Løb, efterhaanden som Boligforsyningen bliver normal, at kunne give Paabud om Ophør af Overbefolkning inden for nærmere fastsatte Tidsfrister for nærmere angivne Omraader af Byen.

Ad § 4. Der ønskes optaget en Bestemmelse om, at den godkendende Myndighed ved Nedsættelse af Boligkommissioner skal påase, at ogsaa *brandkyndig* Sagkundskab er repræsenteret.

Benævnelsen »Boligtilsynsraad« ønskes ændret til »Landsnævnet for Boligtilsyn og Sanering«.

Under Hensyn til det overordentlig krævende Arbejde, som Boligkommissionernes Virksomhed pålægger de enkelte Medlemmer af Kommissionen, er der opstaaet Ønske om Tilvejebringelse af Hjemmel for Ydelse af Honorar til disse.

Ad § 5. Særlig brandkyndig Sagkundskab er slet ikke repræsenteret i Boligtilsynsraadet. Det vilde være ønskeligt, at der blev optaget en Bestemmelse om, at et af Justitsministeren udpeget brandkyndigt Medlem tiltræder Raadet.

Det i Paragraffens 5. Stk. omtalte Regulativ er endnu ikke udfærdiget.

Ad § 6. Det synes upåkrævet at lade Bolig-

tilsynsraadet være andet og mere end en Appelinstans i alle Tilfælde, hvor der foreligger en af Kommunalbestyrelsen nedsat Boligkommission, hvis Sammensætning er godkendt af Ministeriet. Ministeriets Godkendelse af Boligkommissionens Sammensætning maa antages at rumme tilstrækkelig Garanti for dennes Alsidighed og Kompetence paa det omhandlede Omraade. For saa vidt det i Bemærkningerne til Lovforslagets § 7 (Lovens § 6) fremhæves som Motivering for den administrativt set overordentlig store Myndighed, som tillægges Boligtilsynsraadet, at det er Meningen, at Boligtilsynsraadet for at tilvejebringe Uafhængighed af lokale Hensyn, Ensartethed i Afgørelserne og sagkyndig Garanti mod Overgreb, om fornødent og med Ministeriets Bemyndigelse skal kunne udøve enhver Beføjelse, der normalt henhører under Boligtilsynet og tillige skal fungere som Ankeinstans vedrørende Klager over det stedlige Boligtilsyns Afgørelser, synes de angivne Formaal at kunne opnaas ved de i § 6 omhandlede almindelige Forskrifter for de stedlige Boligtilsyns Virksomhed, som gives af Boligtilsynsraadet, samt ved at lade Boligtilsynsraadet være Ankeinstans for Boligkommissionernes Afgørelser. Man kan i denne Forbindelse oplyse, at der mellem de foran nævnte Boligkommissioner er indledet et Samarbejde, som bl. a. ogsaa vil kunne tjene til Gennemførelse af Ensartethed i Afgørelserne.

Ad § 8. I 2. Stk. er Opmærksomheden henledt paa det sundhedsmæssige, men bør formentlig ogsaa henledes paa det *brandmæssige*.

Ad Kap III (§ 10, 12 og 13). Disse for Boligkommissionernes Virksomhed saa afgørende Paragraffer foreslaas formuleret saaledes, at den i Kapitel III indeholdte Trininddeling fra det *uafhjælpelige* over det *delvis afhjælpelige* til det *fuldt afhjælpelige* kommer til at fremtræde med større Klarhed, end det i Øjeblikket er Tilfældet, og saaledes at Opstillingen ændres derhen, at den første Paragraf (§ 10) indeholder de fuldt afhjælpelige Tilfælde, den næste Paragraf (§ 11) indeholder de delvis afhjælpelige Tilfælde, og den sidste Paragraf (§ 12) indeholder de uafhjælpelige Tilfælde. Efter § 12 placeres som § 13 den nuværende § 11.

Alle 3 Paragraffer omfatter bygningsmæssige, brandmæssige og sundhedsmæssige Mangler.

Det henstilles til Overvejelse at tilføje en Bemærkning til § 10 (ny § 12) om, at Indskriden kun finder Sted i Tilfælde, hvor en fortsat Benyttelse selv for den i § 11 (ny § 13)

angivne kortere Tid er uforsvarlig af sanitære eller brandmæssige Hensyn.

Forinden den endelige Formulering af § 12 (ny § 10) ønskes en Klargørelse af Forholdet mellem den københavnske Byggelovs § 61 og dertil svarende Bestemmelser udenfor København, og Boligtilsynslovens § 12. Det maa overvejes at indføre en Bestemmelse om Vedligeholdelsespligt for Ejere i Tilfælde, hvor gældende Byggelovgivning ikke indeholder en til den københavnske Byggelovs § 61 svarende Bestemmelse (»Enhver Bebyggelse skal i alle dens Dele og med alt Tilbehør i eller udenfor samme til enhver Tid holdes i forsvarlig og sømmelig Stand«).

I denne Forbindelse ønsker man at fremhæve, at det til Supplering af Boligtilsynsloven og for at tilvejebringe et ensartet Grundlag for det Skøn over en Bygnings kvalitetsmæssige Tilstand, som påahviler Boligkommissionerne, vilde være af største Betydning, at der tilvej bragtes en Landsbyggelov.

*Ad § 10 (fremtidig § 12).* Det har i Praksis vist sig påkrævet at kunne nedlægge partielle Forbud. Beboelseslejligheder — ikke mindst i Kældere — som ikke kan anses for saa ringe, at man — især under den herskende Bolignød — med absolut Sikkerhed kan nedlægge et almindeligt Forbud efter § 10, maa dog ofte anses for sundhedsfarlige for Børn. Det var ønskeligt at faa slaet fast, at det i Henhold til § 10 er muligt at forbyde, at en saadan Lejlighed udlejes til Familier med Børn.

*Ad § 11 (fremtidig § 13).* Bestemmelsen om, at Forbudet skal indberettes til Sundhedsstyrelsen, kan formentlig bortfalde i de Tilfælde, hvor Boligtilsynet varetages af en godkendt Boligkommission. »Sundhedsstyrelsen« foreslaas rettet til »Boligtilsynsraadet« (»Landsnævnet for Boligtilsyn og Sanering«). Det foreslaas anført, at Forbudets Tinglysning er bindende for Ejere og Indehavere af andre Rettigheder i den påagældende Ejendom uden Hensyn til, hvornaar saadan Ret maatte være stiftet.

Bestemmelsen om Udskydelse af Virkningen af Forbud ønskes anvendt saaledes, at Forbud kan nedlægges med Virkning efter at den nuværende Beboelse er ophørt enten ved Fraflytning eller ved Beboernes Død. Dette har ikke mindst i Købstæderne Betydning, hvor det ofte drejer sig om Smaahuse, som ejes af Beboerne, og hvortil disse følger en ganske særlig Tilknytning.

Den foreslaaede Ændring i Paragrafopstillingen, som man anser for den systematisk rigtige, vil muligvis kunne medføre nogle Vanskeligheder med Hensyn til allerede tinglyste Forbud i Henhold til § 10 eller 13, idet disse Paragraffer i Henhold til den nye Opstilling faar Numrene 12 og 11.

*Ad § 12 (fremtidig § 10),* som placeres først i Rækken, vil omfatte Tilfælde, hvor Manglerne er fuldt afhjælpelige, saaledes at Bygningen efter Manglernes Afhjælpning maa anses for fuldt anvendelig til dens forudsatte Formaal og følgelig ikke mere falder ind under Boligtilsynets Omraade. Paragraffen ønskes formuleret saaledes, at den indeholder Hjemmel til at kræve visse Ombygninger udført. Den ønskes endvidere udvidet, saaledes at den ikke, som det nu er Tilfældet, knyttes nær til § 10, men giver Boligtilsynet Mulighed for at skride ind overfor alle saadanne Mangler, som i urimelig Grad nedsætter Opholdsrumms Værdi som saadanne, herunder ogsaa manglende sømmelig Vedligeholdelse. Med denne Formulering maa der tilvejebringes Mulighed for at anvende rets- lig Sanktion imod Undladelse af at efterkomme Paabud efter § 12, og Bestemmelsen i 2. Stk. om Nedlæggelse af Forbud mod Benyttelse i Henhold til § 10, 1. Stk., saafremt Paabudet ikke efterkommes, kan bortfalde.

*Ad § 13 (fremtidig § 11).* Det skulde gerne med større Tydelighed fremgaa, på hvilke Bebyggelser § 13 finder Anvendelse, idet der her navnlig er tænkt på Afgrænsningen overfor §§ 10 og 12. Bestemmelsen i § 13, der nu hjemler Ejeren Adgang til ved godkendte Ombygningsforslag af Ejendommen at bringe denne uden for Boligtilsynslovens Omraade, affattes saaledes, at en saadan Ombygning vel kan forlænge en Bygnings Levetid, men ikke bringe denne i Overensstemmelse med Kravene i § 2, hvorfor den efter Bygningsforandringens Udførelse kun kan tillades for et nærmere fastsat Aaremaal, som f. Eks. kan sættes til højst 50 eller 60 Aar. For Københavns Kommunes Vedkommende maa det dog iagttages, at et fastsat Aaremaal ikke kolliderer med den københavnske Byggelovs § 57, der begrænser en Byggetilladelses Gyldighed til 100 Aar. Godkendelsen af Ombygningsforslaget foreslaas meddelt af Boligkommissionen. Dennes Afgørelse skal derefter på sædvanlig Maade kunne indankes for Boligtilsynsraadet. »Sundhedsstyrelsen« foreslaas rettet til »Boligtilsyns-



raadet« (»Landsnævnet for Boligtilsyn og Sane-  
ring«).

Efter §§ 10-13 indføres en ny Bestemmelse, hvorved Kommunalbestyrelsen bemyndiges til ved Ekspropriation at lade en Bygning fjerne, som er ramt af Forbud mod Beboelse eller Ophold i Henhold til § 10 eller § 13, (for § 13's Vedkommende dog først efter Aaremaalets Udløb), og som ved sin Placering i Forhold til andre Bygninger paa Grunden eller paa tilstødende Grunde efter Boligtilsynets Skøn virker saa forringende paa disses Benyttelse til Beboelse eller Ophold, at de herved bringes i Misforhold til de i denne Lovs §§ 1 og 2 givne Bestemmelser. Saafremt denne Bestemmelse indsættes som ny § 14, ændres de følgende Paragrafnumre.

*Ad % 17.* Der skabes Mulighed for at fastholde Huslejeniveauet i Bygninger, som har været Genstand for Beslutninger i Medfør af §§ 10, 12 og 13. Kondemnering af Dele af en Bygning for at forbedre Forholdene i Resten af Ejendommen maa ikke uden videre af Ejeren kunne anvendes til en Hævning af Lejen, og dermed Udskiftning af Lejerklientellet. Ej heller maa afhjælpelige Manglers Afhjælpning uden videre give Anledning til Lejeforhøjelse.

*Ad § 19.* I § 19 henvises til § 10-13, men i Bemærkningerne til Lovforslagets § 22 (Lovens § 19) udtales: »Straffebestemmelsen gælder ikke det betingede Paabud i Medfør af § 15, 1. Stk. (Lovens § 12, 1. Stk.) om Istandsættelse af en Bolig. Om en Ejer vil foretage en saadan Istandsættelse maa staa ham frit. Men gør han det ikke, er det under Trusel om Straf forbudt at anvende den pågældende Bygning eller Rum til Beboelse eller Ophold.« Som nævnt foran under Bemærkningerne til § 12 var det ønskeligt, om der blev skabt Mulighed for at gennemtvinge Paabud i Henhold til § 12 samtidig med, at denne Bestemmelse gives et rummeligere Indhold.

*Ad § 20.* Bestemmelsen henstilles overført til Forsorgslovens Kap. 5.

*Ad § 21.* Den foreslåede Ændring af § 3 vil nødvendiggøre en Omredaktion af § 21.

*Ad § 23.* Det var ønskeligt, om Klagefristen blev gjort præklusiv ogsaa i Forhold til Boligtilsynsraadet. Det har været generende for Boligkommissionernes Arbejde, at der efter Klagefristens Udløb er udsendt Meddelelse fra Boligtilsynsraadet om, at Klage ikke er indgaaet og Beslutningen derfor er stadfæstet, og der derefter er kommet Meddelelse fra Bolig-

tilsynsraadet om, at Beslutningen nu er ændret som Følge af en efter Fristens Udløb indgaaet Klage. Det var endvidere ønskeligt, at Boligtilsynsraadet gav Boligkommissionerne Underretning om de Omstændigheder, der ligger til Grund for en evt. Ændring eller Omstødelse af en af Boligkommissionerne afsagt Kendelse, saaledes at Kommissionerne fik Lejlighed til at fremkomme med yderligere Oplysninger vedrørende de faktiske Forhold, samt evt. angaaende den bygningsmæssige Mulighed for Genneførelse af Forbedringer m. m.

*Ad § 24.* Sidste Stk. formuleres saaledes, at der i Stedet for »anvendes« indsættes »nybebygges, ombygges eller i det hele anvendes«.

Mellem Kapitel 6 og 7 indsættes et nyt Kapitel om Tilvejebringelse af et Saneeringsfond.

I Forbindelse med de forestaaende store Saneeringsopgaver vil det være nødvendigt at finde særlige Veje til Fremskaffelse af de store Pengebeløb, som vil komme til at medgaa til disse opgavers Løsning. Disse Pengebeløb kan vel fremskaffes igennem en almindelig Skatte- ligning, men et Forslag til at påaligne en Afgiftspligt paa alle Ejendomme har den Fordel, at Midlerne indhentes hos den Del af Befolkningen, for hvem det er vanskeligt at gennemføre de meget bekostelige Selvsaneringer enkeltvis. Ved aarlige Ydelser til et fælles Saneeringsfond lettes Opgaven betydeligt, og Saneeringerne kan sættes først ind i de Dele af Byen, hvor de er mest tiltrængt.

Der henvises i denne Forbindelse til de Overvejelser, som f. Eks. Indenrigsministeriets Byggeudvalg af 1940 har fremsat (Betænkning 1945, Side 154) saavel som til svenske Overvejelser af samme Art, hvor man er naaet frem til et Lovforslag om Skabelse af Saneeringsfond (»Slutbetänkande afgivet av Bostads sociala Utredningen, Del II« Side 340).

*Aalborg Boligkommission*  
E. B.

sign. Knud Rohbrandt

*Aarhus Boligkommission*  
for Unmack Larsen  
sign. Julius Hansen

*Københavns Boligkommission*  
sign. Julius Hansen

*Odense Boligkommission*  
sign. P. Johansen

*Randers Boligkommission*  
sign. Volquartz.

København K, den 1. september 1954.  
Journal nr. 3096-7-45.

I anledning af Kommissionens skrivelse af 31. maj d. å. vedrørende en beregning over befolkningens fremtidige fordeling efter alder m. v. som grundlag for et skøn over befolkningstilvækstens boligbehov har Departementet foretaget hoslagte beregning for perioden 1951-1971.

Som grundlag for den fremtidige aldersfordeling har man benyttet befolkningens fordeling på 5-års aldersklasser ved tællingen i 1950, og under forudsætning af at den fremtidige dødelighed vil holde sig på samme niveau som konstateret i femåret 1946/50, har man beregnet antallet af personer på 15 år og derover i hvert af årene 1956, 1961, 1966 og 1971. Ved fordelingen på de civilstandsgrupper, der er af interesse for beregningen af boligbehovet, har man opereret med to forskellige forudsætninger; i den ene (bilag 1) har man forudsat, at antallet af personer på 15 år og derover vil have samme relative fordeling på civilstandsgrupper

som ved tællingen i 1950, og i den anden (bilag 2) er man gået ud fra, at den bevægelse, der har vist sig i den relative fordeling i perioden 1940-1951, vil fortsætte.

På grundlag af de erfaringer, som den løbende landbrugsstatistik giver, har man forudsat ved beregningen af landbrugsbefolkningen, at den tendens, der har vist sig i en nedgang i antallet af ugifte og gifte personer, vil fortsætte.

Resultatet af beregningerne fremgår af vedlagte oversigt, hvor man ved opgørelsen af det samlede boligbehov har forudsat, at lejlighedsfrekvenserne inden for de i oversigten opførte befolkningsgrupper er følgende:

	<i>Lejlighedsfrekvens</i>
Ugifte 20-24 år.....	25 pct.
25 år og derover.....	35 -
Ægtepar.....	100 -
Enkemænd og enker.....	85 -
Sepårerede og fraskilte.....	50 -

EINAR COHN (sign.)

/ /. Als in g (sign.)

c.

*Kommissionen vedrørende revision af  
boligtilsynsloven,*  
hr. departementschef Axel Skalts,  
Slotsholmsgade 16, K.

*Alternativ  
Beregnete folketal i hundreder*

**Underbilag 1**

År	Ugifte						Antal ægtepår			Enkemænd og enker			Sepårerede og fraskilte			Det samlede boligbehov antal lejligheder	Tilvæksten i boligbehovet	
	20-24 år			25 år og derover													Pr. 5 år	Gnstl
	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men			
1951	1357	603	1960	2614	1120	3734	7777	2100	9877	1958	302	2260	908	48	956	1.114.945		
1956	1346	568	1914	2772	1040	3812	8138	2080	10218	2093	302	2395	883	48	931	1.166.525	58.275	11.655
1961	1560	533	2093	2333	960	3293	8691	2060	10751	2217	302	2519	932	48	980	1.224.800	77.300	15.460
1966	2171	488	2659	2165	880	3045	9242	2040	11282	2340	302	2642	979	48	1027	1.302.100	74.700	14.940
1971	2285	464	2749	2646	800	3446	9688	2020	11708	2439	302	2741	1019	48	1067	1.376.800		

*Alternativ 2  
Beregnete folketal i hundreder*

**Underbilag 2**

År	Ugifte						Antal ægtepår			Enkemænd og enker			Sepårerede og fraskilte			Det samlede boligbehov antal lejligheder	Tilvæksten i boligbehovet	
	20-24 år			25 år og derover													Pr. 5 år	Gnstl pr. år
	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bet.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- ber.	Til- sam- men	Bybe- folk- ning	Land- brugs- bef.	Til- sam- men			
1951	1357	603	1960	2614	1120	3734	7777	2100	9877	1958	302	2260	908	48	956	1.114.945	67.690	13.538
1956	1246	568	1814	2208	947	3155	8464	2080	10544	2093	302	2395	998	48	1046	1.182.635	82.765	16.553
1961	1339	533	1872	1348	578	1926	9377	2060	11437	2217	302	2519	1172	48	1220	1.265.400		
1966	1750	488	2238	675	290	965	10321	2040	12361	2340	302	2642	1439	48	1487	1.370.328	104.928	20.985
1971	1705	464	2169	395	169	564	11181	2020	13201	2439	302	2741	1542	48	1590	1.458.965	88.637	17.727

SUNDHEDSSTYRELSENS REDEGØRELSE AF OKTOBER 1937 OM BOLIGFORHOLDENES  
INDFLYDELSE PÅ BEBOERNES SUNDHEDSTILSTAND

Indenrigsministeriet har anmodet Sundhedsstyrelsen om at give en Redegørelse for Sammenhængen mellem Beboers Kvalitet og Beboernes Sundhedstilstand. Redegørelsen skal være til Brug for det Udvalg, som Indenrigsministeriet nedsatte i Slutningen af 1935 med den Hovedopgave at undersøge Boligforholdene i de ældre Bydele, specielt i Hovedstaden, og stille Forslag til Sanering af disse Kvarterer samt Forslag til Bestemmelser, egnede til at hindre Fremkomsten af nye Slumkvarterer. Særlig ønskes der Oplysning om, hvilke Sygdomstilfælde maa antages helt eller delvis at skyldes de Ulemper, som følger med daarlige Boligforhold, f. Eks. Mangel paa Lys og Gennemluftning, Fugtighed m. v. Til Brug for Sundhedsstyrelsen har Indenrigsministeriet udlaant en Beretning om Ejendoms-, Beboelses- og Husleje forhold i Adelgade-Borgergade-Kvarteret i København. Denne vil i det følgende blive kaldt A-B-K-Beretningen.

Paa mange af Hygiejnens Omraader er det muligt at give præcise Svar paa Spørgsmaalet om bestemte ydre Paavirkningers sygdomsfremkaldende Egenskaber, men dette lader sig kun delvis gøre, naar Spørgsmaalet drejer sig om Boligforholdenes Indflydelse paa Beboernes Sundhedstilstand. Ingen Hygiejniker tvivler om, at denne Indflydelse er meget stor; men Forholdet er ikke saadan, at bestemte Mangler ved Boligforholdene fremkalder bestemte Sygdomme, derimod kan Boligforholdene i nogle Tilfælde være direkte medvirkende til forskellige Sygdommes Opstaaelse eller Udbredelse, i andre Tilfælde ad indirekte Vej faa Indflydelse paa Befolkningens Sundhedstilstand og Sygelighed.

Det var Iagttagelser over Boligforholdenes Indflydelse paa Sygdomsudbredelsen, der gav Stødet til den moderne Hygiejnes Fremkomst omkring Midten af forrige Aarhundrede. Under de engelske Koleraepidemier i 40'erne af det 19de Aarhundrede fandt man, at Sygdommen havde været særlig udbredt og særlig dødelig i de nye Fabrikbyers slet byggede og overfyldte Arbejderkvarterer. Da man begyndte at foretage medicinal-statistiske Undersøgelser, viste det sig, at ogsaa udenfor Epidemitider var Dødeligheden langt større i de engelske Fabrikbyer end udenfor dem. I Aarene omkring 1850 var Dødeligheden i Manchester og Liverpool mere end dobbelt saa stor som Dødeligheden i engelske Landdistrikter, med andre Ord: Befolkningen levede længere paa Landet, og det var usundt at bo i Fabrikbyerne. En engelsk Statistiker (Farr) opstillede det som en »Lov«, at Dødeligheden

voksende paa en bestemt Maade, naar Befolkningstætheden øgedes. Men derved var der ikke vundet bedre Indsigt i Aarsagerne til den store Dødelighed i Fabrikbyerne.

Denne Forskel mellem Dødeligheden paa Landet og i Byerne findes ogsaa i vore Dage og ogsaa her i Landet, omend langtfra saa udpræget som i tidligere Tid. I Danmark var Dødelighedsforholdene for By og Land (korrigerede for Forskel i Aldersfordelingen) for 5-Aaret 1921-25 efter Statistisk Departement (Ægteskaber, Født og Døde i Aarene 1921-25, Side 61):

	Mænd	Kvinder
Hovedstaden . . . . .	14,3 p. mille	11,9 p. mille
Provinsbyerne . . . . .	12,1 -	11,4 -
Landdistrikterne . . . . .	10,1 -	10,9 -

Det er navnlig Mændenes Dødelighed, som er højere i Byerne end paa Landet.

Indenfor den enkelte By finder man ogsaa Forskel paa Dødeligheden i Byens forskellige Kvarterer, saaledes at den er højest i de tættest befolkede. Et Eksempel er anført i Prof. Carl Schiøtz's nylig udkomne Lærebog i Hygiejne (Side 194), hvor der findes følgende Tabel over Dødeligheden i forskellige Kvarterer (Sogne) i Oslo for 10-Aaret 1921-30. Kvartererne er inddelt i 4 Grupper efter Befolkningstætheden, som angives ved det gennemsnitlige Antal af Beboere pr. Værelse i de forskellige Kvarterer.

Antal beboere pr. værelse	Dødelighed i pro mille	Spædbarnsdødelighed pr. 1000 fødsler	Dødelighed pr. 10 000 levende	
			Tuberkulose	Epidemiske sygdomme
Under 1,0	9,4	44,5	8,1	0,87
1,0-1,49	11,9	45,8	14,3	1,36
1,5-1,99	12,0	48,9	14,9	1,61
2,0 og flere	10,9	72,9	20,2	2,15

Den samlede Dødelighed er nok lavest i Kvarteret med færrest Beboere pr. Værelse, men Parallelismen mellem Beboelsetætheden og den samlede Dødelighed er ellers ikke til Stede. Derimod synes der at være en udpræget Parallelisme mellem Kvarterernes Beboelsetæthed og Dødeligheden af Spædbørn, samt

Dødeligheden af Tuberkulose og epidemiske Sygdomme.

Men fordi der er Parallelisme (Korrelation) mellem f. Eks. Beboelsestætheden og Spædbarnsdødeligheden i Oslo, behøver den højere Spædbarnsdødelighed i Kvartererne med de tæt befolkede Lejligheder ikke at hænge sammen med Beboelsesforholdene. Naar Lejlighederne i et Kvarter er særlig tæt befolkede, betyder det, at Kvarterets Beboere er økonomisk daarligt stillede, og med de økonomiske Vanskeligheder følger ofte foruden de daarligere Boligforhold en Række andre sundhedsformindskende Forhold som daarligere Ernæring, mindre Mulighed for Renlighed og ikke tilstrækkelig god Pasning af Børnene, fordi Moderen maa paa Arbejde. Beboelsestætheden i et Kvarter er et Kendemærke paa den økonomiske og sociale Stilling, som Kvarterets Beboere indtager, og Variationerne i Spædbarnsdødeligheden eller i Tuberkulosedødeligheden kunde derfor godt være helt uafhængig af Boligforholdene og skyldes Indvirkningen af andre Faktorer, der varierer med en Befolkningsgruppes sociale Stilling. Som den engelske Hygiejniker Arthur Newsholme har udtrykt det (Vital Statistics, 1923, Side 305): »Forholdet mellem Beboelse og Sundhed illustrerer den udviklede Beskaffenhed af Sammenhængen mellem hvilke som helst to indbyrdes forbundne, sociale Fænomener«.

Hverken til epidemiske Sygdomme, Tuberkulose eller høj Børmedødelighed er Boligforholdene Hovedaarsagen, men de kan spille ind som medvirkende Faktorer ved saadanne sygelige Tilstandes Forekomst og Udbredelse. For at give en kort Fremstilling af, hvad man ved om Sammenhængen mellem Sygdomme og Boliger, kan man gaa den Vej, først at give en Oversigt over de Faktorer af hygiejnisk Interesse, der staar i Forbindelse med Beboelsesforholdene, og derefter gennemgaa de forskellige Sygdomme og Sundhedsmangler, som kan paavirkes af disse Faktorer.

Beboelsesforholdenes hygiejniske Faktorer kan inddeles i 6 Grupper.

1. Beboelsestætheden, der i Reglen maales enten ved Antallet af Beboere pr. Hektar eller ved det gennemsnitlige Antal Beboere pr. Værelse i Forbindelse med det procentiske Antal af overbefolkede Lejligheder, d. v. s. Lejligheder med mere end 2 Beboere pr. Værelse. Af A-B-K-Beretningen fremgaar det (påg. 91), at Befolkningsstætheden er større i Adelgade-Borgergade-Kvarterets Ejendomme (1,15 Beboer pr. Værelse) end i hele København indenfor Søerne (1,02 Beboer pr. Værelse), og at dette især beror paa Tilstedeværelsen af mange (i 75 pCt. af Ejendommene, se påg. 81) tæt befolkede Baghuse med gennemsnitligt 1,31 Beboer pr. Værelse. Af Lejlighederne er 7 pCt. overbefolkede (påg. 93) mod 4 pCt. i hele den ældre By.

2. Faktorer, afhængige af Bygningernes og Boligernes Plads- og Rumfordeling, hertil hører Forholdet mellem Hushøjde og Gade- og Gaardbredde, Forholdet mellem bebygget og ubebygget Areal, Tilstedeværelse af Bag- og Sidehuse, Værelsesrumfang, Værelshøjde, o. s. v. Disse Faktorer bestemmer Adgangen til Lys og frisk Luft for Beboerne.

Efter A-B-K-Beretningen er Arealen i det omhandlede Kvarter stærkt overbebygget (70,5 pCt. bebygget af Ejendommens Areal efter påg. 79), og Lysforholdene er uheldige, da (efter påg. 81) 90 pCt. af Forhusene og 66 pCt. af Baghusene har fire Etager eller

mere (6 Etager i 10 pCt.). I 66 pCt. af Gaardene betegnes Lysforholdene da ogsaa som daarlige. I ca. Halvdelen af Ejendommene er Etagehøjden under 2,50 m (påg. 87).

3. Faktorer, afhængige af Bygningskonstruktion, afgør, om Boligerne giver godt Værn mod Kulde og Varme, og om de er tørre eller fugtige. Herom indeholder A-B-K-Beretningen ikke Oplysninger.

4. Faktorer af Betydning for Renligheden. Hertil hører først og fremmest Afløbs- og Renovationsforhold, Adgang til Vand, dernæst Bygningernes Vedligeholdelse, Lysadgangen til Rummene og Indretning af Vaskerum (Vaskekældre). Mangler ved disse Forhold fremkalder Infektionsfare, ilde Lugt og kan medvirke til Forekomsten af Utøj og til Støv.

A-B-K-Beretningen anfører (påg. 81), at i 33 pCt. af Gaardene findes der Tøndelatriner, og at 80 pCt. af disse ikke kan betegnes som ordentlige. Kun 21 pCt. af Lejlighederne har W. C. Vedligeholdelsestilstanden synes, i al Fald for Trapperens Vedkommende, ikke at være god efter Bemærkningerne påg. 81.

5. Indretninger vedrørende Mad og Drikke, d. v. s. Drikkevandsforsyningen og Udstyret af Køkkener og Madopbevaringsrum. A-B-K-Beretningen oplyser (påg. 87), at 347 af de omhandlede 4150 Lejligheder helt mangler Køkken.

6. Faktorer, der skyldes Omgivelserne, kan give Anledning til Støj, ilde Lugt, Røg og Flueplage.

Ovenfor nævntes, at det var den stærke Udbredelse af forrige Aarhundredes Koleraepidemier i daarligt byggede Kvarterer af Byerne, som vakte Interessen for Boligforholdenes hygiejniske Betydning. En Række af Infektionssygdomme - og deriblandt nogle af de farligste - udbreder sig altid stærkest, hvor Boligforholdene er daarlige. Hertil hører Kolera, Pest og Plettyfus, som ikke forekommer her i Landet, og desuden tyfoid Feber, der er blevet sjælden i Forhold til sin tidligere store Udbredelse. Aarsagen til Sammenhængen mellem disse Sygdomme og Boligforholdene ligger i Sygdommens Overførelsesmaade. Pest overføres oftest til Mennesker ved Lopper (Rottelopper) og Tyfus ved Kroplus. Det er altsaa Manglen paa Renlighed og den dermed følgende Tilstedeværelse af Utøj i daarlige Boliger, som forklarer Sammenhængen i disse Tilfælde. Kolera og tyfoid Feber overføres hyppigt ad indirekte Vej, ved at Drikkevandet eller - for tyfoid Febers Vedkommende - Levnedsmidler er blevet inficerede gennem Udskillelser fra Personer, der huser Sygdommens Smitsstof. Ved denne Gruppe af Sygdomme er det altsaa Forhold, som tillader Forening af Drikkevand eller Levnedsmidler med menneskelige Udskillelser, der begunstiger Sygdommens Udbredelse, - det vil i første Række sige daarlige Afløbs- og Renovationsforhold, Mulighed for Forening af Vandværker eller Vandledninger og urenlig Behandling af Levnedsmidler, særlig Mælk. I danske Byer er der i 1935 kun anmeldt 36 Tilfælde af tyfoid Feber og 43 Tilfælde af påratyfoid Feber. Derimod anmeldtes der for Byerne 439 Tilfælde af Paradysenteri, som har en tilsvarende Overførelsesmaade, deraf de 301 Tilfælde i København (se Medicinalberetning for den danske Stat for Aaret 1935, Side 21-27). Naar vi i de sidste 84 Aar ikke har haft Koleraepidemier her i Landet, og naar tyfoid Feber er blevet en sjælden Sygdom, skyldes det i høj Grad Forbedrin-

gen af Drikkevandsforsyningen, særlig i vore Byer. Desuden har Renovationsforholdene megen Betydning i denne Sammenhæng, og de daarlige Klosetforhold i en Del af Adel gade-Borggade-Kvarterets Huse (se ovenfor under 4) er derfor uheldige i sanitær Henseende.

Men ogsaa Udbredelsen af Infektionssygdomme, der er betydelig hyppigere her i Landet end tyfoid Feber o. lign., paaavirkes af Boligforholdene, og af Faktorer, der mere direkte hænger sammen med selve Beboelserne end Drikkevandsforsyningen, Afløb og Renovation. En meget stor Gruppe af Infektionssygdommene overføres fra Person til Person ved saakaldt Draabeinfektion, d. v. s. ved Draaber af Sekret fra Næse, Svælg eller dybere Luftveje hos en smittende Person, altsaa oftest en Person, der lider af den paaagældende Sygdom, men maaske i saa let Form, at han ikke ved af det og derfor gaar oppe og færdes mellem andre Mennesker. Ved Draabeinfektion overføres («smitter») f. Eks. Skarlagensfeber, Difteritis, Mæslinger, Skaalkopper, røde Hunde, Hjerne-Rygmarvsbetændelse og mange flere Infektionssygdomme. Ethvert Menneske, baade et raskt og et sygt, udslynger Draaber af Svælgsekreter i Luften ved almindelig Tale, men Draaberne er saa smaa, at de ikke ses eller mærkes. Ved Nysen og Hoste sker Udslyngningen af Sekrettraaber i Luften naturligvis i langt større Omfang end ved Tale. Draaberne udslynges højst nogle Meter fra den smittende Person, og den almindelige Anskuelse har i en Aarrække været, at raske i det langt overvejende Antal Tilfælde kun bliver smittet af Sygdomme, der overføres ved Draabeinfektion, naar de kommer saa nær den smittende, at de indaander smittende Sekrettraaber, som han har udslyngt i Luften under sin Tale eller ved at nyse eller hoste. Derved forklares, at Smitteoverførelse af denne Gruppes Sygdomme sjældent foregaar i fri Luft, men i Reglen ved Samvær i lukkede Rum, og at Smittemulighederne vokser med Beboelsestætheden i Rummene. Efter amerikanske Undersøgelser fra de sidste Aar (særlig af W. F. Wells 1935-37) skal Smitstoffet i meget smaa Sekrettraaber fra smittende Personer kunne holde sig svævende meget længe (indtil flere Timer, i enkelte Tilfælde endnu længere). Naar det drejer sig om Sygdomme med modstandsdygtige Smitstoffer, kan Luften i Værelser, hvor smittende Personer har opholdt sig, derved blive smittefarlig i nogen Tid. Da saadanne mikroskopiske Smittepartikler føres af Sted ved selv svage Luftstrømme (ligesom Partiklerne i Tobaksrøg), kan Smitte overføres i længere Afstand fra den smittende, end man tidligere mente. I fri Luft spredes Smittepartiklerne hurtigt. Efter denne Opfattelse faar Værelsens Udluftning og Rumfang en større Betydning for Smittebekæmpelse end efter den tidligere Anskuelse om Draabeinfektionens Mekanisme. Da de svævende Smittepartikler dræbes af visse Lysstråler, faar maaske Lysadgangen til Værelserne Betydning, men det maa dog bemærkes, at de smittedræbende Lysstråler i Sollyset ikke passerer Vinduesglas. En Del af Smittepartiklerne falder efterhaanden ned paa Værelsets Gulv, hvor de for nogle Sygdommes Vedkommende kan holde sig smittedygtige i nogen Tid og blive farlige, naar de hvirvles op som Støv. Værelsernes Renholdelse faar derved Betydning for Overførelsen af denne Gruppe af Sygdomme.

Ovenfor blev der givet et Eksempel fra Oslo paa Sammenhængen mellem Beboelsestætheden i Byens

forskellige Kvarterer og Dødeligheden af epidemiske Sygdomme i disse Kvarterer. Efter det nuværende Kendskab til Overførelsesmaaden af Sygdomme, som smitter ved Draabeinfektion, beroer Sammenhængen sandsynligvis delvis paa de forøgede Smittemuligheder i overbefolkede Rum, selv om andre Forhold, der ligesom Boligforholdene hænger sammen med Beboernes økonomiske Stilling, ogsaa kan have Betydning.

Nogle af de Infektionssygdomme, der overføres ved Draabeinfektion, er saa udbredte, at praktisk talt hele Befolkningen gennemgaar dem, f. Eks. Mæslinger. Selv ved saadanne Sygdomme kan Beboelsestætheden dog have Betydning. For Glasgow er det paavist (Halliday 1928), at Dødeligheden af Mæslinger er størst i de tættest befolkede Kvarterer, og det er desuden paavist, at i disse Kvarterer faar Børn Mæslinger i en tidligere Alder end i Kvartererne med rummeligere Beboelser. Det er let forstaaeligt, at den tættere Sammenstuvning med dens forøgede Smittemuligheder maa virke til, at Børnene faar Mæslinger tidligere i Livet end ellers, og da Dødeligheden af Mæslinger er højere blandt mindre Børn end blandt større, forklares herved Sammenhængen mellem Mæslinge-dødelighed og Befolkningstæthed. Noget tilsvarende er paavist for Skarlagensfeber, Difteritis m. fl. Sygdomme (se nærmere C. O. Stallybrass: The principles of epidemiology. 1931. Side 458-464).

Den hurtigere og større Smitteudbredelse i tæt befolkede Boliger spiller ikke alene en Rolle ved de egentlige epidemiske Sygdomme, men ogsaa ved andre epidemiske Infektionssygdomme, som overføres gennem Draabeinfektion, f. Eks. Lungebetændelse. Herpaa tyder f. Eks. McClure's Undersøgelser i Manchester 1925-26:

Kvarterer med Befolkning pr. acre	Dødelighed pr. 100000 Indbyggere	
	af Lunge- betændelse	af Skarlagens- feber, Difteritis, Mæslinger og Kighoste
Under 50 Personer	62	41
50-100	113	63
Over 100	136	116

Beboelsestætheden er naturligvis kun et bidragende Moment ved Forekomsten og Udbredelsen af Infektionssygdomme. Langt større Betydning har Tilstedeværelsen og Antallet af smittende Personer, deres Isolation, den raske Befolknings Grad af Modtagelighed for de forskellige Infektionssygdomme og flere andre Forhold.

En Infektionssygdom er blevet kaldt Boligsygdommen fremfor alle andre, nemlig Lungetuberkulosen. Men her er sagen langt mere kompliceret end ved de omtalte Infektionssygdomme. Problemet om de forskellige Befolknings og Befolkningsklassers Modtagelighed for Tuberkulose og om Modtagelighedens Afhængighed af tidligere milde Infektioner med Tuberkelbaciller er der ingen Grund til at omtale i denne Sammenhæng, hvor det kun drejer sig om at fremstille Kendskabet til en enkelt ydre Faktors, nemlig Boligens, Medvirken ved Udbredelsen og Forløbet af Tuberkulosesygdommen.

Alle Undersøgelser over Spørgsmaalet viser, at i

ethvert Land og enhver By er Lungetuberkulosens Udbredelse og Dødelighed størst hos de økonomisk daarligt stillede og aftager hos forskellige Befolkningsgrupper pårælt med Forbedringen af deres økonomiske Stilling. Som Eksempel kan nævnes Knud Faber og Marie Lindhardt's Undersøgelser over Lungetuberkulosen i København 1928-32 med Hensyn til Erhverv og Indtægt (København 1935. Side 17 og 19):

	Aarlig Gennemsnitsindtægt	Lungetuberkulose blandt 10000 Forsørgere	
		Nyanmeldte	Døde
	Kr.		
Overklasse	5 278	6,9	5,1
Middelstand	2 682	21,3	9,5
Arbejderklasse	2 166	26,4	13,2

Tilsvarende Undersøgelser med samme Resultat findes fra London (T. H. C. Stevenson. 1921), Paris (Hersch) og andre Byer (se f. Eks. M. Greenwood: Epidemics and crowd diseases. 1935, Side 355-358).

Aarsagerne til denne Sammenhæng er mange, bl. a. at Patienter med Tuberkulose ofte som Følge af deres Sygdom kun kan skaffe sig en lavere Indtægt. I saadanne Tilfælde er den daarlige økonomiske Stilling altsaa en Følge af Tuberkulosen. Men det omvendte Forhold gør sig ogsaa i høj Grad gældende. En hel Række Faktorer, der hænger sammen med Indtægtsforholdene, har Betydning for Tuberkuloseudbredelsen. Hertil hører Boligen, Ernæringen, Erhvervet og Livsvanerne, - særlig Ophold i fri Luft. Det er ikke muligt at udmaale Indflydelsen af hver enkelt af disse Faktorer. For Tiden er der Tilbøjelighed til at lægge særlig Vægt på Ernæringens Betydning, som ogsaa er utvivlsom. Den uheldige Indflydelse af visse støvende Erhverv og den gavnlige Indflydelse af Fri-luftsarbejde er ligeledes sikker. Men desuden har Boligforholdene Indflydelse på Lungetuberkulosen.

Da Boligtætheden stiger med synkende Indtægt, viser mange statistiske Undersøgelser en Parallelisme mellem Boligtætheden og Tuberkulose. Som Eksempel anføres Poliitilæge Søren Hansens Undersøgelser over Tuberkulosedødeligheden i forskellige Kvarterer af København 1890-99 (Tuberkulosekommissionens Betænkning 1902):

Antal Beboere pr. 10000 Kvadratalen Etageareal i Kvarteret	Halvaarlig Husleje	Dødelighed pr. 10000 af Tuberkulose
94	306	13
139	225	16
88	355	22
116	180	23
169	167	23
115	175	26
184	103	27
211	133	27
199	124	28
227	126	30
226	111	34
252	87	37

Tilsvarende Undersøgelser fra nyere Tid findes f. Eks. fra Charlottenburg ved Berlin (se Ickert og Weichsel: Grundriss der sozialen Medizin. 1932, Side 113), fra Paris (Leon Bernard: Cours d'hygiène. 1927. Bd. 1, Side 657-661) og fra Oslo (se ovenfor).

Tuberkelbacillens Opdager, Robert Koch, tillagde Boligerne en stor Indflydelse på Lungetuberkulosens Udbredelse og lagde særlig Vægt på Soveværelserne. Tuberkulosen overføres - i al Fald i en Række Tilfælde - ved Draabeinfektion, der let kan finde Sted, naar en smittende Tuberkulosepatient deler Soveværelse med andre, især hvis Soveværelsets Rumfang er lille. Samlivet med Patienter, som har Lungetuberkulose i smittende Former, kan være ufarligt, naar Patienterne er i Stand til at tage de fornødne Forholdsregler, men dette er næsten ikke muligt under indskrænkede og daarlige Boligforhold. Baade Antallet af Værelser i Lejligheden og Størrelse af Gulvareal og Rumfang pr. Beboer har Betydning. Da Tuberkelbaciller i nogen Tid holder sig levende i tørt Tilstand, kan Støvet i Værelser, hvor Tuberkulosepatienter har opholdt sig, være smittende, og Værelsernes Renlighedelse er derfor vigtig, men vanskelig at gennemføre i slet vedligeholdte Boliger.

Indskrænkede Boligforhold kan altsaa begunstige Smittespredningen fra en tuberkuløs. Desuden er det en almindelig Mening, at Modstandsevnen mod tuberkuløs Infektion nedsættes hos Personer, der lever i mørke, fugtige og daarligt ventilerede Boliger. Fulgyldige Beviser herfor findes ikke, men Anskuelsen støtter sig på en Række påalidelige lagtagelser. Efter den københavnske Centraltuberkulosestations Erfaringer findes der f. Eks. forholdsvis mange Tilfælde af Lungetuberkulose i Kvarterer af Byen, som har daarlige Beboelser.

Ernæringen, der har saa stor Betydning for Modstandsevnen mod Tuberkulose, kan ogsaa til en vis Grad påvirkes af Boligforholdene, nemlig naar Køkener og Spisekamre er daarlige. Efter A-B-K-Beretningen er dette, som nævnt, Tilfældet i en Del af Adelgade-Borgergade-Kvarterets Huse.

Ophold i fri Luft styrker Modstandsevnen mod Tuberkulose, maaske især gennem Virkningen af Sollys. Denne Virkning gør sig navnlig gældende overfor de Tuberkuloseformer, der optræder hos Børn (Kirteltuberkulose, Knogletuberkulose m. fl.), og tætbebyggede Beboelseskvarterer med mørke Gaarde og uden aabne Pladser bidrager derfor til Udviklingen af Børnetuberkulose.

Efter den ovenfor anførte Statistik for Oslo gaar Spædbarnsdødeligheden i de forskellige Kvarterer af denne By pårælt med Beboelsestætheden. Det samme viser A. K. Chalmers Undersøgelser i Glasgow 1913 baade for Spædbørns og større Børns Vedkommende (se Arthur Newsholme: Vital statistics. 1923. Side 307):

Antal af Værelser i Lejligheden	Dødeligheden pr. 1000 levende af Børn	
	under 1 Aar	1-5 Aar
1	210	41
2	164	30
3	129	18
4 og derover	103	10

Denne Parallelisme skyldes imidlertid hovedsageligt andre Forhold end Paavirkning af Børnenes Sundhedstilstand gennem Boligens Mangler. Spædbarnsdødeligheden i forskellige Befolkningsgrupper gaar ligesom Tuberkulosedødeligheden pparallellet med Gruppernes sociale og økonomiske Stilling. For Danmarks Vedkommende fremgaar dette af det statistiske Depårtements Undersøgelser i Aarene 1921-25 (Ægteskaber, Fødte og Døde i Aarene 1921-25. Side 54), for Stockholm Bys vedkommende af Stadslæge Rietz's Undersøgelser for Aarene 1918-22:

Faderens Indtægt	Dødelighed pr. 1000 fødte Børn	
	1. Levemaaned	2.-12. Levemaaned
Under 4 000	24,0	24,8
4- 6 000	15,1	23,2
6-10 000	19,7	12,2
Over 10 000	11,4	2,9

Aarsagerne til dette Forhold er mange, f. Eks. Forskellen i Børnenes Ernæring, Mødrenes Erhvervsarbejde o. s. v. Nogen Rolle spiller Boligforholdene dog ogsaa. Daarlige Boliger bliver ofte overopvarmede paa Grund af daarlige Ventilationsforhold, og særlig i Kvistetager bliver de det let om Sommeren. Dette antages at forvære farlige Mave-Tarmlidelser hos Spædbørn. For kunstigt ernærede Spædbørn spiller det en Rolle, at Mælk let fordærvs i saadanne overopvarmede Lejligheder, især naar der mangler ordentlige Spisekamre. Særlig uheldigt bliver Forholdet naturligtvis, naar der helt mangler Køkken, som i en Del af Husene i Adelgade-Borgergade-Kvarteret.

De ovenfor nævnte Forhold i daarlige Beboelser, som begunstiger Udbredelsen af Infektionssygdomme, virker naturligtvis derigennem til at forøge Børnenes Sygelighed og Dødelighed. Manglen paa Mulighed for Renlighed og for at bringe Børnene i frisk Luft virker i samme Retning.

Lyse og solbeskinnede Boliger har altid været anset for sunderne end mørke og efter al Sandsynlighed med Rette. Visse Lysstraalers Evne til at dræbe Smitsstof, som spredes ved Draabeinfektion, og de samme Lysstraalers Evne til at forebygge og helbrede tuberkuløse Kirtel- og Knoglelidelser er omtalt. Men disse Lysstraalere virker ogsaa forebyggende og helbredende paa en Børnesygdom, der ofte sættes i Forbindelse med daarlige Boliger, nemlig Rachitis («engelsk Syge»). Iagttagelser og Undersøgelser fra de sidste 20 Aar har med fuld Sikkerhed paavist Sollysets Evne til at udrydde Rachitis. Men de virksomme Straaler i Sollyset pæsserer ikke Rudeglas, og Værelsernes Lysforhold har derfor næppe noget at sige med Hensyn til Udbredelsen af Rachitis. Den engelske Embedslæge M'Gonigle kunde ved sine Undersøgelser 1928 i en engelsk Fabriksby (Stockton-on-Tee) ikke finde nogen Parallelisme mellem Beboelsestætheden og Hyppighed af Rachitis hos Børnene (G. C. M. M'Gonigle og J. Kirkby: Poverty and Public Health. 1936. Side 104). Naar det alligevel er en Erfaring, at Rachitis hyppigt optræder, hvor Beboelsesforholdene er daarlige, maa det sandsynligtvis bero paa, at Børnene i saadanne Kvarterer har ringe Lejlighed til at færdes i Solskin, dels paa Mangler ved Børnenes Kost. Rachitis kan nemlig ogsaa forebygges og helbredes ved be-

stemte Stoffer (D-Vitamingruppen) i nogle af vore Fødemidler, og her i Landet, hvor Solskin er saa særlig sjældent, spiller Ernæringen vistnok en større Rolle for Rachitis-Opstaaelse end Lysmanglen, der i al Fald altid findes om Vinteren.

Ogsaa Blodmangel hos Børn er blevet sat i Forbindelse med daarlige Boligforhold og Mangel paa Lys, men noget sikkert vides endnu ikke herom.

Daarlig Lysadgang til Rum, i hvilke der foregaar Nærarbejde (Læsning, Skrivning, Syning o. s. v.), virker anstrengende paa Øjnene og derved trættende.

Det er en almindelig Erfaring, at fugtige Boliger giver Disposition til rheumatiske Lidelser og til Forkølelser. Helt paaalidelige statistiske Undersøgelser til Støtte for denne Opfattelse findes ikke, men Erfaringen er saa gammel og tilsyneladende saa sikker, at den rimeligvis er rigtig. Kun ved man endnu ikke Besked om, hvorledes denne Sammehang kommer i Stand.

Fugtige Boliger er i al Fald ubehagelige at bo i og paaavirker for saa vidt Livsfunktionerne, som Luftens Fugtighed i dem er en af de Faktorer, der har Betydning for Legemets Varmeregulation. Kølrig Luft i et Værelse føles endnu koldere, naar den er fugtig, og varm, fugtig og stillestaaende Luft fremkalder den Form for Ildebefindende, som opstaaer i beklumrede Værelser. Som bekendt bestaar dette Ildebefindende i Mathed, Beklemmelse, Hovedpine og i mere udtalte Tilfælde tillige stærk Sved, Kvalme, Svimmelhed og hurtigt Puls. Tilstanden opstaaer i daarlige ventilerede Rum, særlig naar der opholder sig mange Mennesker i dem. Tidligere troede man, at Aarsagen var Forandring af Luftens Sammensætning eller kemiske Urenheder i Luften, men senere Undersøgelser har vist, at Ildebefindendet skyldes Vanskeligheder for Legemets Varmeregulation i Luft, som er stillestaaende og fugtig, naar samtidigt Temperaturen er for høj. For at undgaa denne Tilstand, der ikke blot nedsetter Velværet, men ogsaa Arbejdsvevnen, er Luftfornyelse i Opholdsrum nødvendig, og des mere nødvendig jo flere Mennesker der er i Opholdsrummet. Derfor opstaaer der let Følelsen af Beklumrethed og Træthed i Boliger med overfyldte Værelser og daarlige Opvarmnings- og Ventilationsforhold.

Ilde Lugt i Værelser skyldes i Reglen Uddunstninger fra uvaskede Menneskers Hud, fra snavsede Klæder eller fra Smuds i Værelset selv, naar det ikke renholdes ordentligt. Direkte sygdomsfremkaldende er en saadan daarlige Luft ikke, men den kan virke paa Velværet ved at berøve Folk Appetitten eller ved at fremkalde Følelse af Væmmelse.

Daarligt vedligeholdte Beboelser, der tillige renholdes utilstrækkeligt, er ikke saa sjældent inficerede med Væggetøj eller Lopper. Utøjet er naturligtvis oprindeligt bragt derind andet Steds fra, men finder i saadanne daarlige Beboelser gode Opholdsbetængelser. Sygdomme, som overføres ved disse Insekter, findes saa vidt vides ikke her i Landet, men Ubegagelighederne ved Insekternes Stik er kendte nok.

For Fuldstændighedens Skyld kan nævnes den Forstyrrelse af Hvile og Ro, som fremkaldes i daarlige lydisolerede Beboelser ved Støj, Grammofon m. m. fra de andre Lejligheder.

I det foregaaende er der givet en Fremstilling af, hvorledes Boligernes Kvalitet kan medvirke ved Opstaaelsen af en Række Sygdomme og Sundhedsmangler



hos Beboerne. Men dette er kun et lille Afsnit af Boligernes Betydning for Befolkningens Sundhedstilstand. Hele Befolkningens hygiejniske Standpunkt afhænger i Virkeligheden af dens Boligforhold. Den indirekte Betydning af Boliger og Bebyggelse for Sundheden er langt større end den direkte. Utiltalende og overfyldte Boliger frister til at søge bort til Værts-huse og modarbejder Familieliv, men begunstiger løse Forbindelser. Baade Alkoholisme og Udbredelse af Kønssygdomme kommer derved i Forbindelse med Boligspørgsmaalet, og en belgisk Hygiejniker (René Sand) har endog skrevet, at Moral til dels er et

Spørgsmaal om Kubikrum i Beboelseslejlighederne. Gode Køkkener og Spisekamre bidrager til sunde Ernæringsforhold, Adgang til Bade forhøjer Velbefindendet, Legepladser i Solen, Haver og Parker, skaber Friluftsliv og større Sundhed. Naar Hygiejnikerne mener, at Boligforholdenes Indflydelse paa Befolkningens Sundhedstilstand er meget stor, saa er der al Grund til at tro, at de har Ret. Men Indflydelsen lader sig i Øjeblikket kun meget ufuldstændigt maale og kan slet ikke angives i præcise statistiske Tal.

*Sundhedsstyrelsen, Oktober 1937.*

København, den 15. december 1950.  
J. nr. 730-1950.  
B. nr. 13514.

I besvarelse af kommissionens skrivelse af 16. Juni 1950 skal sundhedsstyrelsen meddele, at der ikke siden det af sundhedsstyrelsen i 1937 udarbejdede afsnit om boligforholdenes indflydelse på beboernes sundhedstilstand, der foreligger som bilag 6, påg. 117-125, til den i 1938 udgivne betænkning afgivet af indenrigsministeriets saneringsudvalg, er fremkommet afgørende principielle ændringer i opfattelsen vedrørende boligforholdenes indflydelse på beboernes sundhedstilstand.

Sundhedsstyrelsen skal dog bemærke, at det foran anførte på visse områder er blevet uddybet og bekræftet ved undersøgelser, som den nuværende landslæge på Færøerne H. Debes Joensen har anstillet på grundlag af sygeligheden blandt 4.270 ægtefødte børn af fødselsårgang 1939/1942 i Holbæk amt (offentliggjort i tidsskriftet Nordisk Medicin år 1949,

påg. 909). Det vises, at for forløbet af lidelser i åndedrætsvejene hos spædbørn er dårlige boligforhold af afgørende uheldig betydning for sygelighed og dødelighed. Det afgørende er ikke blot overbefolkede, men måske mest kvalitetsmæssigt dårlige boliger. Boligforholdenes store betydning for udviklingen og forløbet af lungebetændelse hos spædbørn viste sig endog helt at overskygge betydningen af en gennemført brysternæring hos spædbørn, skønt gennemførelsen af brysternæring ellers ved mangfoldige andre lidelser hos spædbørn er af afgørende betydning.

Sundhedsstyrelsen skal fremhæve, at det omhandlede materiale, der som nævnt hidrører fra Holbæk amt, viser, at også boligforholdene på landet er af største betydning i sundhedsmæssig henseende.

FRANSEN (sign.)  
/Skovgaard (sign.)

*Til kommissionen vedrørende revision af  
boligtilsynsloven,*  
hr. departementschef A. Skalts,  
Boligministeriet.

København, den 16. juni 1956.

J. nr. 730-1950.

B. nr. 7064.

Idet sundhedsstyrelsen henviser til kommissionens skrivelse af 16. juni 1950 og sundhedsstyrelsens svar af 15. december samme år om de erfaringer, der var indvundet vedrørende boligforholdenes indflydelse på beboernes sundhedstilstand i det tidsrum, der da var forløbet siden sundhedsstyrelsens redegørelse af 19. oktober 1937 til det af indenrigsministeren nedsatte saneringsudvalg, skal sundhedsstyrelsen i fortsættelse af ovennævnte skrivelse af 15. december 1950 oplyse følgende:

Læge Vagn Christensen har til forsvar for den medicinske doktordisputats fået antaget et arbejde: Boligforhold og børnesygelighed, Ejnar Munksgaards forlag, København 1956. Nævnte arbejde omfatter en grundig undersøgelse af visse sider af sygeligheden hos børn i alderen 0-7 år i nogle københavnske bykvarterer. Grundlaget for undersøgelsen er den af Københavns boligkommission foretagne kvalitetsbedømmelse af ejendomme i byens ældre og dårligste boligområder (Rosenborgkvarteret, Christianshavn, Bro-kvartererne m. fl.), og sammenligning drages med et i hygiejnisk henseende tilfredsstillende boligområde (Emdrup).

I de to områder er der bl. a. foretaget opdeling af antallet af børn i alderen 0-7 år samt børnenes fordeling efter lejlighedsstørrelse og ejendoms kvalitet. Antallet af børn fandtes ret forskelligt i de forskellige lejlighedsstørrelser og ejendoms kvaliteter. Aldersfordeling af børnene i de to områder er heller ikke den samme, idet fødselstallet i Emdrup er faldende, medens det i boligkommissionens område er ensartet i undersøgelsesperioden (1948-1952 incl.). De to områder er således ikke ensartet med hensyn til børnepopulationen, og ingen af dem svarer til gennemsnittet for København som helhed.

I relation til dette materiale er stillet en undersøgelse over indlæggelserne i 1948-1952 incl. på 11 af de københavnske hospitalsafdelinger (undtagen de kirurgiske afdelinger og visse specialafdelinger) af børn i alderen 0-7 år. Materialet indeholder foruden diagnoserne på børnenes sygdomme oplysninger om børnenes boligforhold, nummer i søskenderækken, brystbørn/ikke brystbørn, forsørgernes sociale og familiære stilling og indkomst.

Ialt omfatter undersøgelsen:

	Indlæggelser beregnet pr. 1000 børn
Fra boligkommissionens område: 2844 børn med 2169 indlæggelser ...	763
Fra Emdrup: 2236 børn med 813 indlæggelser. . . . .	364

Dette svarer til en årlig indlæggelse på 15 pct. af børnene i boligkommissionens område og 7 pct. af børnene i Emdrupområdet.

En nærmere undersøgelse viser, at overvægten på indlæggelser i boligkommissionens område i særlig grad skyldes de meget hyppigere indlæggelser af børn i de mindste aldersklasser.

	Boligkommissionens område	Emdrup område
1. leveår . . . . .	35 pct.	16 pct.
2. . . . .	24 -	10 -
5.-6. . . . .	7 -	4-5 -

I de første 2 leveår er indlæggelsesprocenten i boligkommissionens område således 2,2-2,5 gange så stor som fra Emdrup-området.

Dr. Vagn Christensen har derefter i de to grupper børn foretaget en sammenligning af sygdommene, som har medført indlæggelserne.

I ovennævnte fotokopi af tabel 13 og 13a fra disputatsen er på grundlag af hospitalsindlæggelserne fordelingen af diagnoser i de forskel-

Tabel 13

Indlæggelserne i de to områder opdelt efter alder og diagnoser. Absolutte tal.

Diagnoser	Under 1 år		1-2 år		3-4 år		5-6 år		Ialt	
	BK	Em	BK	Em	BK	Em	BK	Em	BK	Em
ac. i øv. luftv. . . . .	187	40	252	85	138	86	87	40	664	251
chr. - - . . . . .	38	7	180	61	140	90	81	51	439	209
pneum., bronch. . . . .	149	22	135	24	67	15	34	11	385	72
otitis media . . . . .	145	20	118	36	55	22	32	14	350	92
infiltr. pulm. . . . .	5	1	8	2	10	8	10	3	33	14
tuberculos. . . . .	3	2	11	3	5	7	11	10	30	22
resp.vejssygd. ialt . . . . .	527	92	704	211	415	228	255	129	1901	660
meningitis . . . . .	12	1	12	1	4	3	1	1	29	6
polio. . . . .	6	1	15	8	12	10	4	8	37	27
scarlatina . . . . .	1	1	25	6	44	23	23	21	93	51
morbilli . . . . .	17	2	57	8	21	7	6	2	101	19
tussis conv. . . . .	43	10	38	5	15	4	3	0	99	19
hudsygd. . . . .	69	6	97	14	51	10	25	4	242	34
mave-tarmsygd . . . . .	214	57	97	19	45	8	21	15	377	99
ante tempus nat. . . . .	81	29	0	0	0	0	0	0	81	29
hæmorrhag. intracran. . . . .	23	7	0	0	0	0	0	0	23	7
cong. deform. . . . .	42	14	13	4	8	1	9	6	72	25
»neuroser«. . . . .	6	3	38	18	31	34	49	38	124	93
enur., encopr. . . . .	0	0	4	0	23	10	37	14	64	24
vit.domest . . . . .	6	1	33	8	27	26	49	37	115	72
convulsiones. . . . .	16	12	27	20	12	14	8	1	63	47
oligofreni. . . . .	11	7	15	7	6	5	4	2	36	21
anæmi. . . . .	99	28	122	25	41	24	25	11	287	88
rachitis. . . . .	41	10	6	4	0	2	0	0	47	16
miserias. . . . .	55	3	63	3	18	1	11	0	147	7
døde. . . . .	36	6	3	3	1	1	0	0	40	10
børn i området. . . . .	412	227	743	514	873	722	816	773		

lige aldersgrupper fra de to områder opført dels i absolutte tal (tabel 13) dels beregnet pr. 100 børn (tabel 13a). I sidstnævnte tabel er tillige anført forholdet mellem sygdomshyppigheden for de enkelte aldersgrupper af de indlagte børn i boligkommissionens område i forhold til Emdrup området. (BK/E).

Selvom tallene i nogle af grupperne er så små, at forskellen mellem de to områder for nogle sygdommes vedkommende må tages med reservation, fremgår det af tabellerne, at man, når sygdomstilfældene beregnes pr. 100 børn i hvert område, kan skelne mellem følgende 5 grupper:

1. lige hyppig for de to områder optræder tuberkulose og muligvis skarlagensfeber og - bortset fra første leveår - polio.
2. gennemsnitlig dobbelt så stor indlæggelse fra boligkommissionens område findes for akutte og kroniske luftvejslidelser, visse mave-tarmsygdomme, nyfødtes sygdomme (d. v. s. for tidlig fødsel, indre blødninger i

hovedet, medfødt svaghed, medfødte deformiteter), blegsot og engelsk syge.

gennemsnitlig 3-4 gange så stor indlæggelse fra boligkommissionens område i forhold til Emdrup findes ved lungebetændelse, mellemøretbetændelse (navnlig spædbørn, hvor der er 4 gange så mange indlæggelser), hjernehindebetændelse (navnlig hos børn under 2 år, hvor det er 8 gange så hyppigt), mæslinger (navnlig hos børn under 2 år, hvor det er 4-5 gange så hyppigt), kighoste, akutte mave-tarmsygdomme og forbrændinger (navnlig hos børn under 2 år, hvor det er 3-4 gange så hyppigt). Af polio indlægges 4 gange så mange spædbørn, medens de øvrige aldersgrupper viser samme indlæggelseshyppighed fra de to områder.

hudsygdomme er i alle aldersklasser 4-6 gange så hyppigt årsag til indlæggelse fra boligkommissionens område som fra Emdrup området.

Tabel 13a

Indlæggelserne fra de to områder opdelt efter alder og diagnoser. Beregnet hyppighed af hver diagnose pr. 100 børn i tilsvarende alder i hvert område. Forholdet mellem boligkommissionens område og Emdrup for hver diagnose.

Diagnoser	Under 1 år			1-2 år			3-4 år			5-6 år		
	BK	E	BK/E	BK	E	BK/E	BK	E	BK/E	BK	E	BK/E
ac. luftv. ....	46	18	3	34	17	2	16	12	1	11	5	2
chr. luftv. ....	9	3	3	24	12	2	16	13	1	10	7	1
pneum., bronch. ....	36	10	4	18	5	4	8	2	4	4	1,4	3
otit.med. ....	35	9	4	16	7	2	6	3	2	4	1,8	2
infiltr.pulm. ....	1,2	0,4	3	1	0,4	3	1,1	1,1	1	1,2	0,4	3
tuberc. ....	0,8	0,9	1	1,5	0,6	2	0,6	1	1	1,4	1,3	1
resp. ialt .....	128	41	3	95	42	2	48	32	2	31	17	2
meningitis .....	3	0,4	8	1,6	0,2	8	0,5	0,4	1	0,1	0,1	1
polio .....	1,5	0,4	4	2	1,6	1	1,4	1,4	1	0,5	1	1
scarlat. ....	0,2	0,4	1	3	1,2	3	5	3	2	3	3	1
morbill. ....	4	0,9	4	8	1,6	5	2,4	1	2	0,7	0,3	2
tussis .....	10	4	3	5	1	5	1,7	0,6	3	0,4	0	-
hudsygd. ....	17	2,6	6	13	3	4	6	1,4	4	3	0,5	6
mave-tarm .....	52	25	2	13	4	3	5	1,1	5	2,6	1,9	1
a. t. n. ....	20	13	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-
hæm.intrc. ....	6	3	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-
cg.deform .....	10	6	2	1,7	0,8	2	0,9	0,1	9	1,1	0,8	1
»neuros.« .....	1,5	1,3	1	5	4	1	4	5	1	6	5	1
enur., encopr. ....	0	0	-	0,5	0	-	3	1,4	2	5	1,8	3
vit.dom. ....	1,5	0,4	4	4	1,6	3	3	4	1	6	5	1
convul. ....	4	5	1	4	4	1	1,4	1,9	1	1	0,1	1
oligofreni .....	2,7	3	1	2	1,4	1	0,7	0,7	1	0,5	0,3	2
anæmi .....	24	12	2	16	5	3	5	3	2	3,1	1,4	2
rachitis .....	10	4,4	2	0,8	0,8	1	0	0,3	-	0	0	-
miseries .....	13	1,3	10	8	0,6	13	2	0,1	20	1,4	0	-
døde .....	9	2,6	3	0,4	0,6	1	0,1	0,1	1	0	0	-

5. diagnosen »miseries«, som vel nærmest kan oversættes ved »elendig tilstand«, er anvendt 10-20 gange hyppigere på børn under 4 år fra boligkommissionens område end fra Emdrup.

Forfatteren har yderligere redegjort for, hvilke undersøgelser han har foretaget for at belyse, om de fundne betydelige forskelle på indlæggelserne af børn for visse sygdomme fra de to områder er udtryk for en reel forskel i forekomsten af disse sygdomme hos børnene i disse områder, eller om forklaringen kunne være, at børn fra boligkommissionens område blev indlagt i større udstrækning, end tilfældet er for børn med samme sygdom (samme diagnose og børn samme sværhedsgrad) fra Emdrupkvarteret.

For at søge klarhed herover har han for det første sammenlignet diagnoserne på dødsattesterne fra de to områder for børn, som døde i undersøgelsesperioden 1948-1952 incl.

Dødeligheden beregnet pr. 1000 fødte i

hvert af områderne viste en afgjort overvægt for boligkommissionens område.

Antallet af dødfødte var således 1,5 gange så stort som i Emdrup, en forskel, der svarer nøje til forskellen på de hospitalsindlagte med »nyfødtes sygdomme«, d. v. s. for tidligt fødte, medfødt svaghed og medfødt misdannelser.

Af spædbørn (0-1 år) døde 1,8 gange flere af »nyfødtes sygdomme« i boligkommissionens område end i Emdrup området.

Af infektionssygdomme, respirationssygdomme (børnesygdomme), hjernehindebetændelse, mave-tarmsygdomme og polio døde 3,6 gange så mange spædbørn fra boligkommissionens område som fra Emdrup.

Såvel dødsfald på grund af sygdom hos nyfødte som dødsfald på grund af infektionssygdomme viste således omtrent samme forskel i hyppighed i de to områder, som fandtes for hospitalsindlæggelsernes vedkommende.

For det andet har dr. Vagn Christensen ved hjemmebesøg hos ca. 90 familier i 2-værelser baggårdslejligheder på Vesterbro og i række-

husbebyggelse i Emdrup indhentet oplysning om, hvilke børn med væsentlige sygdomme der blev behandlet i hjemmene. Der fandtes 9 gange så mange sygdomsbehandede i hjem på Vesterbro som i Emdrup. Det drejede sig især om luftvejssygdomme.

Man kan derfor tilslutte sig forfatterens konklusion, at undersøgelserne af dødsårsagerne og navnlig resultaterne af hjemmebesøgene tyder på, at de ved undersøgelsen af sygdomsforekomsten på grundlag af hospitalsindlæggelserne fundne forskelle mellem boligkommissionens område og Emdrup snarest er mindre end forskellen mellem total sygelighed (indlagte og hjemmeværende syge børn) i de to områder.

Forfatteren har endvidere analyseret de enkelte boligfaktorerets betydning for hospitalsindlæggelserne, nemlig sammenhængen mellem lejlighedernes størrelse og kvalitetsgraden af ejendommene (der er skelnet mellem fire kvaliteter. Kvalitet I svarende til den nugældende boligtilsynslovs § 10: Øjeblikkelig kondemnable. Kvalitet II svarende til § 13: Kondemnable på åremål, i reglen inden 25 år. Kvalitet III til § 12: Kan tolereres efter stedfundne forbedringer. Kvalitet IV: Tilfredsstillende), og endelig sammenhængen mellem indlæggelser og boligkvarterer.

Resultaterne af de nævnte undersøgelser kan resumeres således:

### 1. Lejlighedsstørrelse.

I begge områder finder der i forhold til 4-værelsets lejligheder 2—3 gange så mange indlæggelser sted fra 1-værelsets lejligheder, 1,5-2 gange så mange fra 2-værelsets og knap 1,5 gange så mange indlæggelser fra 3-værelsets lejligheder.

For hver lejlighedsstørrelse er indlæggelsen fra boligkommissionens område ca. dobbelt så stor som indlæggelsen i Emdrup.

### 2. Kvalitet af ejendom.

Efter inddeling efter kvalitetsgraden af ejendommene i boligkommissionens område findes, at der for 1-værelsets lejlighedernes vedkommende ikke er sikker forskel på indlæggelses-

hyppigheden fra ejendomme af de 4 forskellige kvaliteter. Indlæggelserne fra 2-værelsets og større lejligheder viser sig at være af omtrent samme størrelsesorden for kvalitetsgrad I og II, hvorimod indlæggelserne fra ejendomsgrupperne I + II er godt 1,5 gange større end indlæggelsen fra 2-værelsets og større lejligheder i ejendomsgruppe IV. Mer indlæggelsen i de dårligste boliggrupper findes især blandt børn i de første leveår og skyldes især infektionssygdomme.

### 3. Kvarterer.

Sammenligner man indlæggelserne for samme lejlighedsstørrelser og samme ejendoms-kvaliteter fra forskellige af boligkommissionens områder 1) Brokvarterer og 2) den indre by + Christianshavn, finder man nogenlunde ensartede forhold, måske dog lidt hyppigere indlæggelser fra Brokvarterer end fra den indre by. Sammenlignes de ikke kondemnable kvalitetsgrader (III og IV) i boligkommissionens område med Emdrup findes for alle lejlighedsstørrelser gennemsnitlig 1,5 gange så mange indlæggelser fra boligkommissionens område som fra Emdrup.

### 4. Overbefolkning.

Spørgsmålet om beboelsestæthed og overbefolkning har ikke ladet sig sikkert belyse, idet tallene var for små, men undersøgelsen, der kun var mulig for Emdrupområdet, tyder på, at grænsen for sundhedsskadelig overbefolkning ligger under 2 beboere pr. værelse og er lavere, jo mindre lejligheden er.

Sundhedsstyrelsen er af den opfattelse, at dr. Vagn Christensens undersøgelse af boligforholdenes indflydelse på sygelighed og dødelighed blandt børn, der både er dybtgående og behandlet med kritisk vurdering med inddragen også af andre relevante forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af undersøgelsesresultat — utvetydigt godtgør, at dødeligheden og sygeligheden hos børn i alderen 0-7 år er betydeligt større i dårlige boligkvarterer end i gode.

FRANSEN (sign.)

/Skovgaard (sign.)

Til kommissionen vedrørende revision af  
boligtilsynsloven  
hr. departementschef Axel Skalts,  
Boligministeriet.

## UDKAST TIL CIRKULÆRE INDEHOLDENDE VEJLEDNING TIL BOLIGTILSYNENE FOR ANVENDELSE AF BOLIGTILSYNSLOVENS BESTEMMELSER OM OVERBEFOLKNING

Bestemmelsen i boligtilsynslovens § 22 indeholder hjemmel for boligtilsynet til at hindre overbefolkning af lejligheder, når overbefolkningen er skadelig for beboernes sundhed. Efter loven beror det på et skøn, om overbefolkningen er så udtalt, at den medfører fare for beboerne, men loven indeholder iøvrigt ingen nærmere angivelse af de kriterier, på grundlag af hvilke boligtilsynet skal træffe sine afgørelser bortset fra, at der skal tages hensyn til boligens beliggenhed, lys- og luftforhold, værelsernes antal og størrelse samt husstandens størrelse og sammensætning.

Boligtilsynslovens § 22 bryder på et afgørende punkt med de tilsvarende bestemmelser i boligtilsynsloven af 31. maj 1939 (§ 3, jfr. § 21). Medens man tidligere ved afgørelsen af, om en lejlighed var overbefolket, lagde hovedvægten på lejlighedens kubikmeterindhold pr. person, vurderer man nu overbefolkningen ud fra, om der findes et tilstrækkeligt antal værelser i forhold til husstandens størrelse, herunder om der er mulighed for at foretage en fordeling af værelserne til den pågældende husstand under hensyn til beboernes køn og alder.

Til grund for denne ændring i lovgivningen ligger det synspunkt, at den tidligere anvendte kubikmeterregel i flere henseender er utilstrækkelig; navnlig gav kubikmeterreglen ingen sikkerhed for, at der er fornødent lejlighedsareal pr. person, og reglen tog ikke hensyn til, at behovet for beboelsesrum stiller sig forskelligt for personer i forskellige aldre (børn og voksne), ligesom der heller ikke blev taget hensyn til det behov for rumantal, som grunder sig på husstandens eller familiens sammensæt-

ning af personer af forskelligt køn eller forskellig civilstand.

Som lovens regel nu er udformet, må den tages som et udtryk for den stigende erkendelse af, at der ved de krav, der bør stilles til boligers og opholdsrumms tilstand og brug, tillægges den psykiske sundhed betydning på lige fod med den rent fysiske.

Erfaringen viser da også, at navnlig børns helbredstilstand forringes på grund af overbefolkning, og at der findes en sammenhæng mellem overbefolkning og psykisk usundhed. Trange boligforhold fører til svigtende balance i det ægteskabelige samliv såvel i forholdet mellem forældre og børn som søskende indbyrdes. For det store flertal af børn betyder overbefolkningen en psykisk belastning, som på længere sigt forringer deres udviklingsmuligheder og medfører risiko for moralsk forfald. Børn i skolealderen får vanskeligheder ved at påse hjemmearbejde, og trange hjemlige forhold fører de unge til at tilbringe fritiden uden for hjemmet, ofte under ukontrollable forhold og i omgivelser, der har en uheldig indflydelse på deres psyke og sociale holdning. Deres muligheder for søvn og hvile og for aktivitet gennem leg, studium og fritidsysler forringes i det overbefolkede hjem.

I de statistiske opgørelser, som foretages på grundlag af folketællingen, regnes en bolig for overbefolket, når den beboes af flere end gennemsnitlig 2 personer pr. værelse, idet der bortses fra lejlighedens birum, som f. eks. entreer, køkkener, mellemgange o. lign. På grundlag af denne norm har man i 1950 opgjort, at der findes 36.600 overbefolkede lejligheder i byer og bymæssige bebyggelser eller 4,3 pct. af de op-

talte beboede lejligheder. De tilsvarende tal var i tællingerne 1940 og 1945 henholdsvis 31.600 og 33.000 overbefolkede lejligheder svarende til 4,5 og 4,4 pct. af lejlighedstallet.

De overbefolkede lejligheder rummede i alle kommunerne i 1950: 203.200 beboere, heraf 98.300 børn, mod 186.300 i 1945, hvoraf 88.300 var børn. Det er især i de mindre lejlighedstyper, at overbefolkning hyppigst forekommer. Således viser den procentvise fordeling af overbefolkningen på lejlighedstyper, at 11,6 pct. af 1 værelses lejligheder var overbefolkede i 1950, medens tallene for 2 værelses var 8,1 pct., 3 værelses 2 pct. og 4 værelses 0,6 pct.

Denne tilstand skyldes ikke blot, at de små lejlighedstyper stadig dominerer boligbestanden ret stærkt, men er også at søge i den manglende boligreserve, som hæmmer en naturlig omflytning. Hertil kommer, at forskellen i huslejen for gamle og nye boliger stiller sig som en hindring for bevægeligheden på boligmarkedet og har ført til en skæv fordeling af boligmassen.

Det må således erkendes, at det store antal af overbefolkede lejligheder og de fortsat vanskelige forhold på boligmarkedet ikke for nærværende gør det muligt på en bred basis at tage overbefolkningsproblemet op til løsning ved hjælp af bestemmelserne i boligtilsynsloven, og at de tilfælde, hvor boligtilsynslovens § 22 kan bringes i anvendelse, indtil videre må blive ret begrænsede.

På den anden side må det fremhæves, at netop den omstændighed, at et stort antal lejligheder i dag er overbefolkede, gør det påkrævet, at boligtilsynet har sin opmærksomhed henledt på overbefolkningsproblemet og griber ind i de tilfælde, hvor de med overbefolkningen forbundne ulemper og skader er umiskendelige, og i særdeleshed, hvor overbefolkningens følger rammer familiens børn og unge.

Når forholdet er det, at der kun er begrænsede muligheder for at afvikle den eksisterende overbefolkning, vil man ikke kunne praktisere anvendelsen af bestemmelserne i § 22 på grundlag af normer, som man ellers måtte anse det for rimeligt at tilstræbe opfyldt.

Efter loven skal der især lægges vægt på, om lejligheden er tilstrækkelig rummelig i forhold til det antal personer, der opholder sig deri. Ved denne fordring tilstræbes det, at der ikke inden for lejligheden sker en sådan ophobning af mennesker, at denne i sig selv indebærer et faremoment. Hvor lejligheden er så stor, at der

*findes et værelse for hver 2 personer over 2 år*, er det ministeriets opfattelse, at man ikke under de nuværende forhold vil kunne karakterisere lejligheden som talmæssigt overbefolket. Ved vurderingen af, om der foreligger skadelig overbefolkning, må man iøvrigt se hen til, om de enkelte rum har en rimelig størrelse, og det vil næppe altid være forsvarligt at beregne rum på under 6 m<sup>2</sup> til mere end 1 person, selv om det må indrømmes, at mindre afvigelser for enkelte rums vedkommende bør kunne tåles, når lejligheden er forsvarligt indrettet, og dens beskaffenhed iøvrigt opvejer, at enkelte rum er mindre end de angivne 6 m<sup>2</sup>. Hvad særlig angår opholdsstuen, må det anses for ønskeligt, at denne kun i begrænset omfang anvendes som sovested for familiemedlemmerne, og er opholdsstuen under 15 m<sup>2</sup>, og når forholdene iøvrigt tilsiger det, kan det være rigtigt kun at beregne denne til sovested for 1 person.

De regler, som her er opstillet, er at anse som dimensioneringsregler, som alene giver udtryk for, at familien i det væsentligste bør have mulighed for at indrette sig som angivet, altså med normalt højst 2 personer pr. rum. Værelser til logerende bør betragtes som selvstændige boliger og må således holdes uden for beregningen af lejlighedens beboelsestæthed iøvrigt.

Det vil imidlertid være urealistisk at regne med, at den eksisterende boligbestands benyttelse umiddelbart kan bringes i overensstemmelse med sådanne fordringer, hvorfor boligtilsynet normalt kun bør gribe ind i de tilfælde, hvor en beboelsestæthed ud over den her angivne medfører særlig fare for beboerne. Dette vil især være tilfældet, hvor lejligheden som en enhed betragtet er lille, og jo færre rum, den indeholder, jo større grund er der til at antage, at overbefolkningen er skadelig.

Selv om en lejlighed ikke er talmæssigt overbefolket i den ovenfor beskrevne forstand, kan lejligheden godt tænkes utilstrækkelig og frembyde fare for psykisk og fysisk skade, fordi dens rumantal ikke er tilstrækkeligt til en opdeling på lejlighedens enkelte værelser af familiens medlemmer under hensyn til disses behov for særskilt værelse på grund af alder og køn.

Loven fordrer da også, at der ved vurderingen af overbefolkningens skadelighed tages hensyn til dette forhold, og der bør i denne forbindelse efter ministeriets opfattelse lægges vægt på, at værelsesantallet er så stort, *at et værelse kun beboes af et ægtepar eller personer, der samlever som ægtepar, personer af samme*



*køn eller børn under 10 ar.* De her nævnte fordringer supplerer således den rent talmæssige beregning af, om en lejlighed er overbefolket, men det ligger uden for boligtilsynets opgave at påse, om familien nu indretter sig i overensstemmelse hermed. Det er alene afgørende, om lejligheden er så rummelig, at familien har mulighed for at indrette sig som angivet.

Også denne norm vil det under de nuværende forhold kun være muligt at gennemføre i begrænset omfang, og ikke alle afvigelser fra de opstillede fordringer bør ubetinget medføre, at en lejlighed kasseres til brug for den pågældende familie.

Endvidere skal man fremhæve, at der vil foreligge en endnu stærkere begrundelse for indgreb mod overbefolkning, når den pågældende lejlighed både er talmæssigt overbefolket og ikke tilstrækkelig til at tilgodese opdelingen af familiens medlemmer på de enkelte værelser under hensyn til deres køn og alder.

Endelig bør det ved afgørelsen af, om en bolig er overbefolket, tages i betragtning, at overbefolkningens skadelige virkninger ofte forstærkes som følge af mangler ved selve boligen, dens beliggenhed, lys- og luftforhold. Dette forhold har især betydning for lejligheder, der beboes af familier med børn. I sådanne tilfælde vil en fremgangsmåde alene efter de foran givne retningslinier ikke altid være tilstrækkelig til at hindre skadelig overbefolkning. Efter omstændighederne vil det således i det enkelte tilfælde kunne motiveres, at der sættes snævrere grænser for antallet af beboere i en lejlighed end efter de foran givne

regler, eventuelt således at brugen af lejligheden til børn begrænses talmæssigt eller helt udelukkes.

Hvor anvisning af boliger sker ved boligtilsynets mellemkomst som f. eks. i forbindelse med benyttelsesforbud, sanering eller beslutninger i medfør af § 22, bør tilsynet medvirke til, at der kun anvises sådanne boliger, som fuldt ud opfylder de foran opstillede fordringer.

Boligtilsynets beslutning i medfør af § 22 om, at overbefolkning af en lejlighed skal ophøre, skal meddeles ejeren ved anbefalet brev og indeholde angivelse af, hvilke krav der må opfyldes, for at overbefolkningen kan anses for ophørt, samt til hvilket tidspunkt fraflytning af boligen skal finde sted for det tilfælde, at de af boligtilsynet stillede krav ikke efterkommes. Brugeren af den pågældende lejlighed skal på samme måde gøres bekendt med tilsynets beslutning.

Ved fastsættelse af den frist, inden hvilken overbefolkningen skal være ophørt, bør tilsynet foruden til den betydning, man må tillægge de med overbefolkningen forbundne ulemper, tage hensyn til de foreliggende muligheder for at skaffe beboerne anden lejlighed af påssende størrelse. I de tilfælde, hvor forholdene ikke tilsiger, at overbefolkningen straks bør bringes til ophør, skal der gives en så rigelig frist inden for den i loven anførte længste frist på 6 måneder, at pligtsmessig fraflytning af lejligheden efter § 22, stk. 2, tidligst finder sted til et tidspunkt, som svarer til, at lejligheden var opsagt med sædvanligt varsel, regnet fra tidspunktet fra påbudets meddelelse.

FORSKRIFTER FOR SAMARBEJDET MELLEM BOLIGTILSYNET OG ARBEJDS- OG  
FABRIKTILSYNET

I Henhold til § 8, Stk. 1, 2. Pkt. i Lov Nr. 212 af 31. Maj 1939 om Boligtilsyn og Sanering af usunde Bydele har Indenrigsministeriet efter Forhandling med Socialministeriet fastsat følgende Regler for Samarbejdet mellem Boligtilsynet og Arbejds- og Fabriktilsynet:

§ 1.

Stk. 1. I Virksomheder, der er undergivet samtlige bestemmelser i Fabrikloven, og i Brødfabriker, Brød- og Kagebagerier og Konditorier, der er undergivet Arbejds- og Fabriktilsynet, føres Tilsynet med, at de i Boligtilsynslovens §§ 1 og 2 fastsatte Krav er opfyldt, af Fabriktilsynet, for saa vidt angaar de Lokaler, der efter Fabrik- og Bagerilovgivningen falder ind under dette Tilsyn, hvilket ikke er tilfældet med Kontor-, Lagerlokaler og lign.

Stk. 2. \*) Det påhviler de lokale Boligtilsyn og Arbejds- og Fabriktilsyn at etablere en saadan indbyrdes Kontakt, at Tilsynet bliver effektivt og Dobbeltilsyn undgaas.

Stk. 3. Hvis der i en af de i Stk. 1 omhandlede Virksomheder er indrettet enkelte Boliger eller andre Beboelsesrum (Portnerboliger og lign.), underkastes disse Lokaler periodisk Inspektion ved Boligtilsynet. Det samme gælder de i nævnte Virksomheder værende Kontorer og andre Lokaler (Lagerlokaler m. m.), der ikke er undergivet Tilsyn af Arbejds- og Fabriktilsynet.

Stk. 4. Birum (Trapper, Toiletter o. l.) til Lokaler, der er undergivet Tilsyn i Overensstemmelse med § 1, Stk. 1, og som er beliggende i en Ejendom eller en

Lejlighed, der tillige anvendes til Beboelse, er undergivet periodisk Inspektion af saavel Boligtilsynet som Arbejds- og Fabriktilsynet.

Stk. 1. Hvis Fabriktilsynet under Udøvelsen af det i § 1, Stk. 1, omhandlede Tilsyn skønner, at der foreligger en Overtrædelse af Boligtilsynslovens §§ 1-2, der kan påtales i Overensstemmelse med Reglerne i Lovens Kapitel III, og Overtrædelsen ikke afhjælpes ved Foranstaltninger i Henhold til Fabriklovgivningen, afgiver det Indberetning til vedkommende lokale Boligtilsyn, der derefter efter særlig Inspektion og under Appel til Boligtilsynsraadet afgør, om der skal træffes Foranstaltninger i Henhold til Boligtilsynsloven.

Stk. 2. Boligtilsynet skal under Udøvelsen af sin Tilsynsvirksomhed, jfr. navnlig de i § 1, Stk. 4, omhandlede Tilfælde, være opmærksom på, om der foreligger Overtrædelser af Fabriklovgivningen, og i påkommende Tilfælde give Arbejds- og Fabriktilsynet Meddelelse om forefundne eller formodede Overtrædelser, jfr. Boligtilsynslovens § 9.

§ 3.

I Tilfælde af Uoverensstemmelser mellem Boligtilsynet og Arbejds- og Fabriktilsynet afgøres Sagen af Indenrigsministeren efter Forhandling med Socialministeren.

*Indenrigsministeriet, Statens Bygningsdirektorat, den 11. Februar 1944.*

P. M. V.  
OVE LARSEN

/ Ernst Andersen.

\*) Som ændret ved indenrigs- og boligministeriets meddelelse af 14. 3. 1951.

## FORSLAG TIL BOLIGTILSYNSRÅDENES OMRÅDER

	Indbyggere	Husstande	Lejligheder
1. Hovedstadsområdet (hovedstads-kommunerne, Københavns amts-rådskreds samt Birkerød, Hørs-holm og Farum kommuner i Fre-deriksborg amt) . . . . .	1.207.207	415.639	407.703
2. Det øvrige Sjælland, Lolland-Falster, Fyn og Bornholm:			
Roskilde amtsrådskreds . . . . .	38.034	12.137	11.765
Frederiksborg amt . . . . .	71.842	23.184	22.044
Holbæk amt . . . . .	37.809	11.513	11.155
Sorø amt . . . . .	64.392	20.838	20.053
Præstø amt . . . . .	41.161	12.905	12.423
Bornholms amt . . . . .	22.492	7.308	7.082
Mariboamt . . . . .	52.806	17.588	16.976
Svendborg amt . . . . .	50.468	16.402	16.045
Odense amtsrådskreds . . . . .	123.658	40.131	38.518
Assens amtsrådskreds . . . . .	20.320	6.418	6.354
Område 2 ialt . . . . .	522.982	168.424	162.415
Områderne 1 og 2 tilsammen . . . . .	1.730.189	584.063	570.118
3. Nordlige Jylland:			
Hjørring amt . . . . .	67.143	20.457	19.597
Thisted amt . . . . .	23.845	7.403	7.334
Ålborg amt . . . . .	126.179	39.733	38.400
Randers amt . . . . .	78.387	24.783	23.773
Viborg amt . . . . .	44.630	13.517	12.927
Ringkøbing amt . . . . .	70.375	20.997	20.374
Område 3 ialt . . . . .	410.559	126.890	122.405
4. Sydlige Jylland:			
Århus amt . . . . .	158.862	51.136	49.466
Skanderborg amt . . . . .	69.704	22.672	22.418
Vejle amt . . . . .	102.484	32.903	32.280
Ribe amt . . . . .	85.295	26.198	24.386
Haderslev amt . . . . .	26.121	8.094	8.033
Åbenrå-Sønderborg amt . . . . .	45.255	12.157	11.842
Tønder amt . . . . .	13.330	4.076	3.935
Område 4 ialt . . . . .	496.051	157.236	152.360
Områderne 3 og 4 tilsammen . . . . .	906.610	284.126	274.965
Områderne 1-4 ialt . . . . .	2.636.799	868.189	844.883

REDEGØRELSE FOR ET ANTAL SANERINGSEKSEMPLER

Som grundlag for kommissionens overvejelser om saneringsbegrebets afgrænsning og til belysning af de problemer, der knytter sig til udformningen af principperne for den fremtidige saneringsvirksomhed, har sekretariatet undersøgt et antal saneringseksempler i hovedstaden og købstæderne. Som udgangspunkt for gennemgangen af disse eksempler skal der først redegøres for hovedtrækkene i den totalsanering, som gennemføres i Adelgade-Borgergade-kvarteret i København.

1. *Adelgade-Borgergade-saneringen.* Dette kvarter, der af indenrigsministeriets saneringsudvalg blev betegnet som det »klassiske« slumkvarter, blev af udvalget gjort til genstand for undersøgelser med hensyn til bygningernes tilstand, beboernes forhold og andre omstændigheder, som indgår i karakteristikken af et kvarter som saneringsmodent, og disse undersøgelser dannede i væsentlig grad grundlag for udvalgets overvejelser og for udformningen af boligtilsynslovens kondemnerings- og saneringsbestemmelser. \*)

Da erfaringerne fra denne sanering måtte formodes at være af væsentlig betydning for udformningen af de fremtidige saneringsregler, anmodede kommissionen i skrivelse af 16. 6. 1950 overborgmesteren i København om en redegørelse for denne sanerings gennemførelse og omfang og for de med saneringen forbundne udgifter og dissens finansiering. Denne redegørelse blev givet i en udtalelse af 10. 2. 1953 fra Direktoratet for Stadens faste Ejendomme, der er af trykt som bilag 18 til betænkningen. Da redegørelsen ikke indeholder oplysninger om kvarterets tilstand, og da det af indenrigsministeriets saneringsudvalg undersøgte område ikke

er helt sammenfaldende med det godkendte saneringsområde, har man fra Københavns Boligkommission tilvejebragt et sådant materiale, der er sammenfattet i de bag oversigtsplanerne vedføjede statistiske oplysninger.

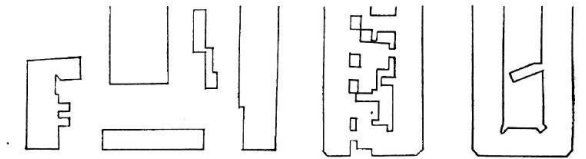
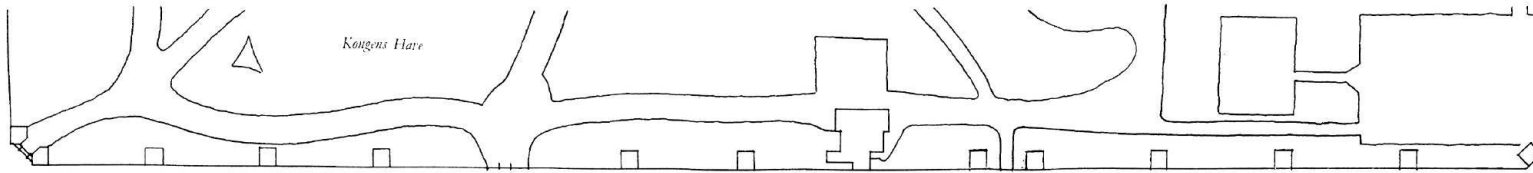
Saneringsområdet omfattede i sin endelige, af boligtilsynsrådet godkendte afgrænsning 265 ejendomme med ialt ca. 189.000 m<sup>2</sup> etageareal. Området er vist på oversigtsplanen på modstående side. Den største del af bebyggelsen var meget gammel, idet over halvdelen var opført før 1800 og kun 15 pct. efter 1890.

Den statistiske oversigts oplysninger om bebyggelsens kvalitetsgrader er udarbejdet på grundlag af de kendelser, som blev afsagt af boligtilsynsrådet i 1941. Kendelserne er dog suppleret med en kvalitetsbedømmelse af nogle ejendomme, som af forskellige grunde — såsom en overvejende erhvervsmæssig benyttelse og senere udvidelser af saneringsområdet — ikke blev optaget til kendelse i 1941. Kvalitetsbedømmelsen viser, at ca. 44 pct. af bygningsbestanden er henregnet til kvalitetsgrupperne I og II og således måtte betegnes som behæftet med uafhjælpelige mangler. Af denne bygningsbestand var 55 pct. beliggende i forhuse og 45 pct. i side-, mellem- og baghuse. \*\*)

Der foreligger ikke nøjagtige oplysninger om etagearealets fordeling på beboelse og erhverv, men på grundlag af vurderingsskemaerne til den 8. almindelige vurdering til ejendoms-skyld i 1936 har Det statistiske Département foretaget en skønsmæssig opgørelse, som viser, at ca.  $\frac{2}{3}$  af etagearealet var benyttet til beboelse og ca.  $\frac{1}{3}$  til erhverv. Området kunne således karakteriseres som en stærk blanding af beboelse og erhverv, dog med beboelse som den mest

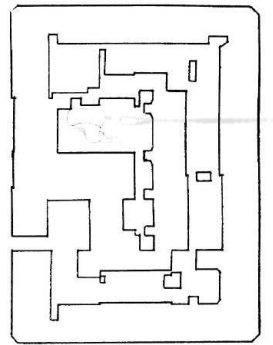
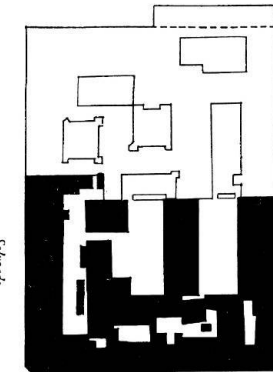
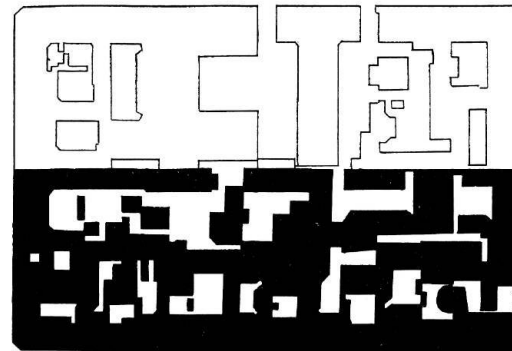
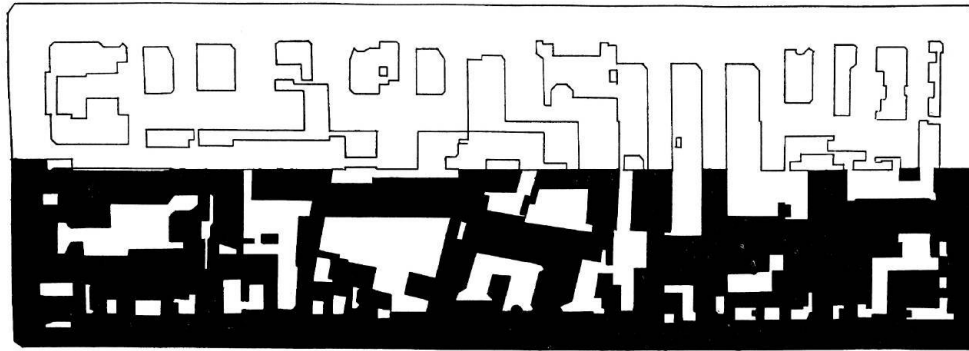
\*) 1938-betænkningen, bilag II, s. 78-100.

\*\*\*) Vedrørende kvalitetsgrupperne se bilag 7.



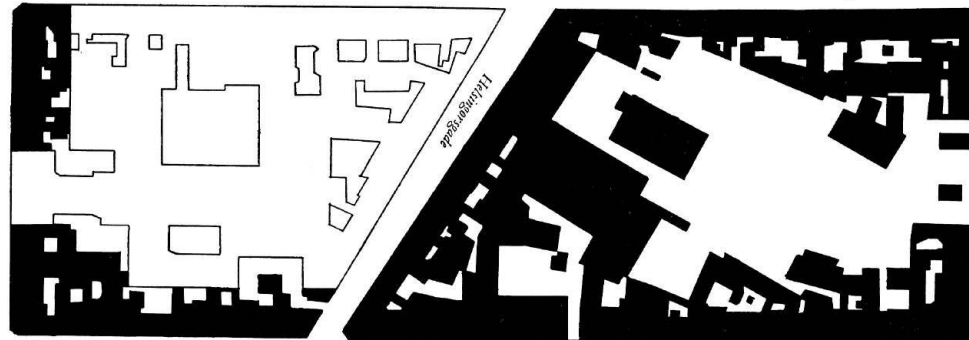
Kronprinsessegade

Ny Kronprinsessegade



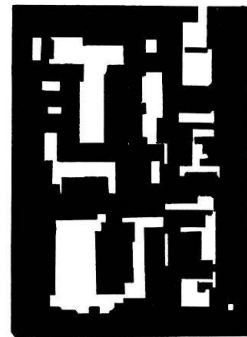
Sølsøgade

Kirkegade

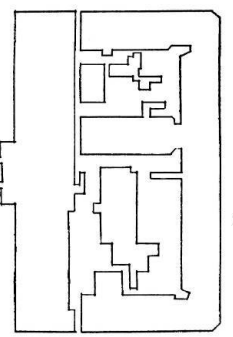
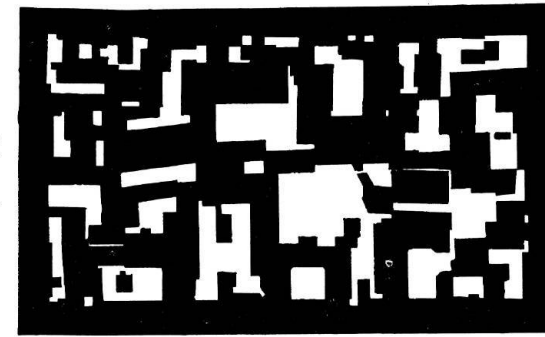


Adelgade

Drammens Torggade

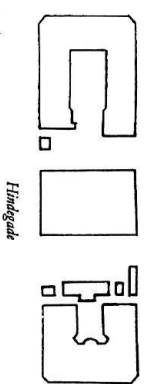
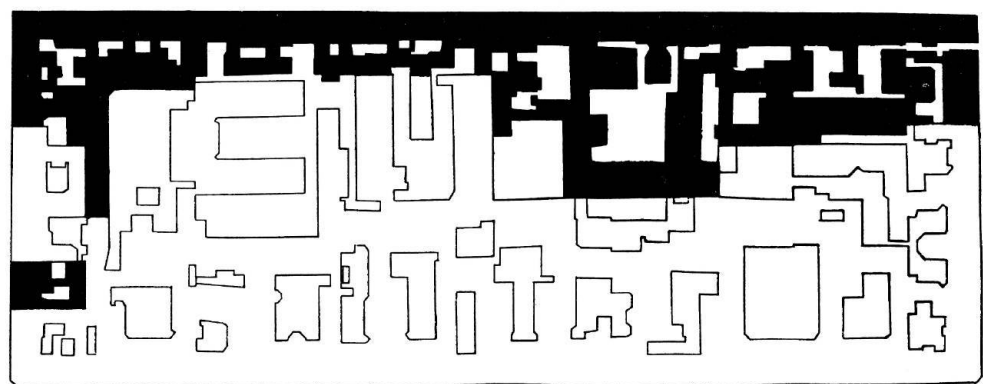


Prinsensgade



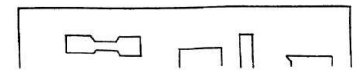
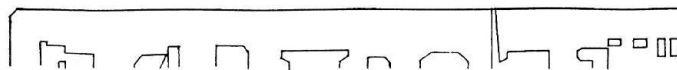
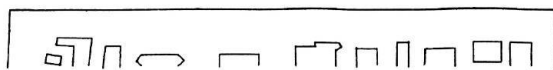
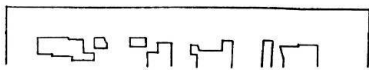
Fredningsgade

Borgergade



Hindsgade

Store Kongensgade

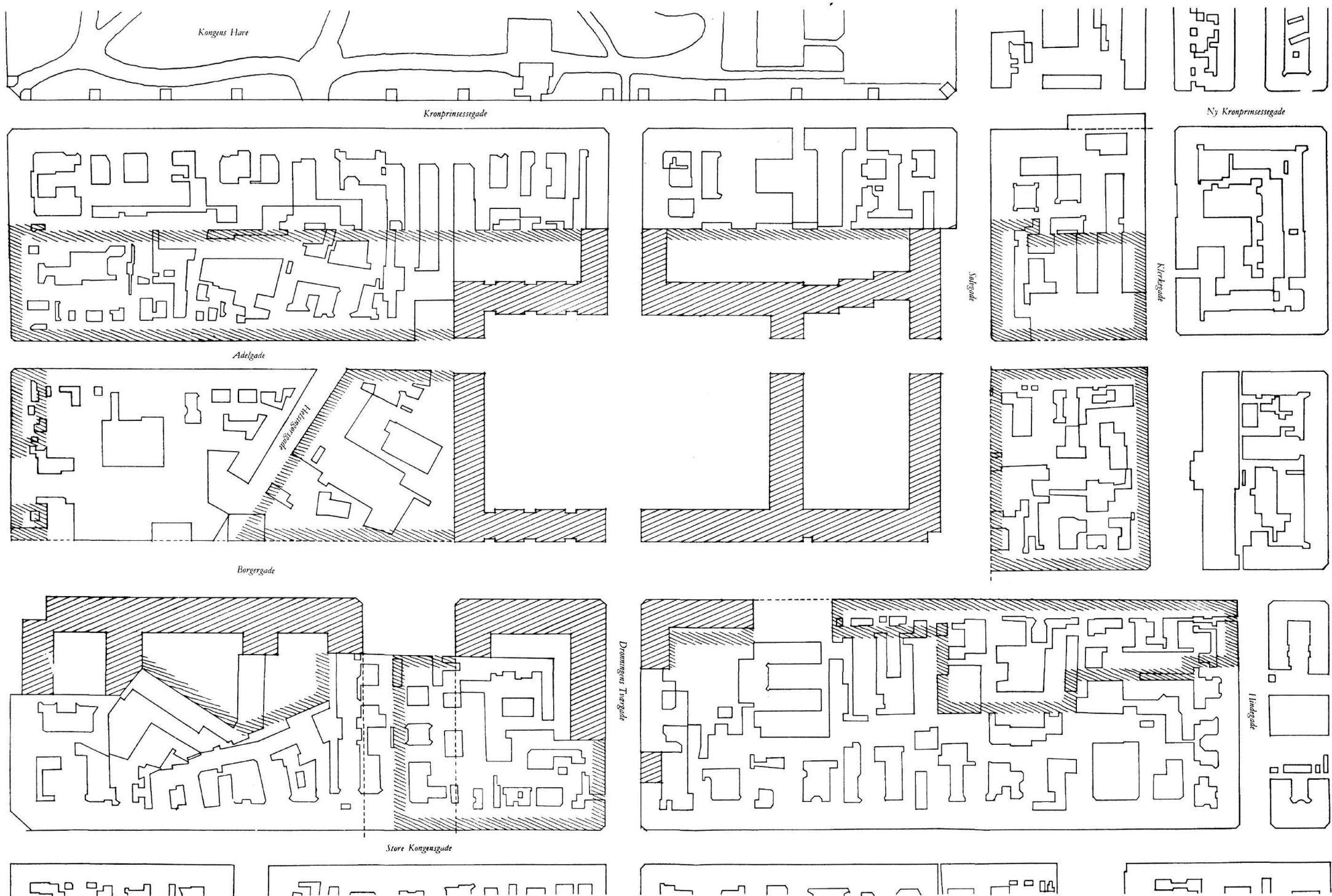


København. Adelgade-Borgergade saneringsområdet, før saneringen.

Mål 1:2000.

De med sort angivne bygninger påregnes nedrevet.

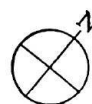




København, Adelgade-Borgergade saneringsområdet, efter sanering.

Mål 1:2000.

Konturskraveringen angiver saneringsområdets grænser pr. 1954.  
De skraverede bygninger er nybygninger.





fremtrædende anvendelsesform. Udnyttelsesgraden var ca. 2 (-r kældre og kviste) og bebyggelsestætheden ca. 7,7. \*)

Saneringen blev påbegyndt i juli måned 1942 med nedrivning af den eksisterende bebyggelse, men da der på grund af krigstidens bolig- og materiale-mangel ved handelsministeriets bekendtgørelse af 28. juli 1942 blev nedlagt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger, måtte saneringen standses, efter at henved en trediedel af området var blevet ryddet ved nedrivning af 103 ejendomme med ca. 800 lejligheder og et antal erhvervsvirksomheder.

Nedrivningen af den resterende del af området er først blevet påbegyndt i sommeren 1954 og ventes afsluttet i 1959.

Inden for den del af saneringsområdet, som blev genopbygget i begyndelsen af 1940'erne, er ifølge oplysning fra Københavns kommune blevet opført 5 bebyggelser med et samlet etageareal på ca. 59.000 m<sup>2</sup>, hvoraf godt 21.000 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 35 pct., er boligareal med 255 lejligheder og knap 38.000 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 65 pct., er erhvervsareal. Udnyttelsesgraden for de 5 bebyggelser andrager i gennemsnit 2,40.

Inden for den resterende del af området vil der, så vidt det på indeværende tidspunkt kan skønnes, blive opført ca. 110.000 m<sup>2</sup> etageareal, heraf ca. 61.000 m<sup>2</sup> boligareal, svarende til ca. 55 pct., og ca. 49.000 m<sup>2</sup> erhvervsareal, svarende til ca. 45 pct. \*\*) Udnyttelsesgraden for denne del af området vil da andrage ca. 1 69.\*\*\*)

Da der i boligtilsynslovens § 34, jfr. § 7 i den midlertidige lov af 9. april 1941, var fastsat en nærmere angiven frist for opgørelsen af kommunens mellemværende med staten i anledning af saneringen, og da denne opgørelse i det væsentlige er tilendebragt, er det muligt allerede nu at opgøre udgifterne ved saneringens gennemførelse, selv om denne endnu ikke er afsluttet.

Efter de foreliggende oplysninger kan sane-

\*) Ved bebyggelsestæthed forstås bygningernes etageareal (-r kældre og kviste) divideret med grundenes ubebyggede areal.

\*\*) Hertil kommer nogle af belysningsvæsenet overtagne arealer på ca. 11.600 m<sup>2</sup>, der agtes bebygget med ca. 2.300 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

\*\*\*) De hidtil genopførte bygninger og de nybygninger, for hvilke der ved redegørelsens afgivelse foreligger endelige planer, er vist på oversigtsplanen foran.

ringsmellemværendet opstilles i følgende hovedposter:

Udgifter ved erhvervelse af områdets ejendomme.....	24.400.000 kr.
Nedrivningsudgifter.....	200.000 -
Erstatninger til næringsdrivende m. v. ....	3.000.000 -
Generalomkostninger, herunder administration.....	200.000 -
Gade- og kloakanlæg m. v. ....	2.700.000 -
Renteudgifter.....	5.350.000 kr.
Driftsindtægter indtil nedrivning ...	<u>£ 2.700.000 -</u>
Saneringsudgifterne.....	33.150.000 kr.
De ryddede arealers værdi som konstatet ved salg eller vurdering...	<u>13.750.000 -</u>
Saneringstab.....	<u>19.400.000 kr.</u>

En række særlige forhold bevirkede, at saneringens økonomiske forløb blev mere ugunstigt, end hvis saneringen var blevet gennemført efter den oprindelige plan. Men selv om saneringstab ved den planlagte gennemførelse var blevet en del mindre, så viser ovenstående opgørelse dog, at totalsaneringen - rent bortset fra spørgsmålet om, hvem der skal dække tabet - er en meget kostbar saneringsform. Fjernelsen af de 260 ejendomme med ca. 2.600 lejligheder og et antal erhvervsvirksomheder har kostet det offentlige et tab på henved 20 millioner kr., der deles ligeligt mellem staten og Københavns kommune. Dette tab svarer til ca. 106 kr. pr. m<sup>2</sup> for fjernelsen af de ca. 189.000 m<sup>2</sup> etageareal, af hvilke ca. 83.000 m<sup>2</sup> eller 44 pct. var behæftet med uafhjælpelige mangler. Fordeler man hele tabet alene på beboelserne, svarer tabet til ca. 7.800 kr. pr. nedrevet lejlighed for de ca. 2.600 lejligheder, af hvilke ca. 1.575 eller 61 pct. var kondemnabile.

Endvidere stiller totalsaneringen betydelige krav til indsats af kapital. Ved Adelgade-Borgergade-saneringen har staten således måttet finansiere den fulde saneringsudgift på ca. 33 mill. kr. dels ved at bære sin andel i tabet, henved 10 mill. kr., og dels ved at yde kommunen lån på ca. 23 mill. kr. til dækning af den resterende udgift, idet kommunens bortsalg af grundene i det væsentlige er sket ved udstedelse af pantebreve uden nævneværdig kontant udbetaling.

Hertil kommer, at der til områdets genopbygning vil kræves en långivning fra statens side af et betydeligt omfang enten med særlig hjemmel eller efter den almindelige byggestøttelovgivning. Til den i begyndelsen af 1940'erne gennemførte genopbygning, som har fundet sted under et væsentligt lavere byggeomkostnings-



niveau end det nuværende, er der ydet statslån efter den midlertidige lov af 9. april 1941 til et beløb af 6,7 mill. kr., og ved den midlertidige lov af 31. marts 1953 er der til det nu påbegyndte byggeri stillet 18 mill. kr. til rådighed til udlån til byggeri af forretnings- og erhvervs-ejendomme samt beboelsejendomme af en karakter, som ikke vil kunne opnå støtte efter den almindelige byggestøttelovgivning. Der er imidlertid ikke søgt om støtte efter denne lov, idet de igangværende projekter finansieres med statslån efter byggestøtteloven.

De nævnte oplysninger om udgifterne ved Adelgade-Borgergade-saneringen understreger betydningen af, at mulighederne for anvendelse af saneringsformer, der tilintetgør færre værdier og stiller mindre krav til kapitalindsats, gøres til genstand for alvorlig overvejelse, når man står over for at skulle forbedre forholdene i et saneringsmodent område.

På den anden side må det erkendes, at forholdene i det konkrete tilfælde kan være af en sådan karakter, at den eneste forsvarlige saneringsform — som tilfældet var i Adelgade-Borgergade-området - er den totale rydning, enten fordi et områdes bebyggelse som helhed er så ringe, at den ikke bør bevares, eller fordi en delvis bevarelse ikke stemmer med planerne for den fremtidige anvendelse af området. Københavns kommune har således i sin redegørelse af 10. februar 1953 udtalt, at der inden for voldgaderne og på Christianshavn findes visse større eller mindre områder med mere end 200-årig bebyggelse, der i kraft af hele sin forældede byggeform foruden at være yderst brandfarlig er utidssvarende i enhver hensende. Forældede bebyggelser findes også i de oprindelige landsbyer i Valby, Husum, Utterslev og Sundbyerne. I disse områder må man efter kommunens opfattelse forudsætte totalsanering efter forud fastlagte saneringsplaner. En rydning af bag- og mellemhusene som et led i den fuldstændige rydning af bebyggelsen vil, udtales det videre i redegørelsen, selvsagt betyde en rent midlertidig forbedring med hensyn til lys, luft og opholdsareal for forbygningernes beboere, men bør så vidt muligt ikke benyttes således, at den tjener til stabilisering af en dårlig forhusbebyggelse og dermed fordyrer den sanering af forhusbebyggelsen, som dog inden for en overskuelig fremtid må foretages.

Også i forskellige købstæder findes der områder, hvor totalsaneringen, alle forhold taget i betragtning, sikkert må blive den foretrukne

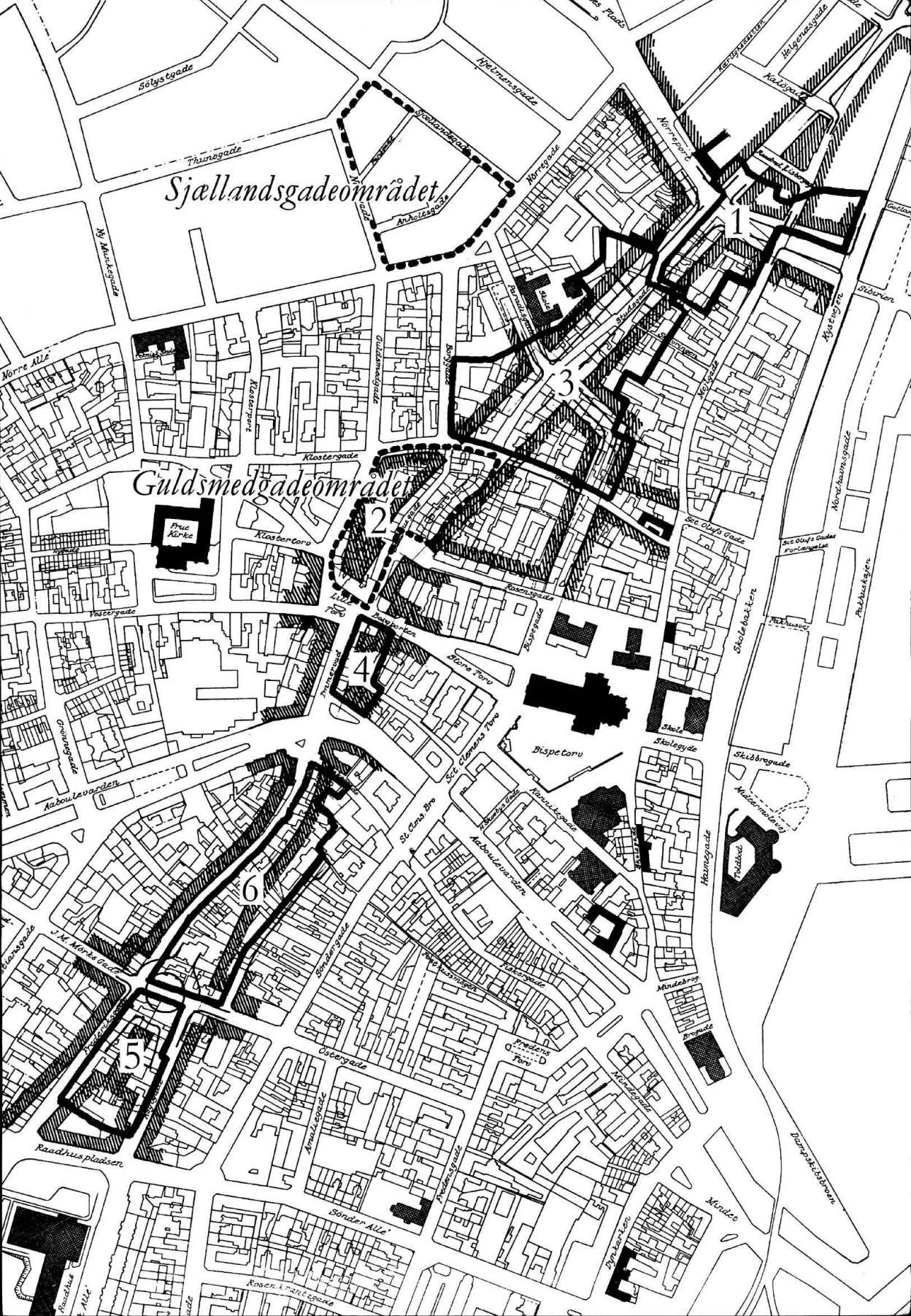
saneringsform. Det er nærliggende at nævne Østergrave-kvarteret i Randers, for hvilket der allerede i 1930'erne blev udarbejdet forslag til totalsanering. Dette forslag er nærmere omtalt i 1938-betænkningen. \*) Uanset dette forslag har man dog fundet det naturligt at undersøge, om saneringen af en del af området kunne tænkes gennemført eller indledet på en mindre radikal måde; dette kvarter vil blive nærmere behandlet nedenfor i afsnit 6. Der findes imidlertid i andre købstæder, f. eks. i Ålborg og Århus, gadestrøg, hvor en forbedring af forholdene antagelig kun kan gennemføres ved fuldstændig fjernelse af den eksisterende bygningsbestand.

2. Som eksempel på en totalsanering skal nævnes en af Århus kommune udarbejdet skitse til *sanering af 2 karreer mellem Guldsmædgade og Volden i Århus*. Skitsen er udarbejdet på grundlag af en dispositionsplan, hvorefter der gennem den indre by agtes etableret en ny hovedgade fra Rådhuset i syd til Nørreport i nord. Da saneringsskitsen indgår som et led i den samlede plan, skal der først gives nogle oplysninger om denne. Projektet er udarbejdet af den såkaldte Frederiksgade-kommission, som har sammenfattet projektets formål således:

1. Den indre bys nuværende trafik vanskeligheder skal afhjælpes, og der skal skabes mulighed for, at den voksende trafik langt frem i tiden skal kunne afvikles tilfredsstillende, ligesom en løsning af et forudset stort behov for parkeringsplads må forberedes.
2. Den indre bys gadenet skal bindes sammen til et klart og let overskueligt gadesystem. Herved hæver man værdien af hele den indre by og ikke kun af de direkte berørte gader.
3. Der skal skabes gode muligheder for bycentrets ekspansion. Det er af betydning for det voksende Århus, at forretningslivet får betingelser for vækst i forretningscentret.
4. Den indre bys tætte og for visse dele saneringsmodne bebyggelse skal reguleres, og alle dårlige boliger i de berørte områder skal fjernes.
5. Der skal skabes en også i udseendet værdifuld ramme om Stor-Århus' erhvervsliv.

Projektet tænkes gennemført i 6 etaper som angivet på oversigtsplanen på modstående side,

\*) 1938-betænkningen, bilag V, side 111-116.



Sjællandsgadeområdet

Guldsmedgadeområdet

2

3

4

6

5

Thinsgade

Bøtysgade

Hjelmengade

Ny Marksgade

Arbejstergade

Norregade

Norregade

Hjelmengade

Karlsgade

Narre Alle

Klosterpark

Østergade

St. Olavs Gade

Silvnen

Kyrtorg

Klostergade

Kloster Torv

St. Olavs Gade

Abrahamsgade

Publikationen

Vestergade

Prætorie

Rosenstræde

St. Olavs Gade

Aggerbølsgade

St. Olavs Torv

St. Olavs Torv

Bispe Torv

St. Olavs Gade

Aabou Levs Gade

St. Olavs Torv

St. Olavs Torv

Bispe Torv

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

St. Olavs Gade

og der regnes med, at gennemførelsen af hver etape vil strække sig over ca. 4 år. En kontinuerlig gennemførelse af projektet vil således tage ca. 25 år.

Projektet omfatter 155 ejendomme med en samlet ejendomsskyld efter vurderingen pr. 1. oktober 1950 på ca. 16,4 mill. kr., heraf ca. 5,9 mill. kr. grundværdi og ca. 10,5 mill. kr. bygningsværdi (forskelsværdi). Ifølge bolig-tællingen af 1950 findes der inden for området ca. 470 lejligheder med godt 1.500 beboere; hertil kommer ca. 330 erhvervsvirksomheder, fortrinsvis butikker, som beskæftiger ca. 2.000 personer.

Den samlede plan forudsætter nedrivning af ca. 92.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 38 pct. benyttes til beboelse og 62 pct. til erhverv. På de ryddede arealer vil der, efter udlægning af de nye gader, efter bygningsvedtægten kunne bygges med en udnyttelsesgrad på 2, og efter en summarisk opgørelse vil der herefter kunne bygges ca. 120.000 m<sup>2</sup> etageareal.

I sin nuværende skikkelse omfatter det samlede område såvel med hensyn til ejendoms-værdier som etageareal, antal lejligheder, antal beboere og antal beskæftigede mellem 9 og 12 pct. af hele den indre by i Århus. \*)

De 2 karreer, som saneringsskitzen omfatter, er vist på oversigtsplanen på modstående side; de omfatter ca. 14.800 m<sup>2</sup> etageareal og tænkes efter skitsen erstattet af ca. 22.300 m<sup>2</sup> nybyggeri; det pågældende område repræsenterer således i grove træk mellem 1/5 og 1/6 af den samlede plan, i hvilken det indgår som etape 2.

I den lille karre, som bygningsmæssigt er den dårligste, er alle bygninger på 2 eller 3 etager. I den større karre varierer etagehøjden fra 1 til 4 etager. Udnyttelsesgraden for begge karreer under eet er ca. 1,34 (÷ kældre og kviste). Af karreernes samlede etageareal benyttes ca. 40 pct. til beboelse (98 lejligheder) og ca. 60 pct. til erhverv.

Ved en foreløbig kvalitetsbedømmelse, som Århus boligkommission har ladet foretage, er karreerne ansat således:

Kvalitetsgruppe	I: . . . . .	1.000 m <sup>2</sup>	eller	6 pct.
	II: . . . . .	4.400	-	30
	III: . . . . .	4.000	-	28
	IV: . . . . .	5.400	-	36
		14.800 m <sup>2</sup>		100 pct.

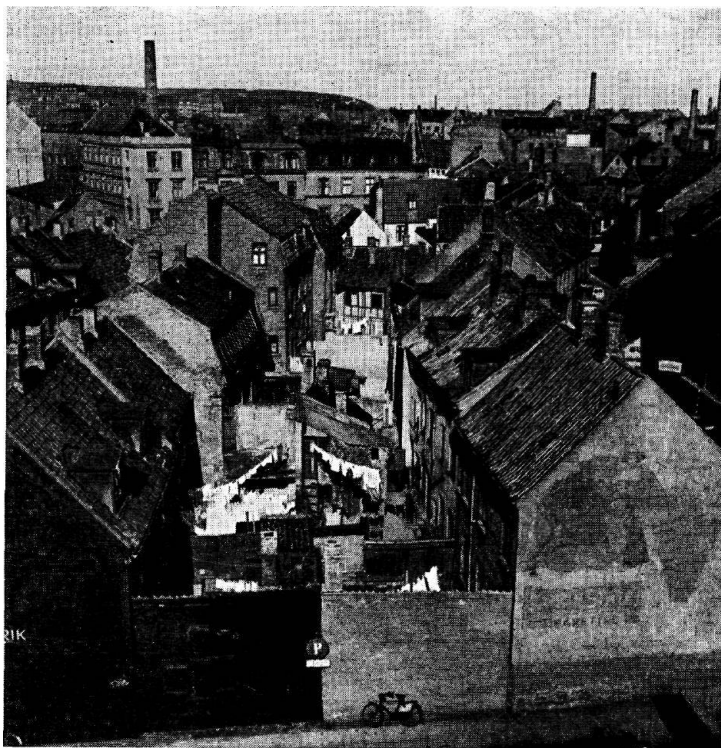
\*) Om projektet henvises iøvrigt til betænkningen »Ny hovedgade i Århus«, udarbejdet af Frederiksgade-kommissionen, 1953-

I den lille karre findes kun 1 bygning i kvalitetsgruppe IV og 3 bygninger i kvalitetsgruppe III. Alle de øvrige bygninger må betragtes som behæftet med uafhjælpelige mangler, og de er omtrent ligeligt fordelt mellem kvalitetsgrupperne I og II. I den store karre er den største del af bygningerne sat i kvalitetsgrupperne III og IV, men der findes dog også et betydeligt antal bygninger i kvalitetsgrupperne I og II. Karreerne er af en sådan kvalitet, at det formentlig må være ubetænkeligt at erklære såvel den store som den lille karre som samlet saneringsområde, idet området ikke blot rummer en betydelig kondemnerbygningsbestand, men også ved sin centrale beliggenhed i et stærkt trafikeret byområde og med den uheldige sammenblanding af beboelse og erhverv frembyder så vægtige betæneligheder i sundhedsmæssig og andre henseender, at en forbedring af forholdene må anses for påkrævet.

Gadegennembrudsplanen forudsætter, at den lille karre nedrives helt og i sin fulde udstrækning indgår som gadeareal. I den store karre nedrives alle bygninger med undtagelse af en bygning på hjørnet af Klostergade og Guldsmedgade, idet denne bygning ikke er til hinder for den trafikale nyordning, og den vil ved ombygning kunne bringes i tilfredsstillende stand. I stedet for de nedrevne bygninger agtes opført en bebyggelse i 13 etager midt i karreen og 5-8 etager i den nordlige og den sydlige del af karreen. Oversigtsplanen viser nærmere, hvorledes bebyggelsen tænkes udformet. Den nye bebyggelse vil få et etageareal på ca. 20.500 m<sup>2</sup>, og da den bevarede hjørnebygning har et etageareal på ca. 1.800 m<sup>2</sup>, vil det samlede etageareal blive ca. 22.300 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en udnyttelsesgrad på ca. 2,50. Med de helt ændrede gade- og arealforhold kan denne udnyttelsesgrad ikke umiddelbart sammenlignes med karreernes nuværende udnyttelsesgrad på ca. 1,34.

Hele bebyggelsen tænkes anvendt til erhverv med butikker i stuen og kontorer samt andre virksomheder i de øvrige etager. Eventuelt vil dog den største del af bebyggelsen kunne indrettes til et stormagasin.

Det ligger uden for rammerne af denne redegørelse at foretage en bedømmelse af den samlede gadegennembrudsplan, men der skal i det følgende gøres nogle bemærkninger til forslaget om som et led i den samlede plan at gennemføre



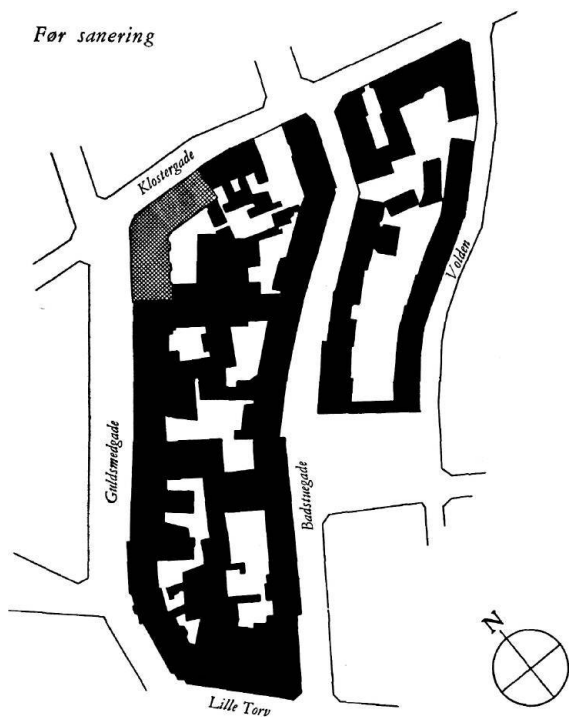
Århus. Den på tegningen nedenfor gengivne saneringsmodne karré mellem Volden og Badstuegade i Århus.

Århus. Frederiks gade-kommissionens forslag til 2. etape i gade-gennembruddet.

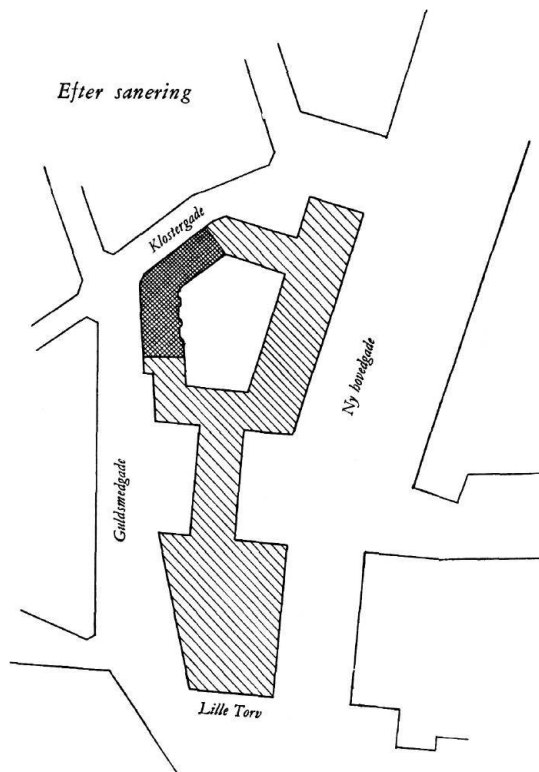
Mål 1:2000.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes.  
 Krydsskravering: Bygninger, som bevares.  
 Enkeltskravering: Bygninger, som nyopfø-

Før sanering



Efter sanering



fjernelsen af de omtalte 2 karreer med økonomisk støtte efter saneringsreglerne.

De to karreer må som nævnt betragtes som saneringsmodne, og en forbedring af forholdene må anses for påkrævet. Efter den samlede plan er afhjælpning af de 2 karreers sundheds- og brandmæssige mangler imidlertid det subsidiære formål, idet det principåle formål med planen er en forbedring af trafikforholdene, hvilket bl. a. illustreres af, at hele den lille karre og ret betydelige arealer af den store karre påregnes udlagt som gadearealer.

Medens det er i fuld overensstemmelse med en sanerings formål, at der tilvejebringes tilfredsstillende gadeforhold for det pågældende område, vil det næppe være rigtigt at stille saneringslovgivningens økonomiske midler til rådighed for en nyordning, der først og fremmest tilsligter forbedrede trafikale forhold - ikke for det pågældende område, men for byen som helhed.

Således som planen er udformet, vil man heretter mene, at denne lovgivnings økonomiske støtte næppe bør ydes i forbindelse med den lille karre, der i sin helhed agtes udlagt til gadeareal. Man vil kunne kondemner de sundheds- og brandfarlige ejendomme efter boligtilsynslovens kapitel III, og overtagelsen af karreen i forbindelse med den trafikale nyordning vil kunne ske ved ekspropriation på grundlag af en saneringsplan, men økonomisk støtte vil det formentlig være naturligt at søge andetsteds.

For den store karre, hvor væsentlige arealer agtes bevaret til bebyggelse, stiller spørgsmålet om økonomisk støtte efter saneringsreglerne sig mere tvivlsomt. Selv om afståelse af arealer til gadeudvidelser i det forudsatte omfang ikke skønnes nødvendig for at tilvejebringe tilfredsstillende forhold i området, er det ikke hermed givet, at økonomisk støtte bør udelukkes, men afgørelsen må da formentlig bero på en samlet afvejelse af en række forhold, navnlig også den eksisterende bebyggelses udformning og kvalitet. Kunne tilfredsstillende forhold opnås ved mindre indgribende forholdsregler end den totale rydning, bør saneringsreglerne måske ikke bringes i anvendelse, men er en rydningsplan nødvendig for at afhjælpe de til området knyttede mangler, bør den omstændighed, at man i forbindelse hermed foretager en videregående trafikordning, næppe udelukke tilskud og lån efter saneringsreglerne. Der vil dog i denne forbindelse kunne rejses spørgsmål om at begrænse saneringsudgifterne til sådanne gade-

anlæg, som er rimelige for selve det pågældende område.

Ser man nu bort fra de særlige forhold, som gør sig gældende på grund af den planlagte trafikale nyordning, er der en anden omstændighed, som i det her behandlede eksempel giver anledning til særlige overvejelser, nemlig det forhold, at de to karreer i væsentlig grad er overgået fra beboelses- til erhvervsformål. Denne udvikling tænkes som nævnt efter planen fortsat med områdets fuldstændige overgang til erhvervsudnyttelse. De hensyn, som det er boligtilsynslovens opgave at varetage over for området i dets nuværende skikkelse, er derfor - selv om området må betragtes som saneringsmodent — mindre fremtrædende end i områder, der helt eller i overvejende grad benyttes til beboelse. Det ligger da nær at rejse det spørgsmål, om de bolighygiejniske hensyn ikke i tilstrækkeligt omfang kan varetages ved anvendelse af *kondemneringsreglerne*. Såfremt disse udformes som af kommissionen foreslået\*), er der næppe tvivl om, at man ad denne vej kan opnå en vis forbedring.

På den anden side er det lovens opgave at sørge for, at der hersker sundheds- og brandmæssigt tilfredsstillende forhold ikke blot i beboelsesrum, men også i andre lokaliteter, der benyttes til ophold for mennesker. Også over for sådanne lokaliteter kan kondemneringsreglerne anvendes, men om tilfredsstillende forhold på denne måde kan tilvejebringes i området som helhed, er vel et spørgsmål. Det vil derfor være nødvendigt også over for et område, der i væsentlig grad benyttes til erhverv, at have mulighed for at kunne bringe saneringsreglerne i anvendelse, herunder at området i givet fald helt eller delvis vil kunne eksproprieres til planens gennemførelse.

Derimod er det mere tvivlsomt, om der bør ydes støtte fra statens side til sanering af et område, hvor udnyttelsen til beboelsesformål allerede er trængt stærkt tilbage, og som fremtidig udelukkende agtes anvendt til erhvervsformål. Herom bemærkes følgende:

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at foretage en nøjagtig opgørelse over udgifterne ved den foreslåede nyordning, men man mener dog at kunne give et indtryk af størrelsesordenen. Den samlede ejendomsskyld for de to karreer er efter vurderingen i 1950

\*) Jfr. betænkningens kapitel 8.



3.895.000 kr., hvoraf ca. 1.785.000 kr. er grundværdi og ca. 2.110.000 kr. er forskelsværdi (bygningstværdi), der efter kvalitetsbedømmelsen fordeler sig således:

Kvalitetsgruppe I:	105.000 kr.	eller	5 pct.
II:	420.000 -	-	20 -
III:	615.000 -	-	29 -
IV:	970.000 -	-	46 -
	2.110.000 kr.		100 pct.

Det er næppe muligt med nogen sikkerhed at skønne over, hvilke erstatninger der må regnes med ved ekspropriation af området. Man må gå ud fra, at erstatningerne for de kondemnabile bygninger vil blive fastsat til lavere beløb end vurderingernes forskelsværdi, men dels udgør de kondemnabile bygningers ved vurderingen ansatte værdier en forholdsvis begrænset del af de samlede bygningstværdier, og dels kan man ikke se bort fra muligheden af, at ekspropriationserstatningerne for de øvrige ejendomme vil blive sat noget over vurderingsbeløbene.

Grundværdierne er også usikre og hænger bl. a. sammen med tidspunktet for planens gennemførelse som led i den samlede plan. Muligvis vil denne betyde, at byens centrum flytter mod syd, ned imod rådhuset og banegårdspladsen med den følge, at grundværdierne i den nordlige del af den indre by påvirkes i nedadgående retning.

Regner man til illustration af størrelsesordenen med erstatninger svarende til den nuværende vurdering til ejendomsskyld, og når man hertil lægger nedrivningsudgifter, erstatninger til næringsdrivende, administrationsudgifter m. v., kan udgifterne ved at erhverve området og bringe det i genopbygningsmoden stand formentlig anslås til ca. 4,1 mill. kr.

På regnskabet's kreditside indgår (foruden værdien af den hjørnebygning, som efter forslaget agtes bevaret, ca. 230.000 kr.), områdets fremtidige grundværdi.

Denne fremtidige grundværdi er det også overordentligt vanskeligt at danne sig et skøn over. Som nævnt er områdets nuværende grundværdi ifølge vurderingen 1.785.000 kr., hvilket svarer til ca. 120 kr. pr. m<sup>2</sup> af det nuværende etageareal, og det må anses for tvivlsomt, om en ny bebyggelse med et væsentligt større etageareal vil kunne bære den samme, eventuelt en højere grundpris pr. m<sup>2</sup> etageareal.

Efter planen tilføres der byens centrale område et erhvervsareal på 22.300 m<sup>2</sup> etageareal

efter fjernelse af ca. 9.600 m<sup>2</sup> erhvervsareal, hvilket altså betyder en nettotilvækst på 12.700 m<sup>2</sup>. Den gennemsnitlige årlige tilgang på erhvervsareal i Århus har i årene 1948-1952 udgjort ca. 15.000 m<sup>2</sup> etageareal. Imidlertid omfatter dette byggeri ikke alene kontorer og butikker, men også fabrikker og værksteder, så det vil næppe være rigtigt direkte at sammenholde de nævnte tal, idet der formentlig stort set kun kan være tale om at bygge kontorer og butikker i det pågældende område, men ikke fabrikker og egentlige værksteder i nævneværdigt omfang. Nettotilvæksten vil således antagelig svare til ca. 1½ års nybyggeri af den pågældende art, og det er således et betydeligt erhvervsareal, der inden for en ret kort periode og inden for et begrænset område stilles til rådighed i konkurrence med andet udbud af erhvervsareal. Dette forhold kan føre til, at det kan blive vanskeligt at opnå den grundpris pr. m<sup>2</sup> etageareal, 120 kr., som efter vurderingerne er gældende i dag.

Hertil kommer, at rydningen og genopbygningen af det omhandlede område som nævnt kun er en etape, omfattende henved 1/5 af den samlede gadegennembrudsplan, der af trafikale grunde ønskes gennemført over ca. 25 år. Såfremt også disse områder - hvad man må formode - helt eller i det væsentlige agtes genopbygget til erhvervsformål, vil dette betyde, at udbudet af erhvervsarealer yderligere forøges.

Såfremt man for at opnå en tilpåsning mellem efterspørgsel og udbud af arealer i denne centrale bydel finder det nødvendigt at udstrække den samlede plan over en længere årrække, fjerner man sig fra det hovedhensyn, der ligger bag planen, nemlig den påkrævede forbedring af trafikforholdene. Vælger man i stedet at begrænse erhvervsarealerne i den samlede plan til fordel for beboelsesformål i et vist omfang, vil dette - rent bortset fra de byplanmæssige problemer, som en sådan løsning vil frembyde - påvirke grundværdierne. Hertil kommer den betydning, som en eventuel flytning af bycentret som foran berørt vil kunne få.

Under disse forhold er det vanskeligt at vurdere den fremtidige grundværdi for det her omhandlede saneringsområde i genopbygningsmoden stand, men såfremt man til foreløbig illustration af størrelsesordenen regner med 3 alternativer, nemlig 120 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal (svarende til vurderingen for området i dets nuværende tilstand), 100 kr. og 80 kr. pr. m<sup>2</sup>, fremkommer der et tab, der udgør:

Efter alternativ 1.....	ca. 1.200.000 kr.
- 2.....	1.650.000 -
- 3.....	2.100.000 -

Sammenligner man saneringen af Adelgade-Borger gade-kvarteret, hvor fjernelsen af ca. 189.000 m<sup>2</sup> etageareal har medført et saneringsstab på henved 20 mill. kr., med den her omhandlede saneringsplan, hvor fjernelse (samt for en enkelt ejendom ombygning) af ca. 14.800 m<sup>2</sup> etageareal efter alternativ 2 vil medføre et saneringstab på omkring 1,6 mill. kr., vil det ses, at tabet pr. m<sup>2</sup> fjernet etageareal er af nogenlunde samme størrelsesorden. \*)

Ser man imidlertid på de bolighygiejniske fordele, der opnås efter de to planer - fordele, som groft taget kan illustreres gennem antallet af nedlagte boliger - vil det ses, at nedlæggelsen af henved 2.600 lejligheder i Adelgade-Borgergade-kvarteret har kostet det offentlige ca. 7.800 kr. pr. lejlighed, medens nedlæggelsen af 91 lejligheder i Århus-eksemplet efter alternativ 2 vil koste ca. 18.100 kr. pr. lejlighed.

Da saneringen af landets samlede saneringsmodne bygningsbestand vil blive en proces, som vil komme til at strække sig over mange år, og som vil stille betydelige krav til samfundet med hensyn til økonomisk støtte, kan de ovenfor angivne tal give anledning til overvejelser, gående ud på, at den økonomiske støtte må sættes ind over for områder, hvor det ud fra boligtilsynslovgivningens hensyn største udbytte opnås, hvilket i almindelighed vil sige over for områder, der i overvejende grad anvendes til boligformål.

Endvidere kan der være anledning til at rejse det spørgsmål, om der overhovedet er grund til at yde statsstøtte til en sanering, som tilsigter et områdes overgang til overvejende erhvervsudnyttelse, idet man kan hævde, at udgifterne ved en sådan udvikling i så vidt omfang som muligt bør bæres af erhvervet selv. Hvor en sådan udvikling tilstræbes, vil det være naturligt, at de interesserede erhvervsvirksomheder selv erhverver de pågældende ejendomme og omdanner området inden for de ved byplanmæssige dispositioner fastlagte rammer. En sådan udvikling vil kommunen i givet fald kunne fremme ved at benytte en saneringsplans ekspro-

\*) Ændringerne i omkostningsniveauet opvejes antagelig nogenlunde af, at der i saneringstabt for Adelgade-Borgergade indgår et betydeligt beløb til gadeanlæg, medens sådanne udgifter er holdt uden for i Århus-eksemplet.

priationsbeføj eiser, men dette bør da i almindelighed ske under forhold, der ikke påfører det offentlige tab.

Hermed være ikke sagt, at der aldrig bør ydes offentlig økonomisk støtte til gennemførelse af en saneringsplan, der tilsigter områdets overgang til erhverv. For eksempel kan det i det konkrete tilfælde tænkes, at man fra det offentliges side ønsker en mere ekstensiv udnyttelse af området end efter bygningslovgivningen, hvilket kan begrunde en vis offentlig støtte.

Endelig kan det her behandlede eksempel illustrere det i betænkningens afsnit 10.5. og 10.10.3.1. behandlede spørgsmål om, hvorvidt den offentlige støtte til dækning af det øjeblikkelige saneringstab bør ydes som et tilskud, der straks afskrives, eller bør stilles til rådighed på en sådan måde, at det senere kan betales tilbage til det offentlige. Det er vel sandsynligt, at de fordele, som det samlede Frederiksgade-projekt vil tilføre de pågældende områder, ikke straks vil manifestere sig, men først vil komme til udvikling i tidens løb. Under sådanne forhold kunne der måske være grund til at tilstræbe en løsning, som giver det offentlige mulighed for efterhånden at få sin støtte tilbagebetalt. Som omtalt i de nævnte afsnit af betænkningen har kommissionen imidlertid ment at måtte afstå fra at stille forslag herom.

3. Medens en bys centrale kvarterer ofte karakteriseres af en intensiv bebyggelse - i mange tilfælde endog af en uforvarlig høj udnyttelse, ikke mindst når det drejer sig om benyttelse til beboelse - viser *et eksempel fra Holbæk* et område, som i forhold til den centrale beliggenhed kun har en beskeden udnyttelsesgrad, nemlig ca. 0,5 (-f kældre og kviste).

Det undersøgte område omfatter 2 karreer, som er ret typiske for et større område af byen, både i henseende til bebyggelse, anvendelse og central beliggenhed. De 2 karreer, som er vist på oversigtsplanen på modstående side, ligger midt i Holbæk by. De fleste bygninger i karreerne har kun 1 etage, nogle har 2 etager og ganske enkelte 3, 4 eller 5 etager. 11 pct. af bebyggelsen er opført før 1800, 12 pct. i tiden 1800-1889 og 77 pct. efter 1889.

Karreernes samlede etageareal er ca. 12.500 m<sup>2</sup>, og foruden et større antal letbyggede og dårlige bygninger til erhvervsformål indeholder de 120 lejligheder, som beboes af ca. 300 personer, heraf 72 børn.

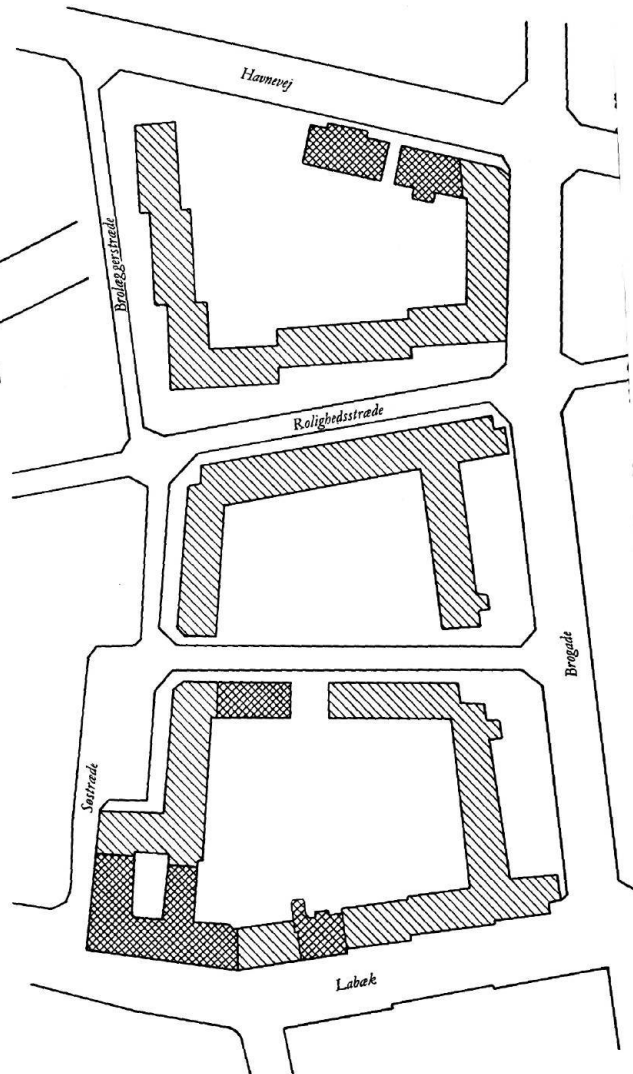


Holbæk. Undersøgelse af området mellem Havnevej, Brogade, Labæk, Abligade, Søstræde og Brolæggerstræde.

Mål: 1:2000.

Nuværende bebyggelse.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes.  
Krydsskravering: Bygninger, som bevares.



Fremtidig bebyggelse.

Krydsskravering: Bygninger, som bevares.  
Enkeltskravering: Bygninger, som nyopføres.

Ved Holbæk kommunes kvalitetsbedømmelse er karreeerne ansat således:

Kvalitetsgruppe	I:	1.600 m <sup>2</sup>	eller	13 pct.
	II:	0	-	0 -
	III:	1.150	-	9 -
	IV:	9.750	-	78 -
		ca. 12.500 m <sup>2</sup>		100 pct.

Der foreligger en byplan for området, og i tilslutning hertil er der udarbejdet en bebyggelsesplan for den fremtidige bebyggelse som vist på oversigtsplanen. Efter bebyggelsesplanen fjernes hele den del af bebyggelsen, som er sat i kvalitetsgrupperne I og III, og af hensyn til udvidelse eller nyanlæg af gader og parkeringspladser må endvidere omkring halvdelen af den bebyggelse, som er sat i kvalitetsgruppe IV, nedrives. Denne sidste del omfatter dog næsten udelukkende bygninger, der ikke benyttes til beboelse. Ved nedrivningen fjernes herefter ca. 7.500 m<sup>2</sup> etageareal, indeholdende 77 lejligheder og 67 erhvervsvirksomheder.

På de ryddede grunde tænkes opført en randbebyggelse i 2-7 etager med et samlet etageareal på ca. 19.800 m<sup>2</sup>, hvilket er ca. 2½ gange så meget som det areal, der nedrives. Efter bebyggelsesplanens gennemførelse vil områdets samlede etageareal herefter udgøre 24.800 m<sup>2</sup>, altså næsten dobbelt så meget som nu og svarende til en udnyttelsesgrad på ca. 1,0. Området vil indeholde 269 lejligheder mod nu 120 foruden erhvervsarealer og arealer til en ny børneinstitution.

Som det fremgår af kvalitetsbedømmelsen, er kun en meget begrænset del, nemlig ca. 13 pct. af bygningsbestanden behæftet med uafhjælpelige mangler. Da disse bygninger ligger på ret store grunde spredt inden for området, præger de imidlertid dette i højere grad, end procenten giver udtryk for. Hertil kommer, at hele bebyggelsen er spredt og tilfældig samt af en meget uensartet beskaffenhed, ligesom der har udviklet sig en uheldig sammenblanding af beboelse og erhverv. På den anden side betyder den ekstensive udnyttelse af området, at praktisk talt samtlige bygninger har rigelig adgang til lys og luft samt friarealer, således at man ved en samlet bedømmelse af området næppe vil kunne karakterisere dette som saneringsmodent, altså som et område, hvor en bedre ordning af bebyggelsesforholdene er påkrævet på grund af områdets sundheds- og brandfarlighed m. v. I alt væsentligt er sundheds- og

brandfaren i højere grad knyttet til enkelte bygninger eller boliger end til området som helhed, og disse mangler vil kunne fjernes ved kondemnering af de pågældende bygninger. Når kondemnering har fundet sted, vil man næppe kunne rette væsentlige sundhedsmæssige anker mod kvarteret.

På den anden side må det erkendes, at en kondemnering med eventuel fjernelse af de kondemnable bygninger ikke er tilstrækkelig til at skabe tilfredsstillende forhold i området, men de yderligere foranstaltninger, som er påkrævet, går videre end nødvendigt for at fjerne sundheds- og brandfaren. Disse foranstaltninger må tage sigte på at sikre en rationel udnyttelse af området i forbindelse med tilvejebringelse af hensigtsmæssige trafikforhold, således at der kan ske en rimelig og fornuftig *byfornyelse* i området.

Det er i betænkningen omtalt, at der næppe kan opstilles bestemte normer for, hvornår indskriden efter boligtilsynslovens regler bør begrænses til anvendelse af kondemneringsreglerne, og hvornår manglerne er af en sådan karakter, at man tillige bør kunne anvende saneringsbestemmelserne. Vejledende ved afgørelsen må det formentlig i første række være, om manglerne alene er knyttet til den enkelte bygning (beboelse), eller om sundheds- og brandfaren tillige skyldes mangler ved kvarteret. Såfremt manglerne alene vedrører den enkelte bygning, vil man i de fleste tilfælde kunne opnå den ønskede forbedring gennem en effektiv kondemnering, og yderligere foranstaltninger må da søges gennemført på et andet grundlag end boligtilsynslovgivningen. Hænger sundheds- og brandfaren derimod tillige sammen med mangler ved kvarteret som helhed, må der tilvejebringes tilfredsstillende forhold gennem en sanering, og saneringen åbner da mulighed for at tilgodese byfornyelseshensyn af videregående karakter. I det foreliggende tilfælde vil man imidlertid næppe kunne betragte området som saneringsmodent, og de foranstaltninger, som er nødvendige for at tilvejebringe tilfredsstillende bebyggelses- og trafikforhold, bør derfor formentlig - bortset fra kondemnering af de dårligste bygninger — ske på et andet grundlag end boligtilsynsloven.

Selv om området således næppe frembyder særlige træk til belysning af saneringsproblemerne ud over forholdet mellem sanering og byfornyelse, skal der dog gøres nogle bemærkninger om mulighederne for ad anden vej at

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV		DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III		DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I	
<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 7.590 m <sup>2</sup> = 78% i sidehuse ..... 1.185 m <sup>2</sup> = 12% i mellemhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i baghuse ..... 954 m <sup>2</sup> = 10% <b>ialt..... 9.729 m<sup>2</sup> = 100% = 78% af områdets</b>		<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 583 m <sup>2</sup> = 34% i sidehuse ..... 520 m <sup>2</sup> = 45% i mellemhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i baghuse ..... 242 m <sup>2</sup> = 21% <b>ialt..... 1.145 m<sup>2</sup> = 100% = 9% af områdets</b>		<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 1.145 m <sup>2</sup> = 70% i sidehuse ..... 317 m <sup>2</sup> = 49% i mellemhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i baghuse ..... 174 m <sup>2</sup> = 11% <b>ialt..... 1.636 m<sup>2</sup> = 100% = 15% af områdets</b>	
<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 250 m <sup>2</sup> = 3% 1803-1859 ..... 100 m <sup>2</sup> = 1% 1860-1889 ..... 684 m <sup>2</sup> = 7% efter 1890 ..... 8.695 m <sup>2</sup> = 89% <b>ialt..... 9.729 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 36 m <sup>2</sup> = 3% 1803-1859 ..... 190 m <sup>2</sup> = 17% 1860-1889 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% efter 1890 ..... 712 m <sup>2</sup> = 62% <b>ialt..... 1.145 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 85 m <sup>2</sup> = 5% 1803-1859 ..... 650 m <sup>2</sup> = 37% 1860-1889 ..... 50 m <sup>2</sup> = 3% efter 1890 ..... 451 m <sup>2</sup> = 27% <b>ialt..... 1.636 m<sup>2</sup> = 100%</b>	
<b>3. BEBOELSELEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 16 stk. gnsd. årlig husleje: 424 kr. 2 værelser ..... 27 stk. — — — : 426 kr. 3 værelser ..... 20 stk. — — — : 808 kr. 4 værelser ..... 11 stk. — — — : 678 kr. 5 værelser o. m. .... 11 stk. — — — : 1502 kr. <b>ialt..... 85 stk. = 71% af områdets</b>		<b>3. BEBOELSELEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 0 stk. gnsd. årlig husleje: 0 kr. 2 værelser ..... 1 stk. — — — : 524 kr. 3 værelser ..... 1 stk. — — — : 216 kr. 4 værelser ..... 1 stk. — — — : 900 kr. 5 værelser o. m. .... 0 stk. — — — : 0 kr. <b>ialt..... 3 stk. = 3% af områdets</b>		<b>3. BEBOELSELEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 7 stk. gnsd. årlig husleje: 204 kr. 2 værelser ..... 12 stk. — — — : 547 kr. 3 værelser ..... 10 stk. — — — : 380 kr. 4 værelser ..... 2 stk. — — — : 408 kr. 5 værelser o. m. .... 1 stk. — — — : 900 kr. <b>ialt..... 32 stk. = 26% af områdets</b>	
<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 844.220 kr. = 84% af områdets		<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 84.680 kr. = 8% af områdets		<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 84.900 kr. = 8% af områdets	
<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder</b> uden wc ..... 6 stk. = 7% med wc ..... 79 stk. = 93% <b>ialt..... 85 stk. = 100%</b>		<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder</b> uden wc ..... 2 stk. = 67% med wc ..... 1 stk. = 33% <b>ialt..... 3 stk. = 100%</b>		<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder</b> uden wc ..... 28 stk. = 87% med wc ..... 4 stk. = 13% <b>ialt..... 32 stk. = 100%</b>	
<b>6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med</b> udv. rørledn. .... 6 stk. = 7% indv. rørledn. .... 79 stk. = 94% <b>ialt..... 85 stk. = 100%</b>		<b>6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med</b> udv. rørledn. .... 2 stk. = 67% indv. rørledn. .... 1 stk. = 33% <b>ialt..... 3 stk. = 100%</b>		<b>6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med</b> udv. rørledn. .... 25 stk. = 78% indv. rørledn. .... 7 stk. = 22% <b>ialt..... 32 stk. = 100%</b>	
<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 229 stk. = 9% til erhverv ..... uoplyst = 0% <b>ialt..... — stk. = 0%</b>		<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 9 stk. = 0% til erhverv ..... uoplyst = 0% <b>ialt..... — stk. = 0%</b>		<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 74 stk. = 0% til erhverv ..... uoplyst = 0% <b>ialt..... — stk. = 0%</b>	
<b>8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m<sup>2</sup> etage</b> overv. mur ..... 8.532 m <sup>2</sup> = 87% overv. bindingsv. .... 1.197 m <sup>2</sup> = 13% <b>ialt..... 9.729 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m<sup>2</sup> etage</b> overv. mur ..... 185 m <sup>2</sup> = 16% overv. bindingsv. .... 960 m <sup>2</sup> = 84% <b>ialt..... 1.145 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m<sup>2</sup> etage</b> overv. mur ..... 21 m <sup>2</sup> = 1% overv. bindingsv. .... 1.615 m <sup>2</sup> = 99% <b>ialt..... 1.636 m<sup>2</sup> = 100%</b>	
<b>9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 7.421 m <sup>2</sup> = 76% mindre god ..... 2.308 m <sup>2</sup> = 24% dårlig ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% slet ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% <b>ialt..... 9.729 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% mindre god ..... 63 m <sup>2</sup> = 5% dårlig ..... 202 m <sup>2</sup> = 18% slet ..... 310 m <sup>2</sup> = 27% <b>ialt..... 1.145 m<sup>2</sup> = 100%</b>		<b>9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% mindre god ..... 19 m <sup>2</sup> = 1% dårlig ..... 325 m <sup>2</sup> = 20% slet ..... 1.292 m <sup>2</sup> = 79% <b>ialt..... 1.636 m<sup>2</sup> = 100%</b>	
<b>10. OVERBEFOLKELSE ****LEJLIGHEDER</b> heri BEBOERE ..... 2 stk. = 25% af områdets heri BEBOERE ..... 8 = 25% af områdets		<b>10. OVERBEFOLKELSE ****LEJLIGHEDER</b> heri BEBOERE ..... 1 stk. = 4% af områdets heri BEBOERE ..... 3 = 15% af områdets		<b>10. OVERBEFOLKELSE ****LEJLIGHEDER</b> heri BEBOERE ..... 5 stk. = 63% af områdets heri BEBOERE ..... 21 = 62% af områdets	
<b>11. BEBOERE</b> ..... 207 = 67% af områdets <b>heraf BØRN (under 15 år)</b> ..... 45 = 64% af områdets		<b>11. BEBOERE</b> ..... 11 = 4% af områdets <b>heraf BØRN (under 15 år)</b> ..... 3 = 4% af områdets		<b>11. BEBOERE</b> ..... 89 = 29% af områdets <b>heraf BØRN (under 15 år)</b> ..... 24 = 35% af områdets	

### STATISTISKE OPPLYSNINGER\* HOLBÆK 16. juli 1954

OMRÅDET SOM HELHED begrænset af : Havnevej, Brogade, Labæk, Ahlgade, Søstræde og Brolæggerstræde	
<b>1. ETAGEMETER**** fordelt efter</b>	<b>Procentvis fordelt:</b>
kvalitetsgruppe I ..... 1.636 m <sup>2</sup> = 13% kvalitetsgruppe II) ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% kvalitetsgruppe III ..... 1.145 m <sup>2</sup> = 9% kvalitetsgruppe IV ..... 9.729 m <sup>2</sup> = 78% <b>ialt..... 12.510 m<sup>2</sup> = 100%</b>	
<b>2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m<sup>2</sup> etage)</b>	<b>Procentvis fordelt:</b>
før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 1.406 m <sup>2</sup> = 11% 1803-1859 ..... 830 m <sup>2</sup> = 7% 1860-1889 ..... 734 m <sup>2</sup> = 6% efter 1890 ..... 9.540 m <sup>2</sup> = 77% <b>ialt..... 12.510 m<sup>2</sup> = 100%</b>	
<b>3. BEBOELSELEJLIGHEDER, fordelt efter</b>	<b>Procentvis fordelt:</b>
kvalitetsgruppe I ..... 32 stk. = 26% kvalitetsgruppe II ..... 0 stk. = 0% kvalitetsgruppe III ..... 3 stk. = 3% kvalitetsgruppe IV ..... 85 stk. = 71% <b>ialt..... 120 stk. = 100%</b>	
<b>4. BYGNINGSVÆRDI*** fordelt efter</b>	<b>Procentvis fordelt:</b>
kvalitetsgruppe I ..... 84.900 kr. = 8% kvalitetsgruppe II ..... 0 kr. = 0% kvalitetsgruppe III ..... 84.680 kr. = 8% kvalitetsgruppe IV ..... 844.220 kr. = 84% <b>ialt..... 1.013.800 kr. = 100%</b>	
<b>A. EJENDOMSVÆRDI (total)</b>	<b>Procentvis fordelt:</b>
grundværdi ..... 370.600 kr. = 29% bygningsværdi ..... 1.013.800 kr. = 71% <b>ialt..... 1.384.400 kr. = 100%</b>	
<b>B. EJENDOMSVÆRDI (pr. m<sup>2</sup> etageareal)</b>	
grundværdi ..... 370.600 kr.; pr. m <sup>2</sup> ..... 29 kr. bygningsværdi ..... 1.013.800 kr.; pr. m <sup>2</sup> ..... 81 kr. <b>ialt..... 1.384.400 kr.; pr. m<sup>2</sup> ..... 110 kr.</b>	
<b>D. BEBYGGELSESTÆTHED: 0,75</b>	

\* Der forekommer i denne kvalitet kun to mindre dele af bygninger, hvis kvalitet ligevel er sat til I, hvorfor oplysninger vedrørende kvaliteten II i det foreliggende tilfælde indgår i oplysningerne om kvaliteten I.  
 \*) Værdierne til ejendomsstyrelsen 1958.

\* udført på basis af statistisk kontrols ejendoms-kortet pr. 5. 11. 50 og stadsingeniørens undersøgelse pr. jan. 54  
 \*\* kvalitetsgruppe, se definition i boliglovsudvalgets cirkulære af 30.4.55  
 \*\*\* før, side, mellem eller baghøets bygningsværdi = respektive husleje, ejendomsværdi = grundværdi  
 \*\*\*\* overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse.  
 \*\*\*\*\* etagemeter er bruttoetagemeter, og kun opgjort for fulde etager (indl. mansardetage), idet der er set bort fra kvind- og kaldretage.

tilvejebringe tilfredsstillende forhold gennem en rationel udnyttelse af området.

Gennem byplanen og den i tilslutning hertil udarbejdede bebyggelsesplan er der lagt faste rammer for områdets fremtidige udvikling, og ved at administrere de for byggeriet gældende bestemmelser således, at planen ikke fraviges, har kommunen mulighed for at lede udviklingen i den ønskede retning. Såfremt der ikke foretages et yderligere initiativ fra det offentlige side, er det imidlertid sandsynligt, at der vil gå meget lang tid, inden den tilsigtede ordening er gennemført. Når man erindrer, at området er meget centralt beliggende, må det undre, at der i årenes løb kun er sket en så forholdsvis ringe udvikling, at udnyttelsesgraden for området som helhed er så lav som 0,5. Dette forhold er så meget mere bemærkelsesværdigt, som der i byens yderdistrikter har fundet et ret betydeligt byggeri sted. En del af forklaringen herpå er formentlig, at adskillige grundejere ikke nærer noget ønske om en bedre udnyttelse af deres ejendom eller ikke magter opgaven, ligesom de har vanskeligt ved at finde sammen for i fællesskab at løse opgaverne efter en samlet plan, hvilket ofte vil være nødvendigt, fordi de små eller smalle grunde ikke på hensigtsmæssig måde kan bebygges isoleret.

En så langsom udvikling af et centralt beliggende, ekstensivt udnyttet byområde kan rumme visse betænkeligheder:

Det vil ofte økonomisk og på anden måde være u hensigtsmæssigt, at byens udvikling udelukkende finder sted i yderdistrikterne, hvor der kræves betydelige investeringer til veje, kloaker og andre ledningsanlæg, ligesom transportproblemet for beboerne her kommer til at spille en rolle.

Endvidere må man tage i betragtning, at de midler, som placeres i omegnsbyggeriet, antagelig vil være mere udsatte end i mere centrale bebyggelser. Tænker man sig f. eks., at en byherre får rådighed over et større centralt beliggende område, vil et byggeri her kunne trække lejere til fra yder distrikternes bebyggelser, som derved kan risikere en kortere eller længere lejeledighed. Ikke mindst i disse år, hvor størstedelen af boligbyggeriet gennemføres med statslån og kommunegaranti for de yderste midler, kan der være grund til at være opmærksom på en sådan udvikling.

Det kan derfor være af afgørende betydning, at det offentlige er i stand til ved aktiv indgriben at fremme den ved byplanen tilsigtede

udvikling. Selv om boligtilsynslovgivningen formentlig kun i begrænset omfang - nemlig gennem kondemneringsreglerne - rummer muligheder herfor, er det dog rimeligt at henlede opmærksomheden på andre veje til opnåelse af det ønskede resultat.

For det første kan kommunen erhverve ejendomme inden for området, efterhånden som de udbydes til salg eller iøvrigt kan købes til en for kommunen acceptabel pris. Herved vil kommunen have mulighed for efterhånden at komme i besiddelse af så store dele af området, at en etapevis gennemførelse af bebyggelsesplanen kan realiseres. I det foreliggende tilfælde har kommunen i udstrakt grad været opmærksom på og benyttet sig af denne mulighed, idet den i tidens løb har erhvervet omkring halvdelen af området. På den anden side har denne fremgangsmåde sine åbenbare begrænsninger, dels fordi der kan gå lang tid, inden området - eller en for en etapevis gennemførelse passende del heraf - er erhvervet, og dels fordi enkelte ejere ved at nægte salg eller ved kun at ville sælge på urimelige vilkår kan hindre eller forhale sagens gennemførelse.

For det andet kan kommunen derfor benytte sig af byplanlovgivningens ekspropriationsbeføjelser. Ifølge byplanlovens § 12 kan der fordres afståelse mod erstatning af private tilhørende grunde og bygninger m. v., som er fornødne til anlæg af de i en godkendt byplan afsatte veje, torve, pladser, kirkegårde, spor og ledningsanlæg eller til opførelse af de i planen afsatte offentlige bygninger eller anlæg, eller som det iøvrigt er af væsentlig betydning for det offentlige at råde over for at gennemføre planens bestemmelser. På grundlag af denne bestemmelse — eller med hjemmel i den kommunale bygningsvedtægt - vil kommunen således kunne ekspropriere de arealer, som er nødvendige til at gennemføre de i planen afsatte veje og gader.

Når man har ønsket at komme nærmere ind på de problemer, der knytter sig til dette område, skyldes det bl. a., at områder af lignende art findes i en del danske købstæder. Det skal i denne forbindelse tilføjes, at de foretagne undersøgelser peger i retning af, at en fornyelse af bebyggelsen i det omhandlede område antagelig kan ske uden anden økonomisk støtte end den for almindeligt boligbyggeri gældende. For kommunerne ligger den største vanskelighed formentlig i at skaffe kapital til erhvervelse af ejendommene over en årrække, selv om

der, når nybyggeriet finder sted, er adgang til at få statslån også til grundudgifterne. At man imidlertid andre steder har kunnet løse en opgave af lignende art, viser erfaringer f. eks. fra Gävle. \*)

4. Det er i det foregående omtalt, at de kondemnable ejendomme jævnlig ligger spredt mellem bedre bebyggelse. Mange saneringsmodne områder består af bebyggelser, hvor de enkelte bygningers alder, konstruktive tilstand og planudformning varierer ganske overordentligt. Dette hænger navnlig sammen med, at en del af de ældre bygninger efterhånden er blevet udskiftet ved selvsaneringer. Den store ensartethed i kvartererne kan først iagttages i de områder, der er opført efter midten af forrige århundrede, da hele kvarterer blev bygget nogenlunde på samme tid.

For saneringsmodne områder, der består af sådan blandet bebyggelse, kan det være rimeligt at undersøge mulighederne for at forbedre forholdene ved at udskifte den ældste og dårligste del med ny bebyggelse samtidig med, at den resterende del af bebyggelsen bringes i en sådan stand, at den ikke trækker den nye bebyggelse ned på et lavere plan, men at der på den anden side heller ikke ofres så meget på den, at dens udskiftning til sin tid vanskeligøres.

Til belysning af denne saneringsform har man nærmere undersøgt *en karre, beliggende på Christianshavn i København*. Selv om den ældre bebyggelse inden for voldene i mange tilfælde er af så ringe kvalitet, at man, som anført af Københavns kommune, \*\*) må regne med total-sanering, findes der dog adskillige karreer med en så blandet bebyggelse, at en bevarende sanering bør komme i betragtning. Det bemærkes i denne forbindelse, at karreen er beliggende i et kvarter, der efter retningslinierne i generalplanskitsen for København agtes bevaret som boligområde.

Karreen, der er vist på oversigtsplanen på modstående side, består af en randbebyggelse af forskellig højde, varierende fra 3 til 6 etager, samt side-, mellem- og bagbygninger i 1 til 5 etager. Den midt i karreen beliggende ejendom, bestående af tre påparallelle blokke, der er

opført og fremdeles benyttes som stiftelse for ældre mennesker, er holdt uden for saneringsplanen. Udnyttelsesgraden er ca. 1,7 (-f kældre og kviste).

Saneringsrådets bygninger er opført på meget forskellige tidspunkter, idet ca. 25 pct. af bebyggelsen er opført før 1800, ca. 45 pct. i tiden 1800-1889 og ca. 30 pct. efter 1889. Det samlede etageareal er ca. 17.000 m<sup>2</sup>, der fortrinsvis anvendes til beboelse, idet der kun findes et forholdsvis ringe antal erhvervsvirksomheder.

Ved Københavns boligkommissions kvalitetsbedømmelse er området ansat således:

Kvalitetsgruppe	I:	ca. 1.400 m <sup>2</sup>	el. ca. 8 pct.
	• II:	- 5.300	- - - 31 -
	III:	400	- - - 2 -
	IV:	- 9.900	- - - 59 -
		ca. 17.000 m <sup>2</sup>	100 pct.

Herefter skulle ca.  $\frac{2}{5}$  af bebyggelsen være behæftet med uafhjælpelige mangler, således at benyttelsen til beboelse eller ophold for mennesker i denne del af bebyggelsen bør bringes til ophør straks eller på åremål. Efter hele sin tilstand må området formentlig betragtes som saneringsmodent.

Skitsen til saneringen tager sit udgangspunkt i en bortrydning af samtlige bygninger i kvalitetsgrupperne I og II, og der regnes kun med fjernelse af nogle få af de bedre bygninger, hvor disse er til hinder for gennemførelse af en byggelinie, eller hvor bygningerne er således beliggende, at de tager lys og luft fra andre bevaringsvære dige bygninger eller ligger i vejen for et nybyggeri af rimelige dimensioner på de ryddede arealer. Ved nedrivningen fjernes ca. 7.400 m<sup>2</sup> etageareal, indeholdende 220 lejligheder og 25 erhvervsvirksomheder.

Til erstatning for de nedrevne bygninger tænkes, som vist på oversigtsplanen, opført en randbebyggelse i 3 etager med udnyttet tagetage, med fuldt moderne udformning og udstyr svarende til det statsstøttede boligbyggeri. Denne bebyggelse vil få et etageareal på ca. 5.400 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 4.900 m<sup>2</sup> indrettes til beboelse, fordelt på ca. 70 lejligheder, og ca. 500 m<sup>2</sup> til erhvervsvirksomheder.

De tilbageblevne bygninger, der har et etageareal på ca. 9.600 m<sup>2</sup>, indeholder lejligheder af konventionel type. Disse bygninger tænkes istandsat og ombygget, således at de kommer til at fremtræde med moderne installationer (centralvarme, w.c., bad), men for størstedelen uden

\*) Herom kan henvises til »Betänkande med förslag till stadsdelsförnyelse i Gävle«, udgivet af Gävle stads fastighetskontor, 1953.

\*\*) Bilag 18.

STATISTISKE OPLYSNINGER\* på Christianshavn OMRÅDET SOM HELHED (excl. stiftelsen »Christianshavns Understøttelsesforening«).

Table with 2 columns: Category (e.g., 1. ETAGEMETER, 2. BYGNINGSALDRE) and Value (e.g., 1.419 m² = 8%, 5.290 m² = 31%). Includes sub-totals for quality groups I-IV.

Table for 'DEN DEL AF OMRÅDET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I'. Columns: Category, Value, Procentvis fordelt.

Table for 'DEN DEL AF OMRÅDET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II'. Columns: Category, Value, Procentvis fordelt.

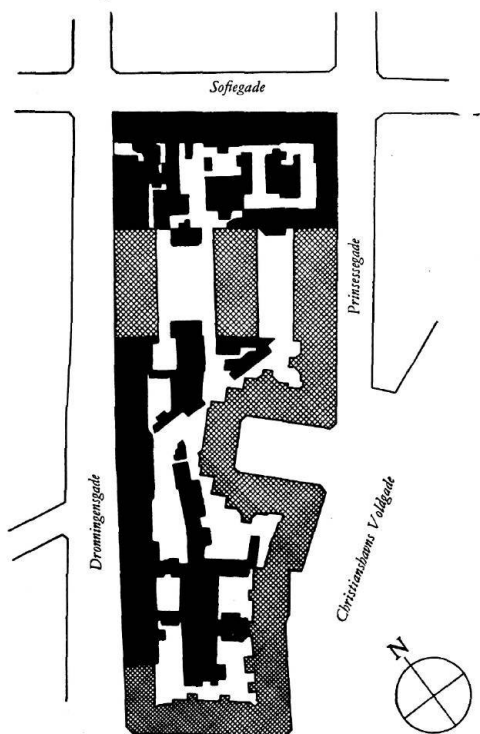
Table for 'DEN DEL AF OMRÅDET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III'. Columns: Category, Value, Procentvis fordelt.

Table for 'DEN DEL AF OMRÅDET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV'. Columns: Category, Value, Procentvis fordelt.

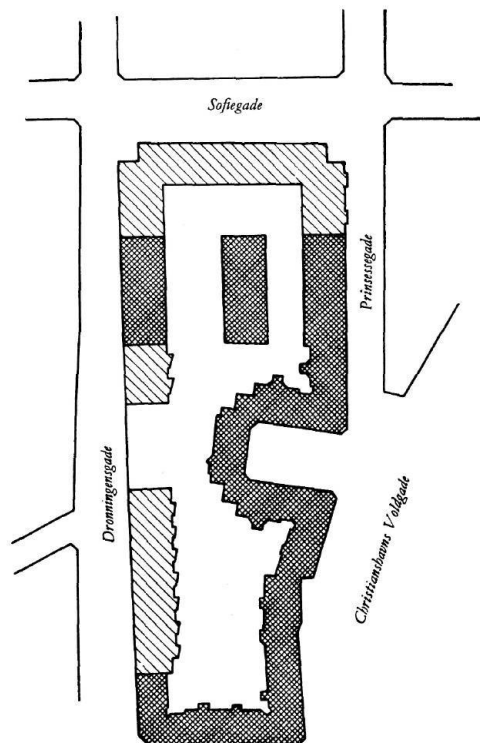
DEN SOCIALE SKOLE KÅNDESGÅRD 10 TRÅ 4601

\* udtaget på basis af statistisk kontors ejendomsregister pr. 31.12.53 og boligkommissionens sekretariats undersøgelser pr. sept. 46 samt socialrådgiverens oplysninger pr. okt. 53. \*\* kvalitetsgruppe se definition i boligundersøgelserne af 30.4.53. \*\*\* for side, mellem eller baghøns bygningens værdi = respektive husleje pr. etage. \*\*\*\* etagemeter er bruttogrameter, og kun opgjort for fulde etager (incl. manzardetage), ligger det er set bort fra kvind- og køkkener.

Før sanering



Efter sanering



væsentlige ændringer i planudformningen. Efter ombygning vil der i denne del af karreen være ca. 8.600 m<sup>2</sup> etageareal til beboelse, fordelt på ca. 160 lejligheder, samt ca. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til erhvervsvirksomheder.

Efter saneringsforslagets gennemførelse vil karreens samlede etageareal herefter udgøre ca. 15.000 m<sup>2</sup>, altså ca. 2.000 m<sup>2</sup> mindre end nu, svarende til en udnyttelsesgrad på ca. 1,5. Karreen vil indeholde ca. 230 lejligheder imod nu ca. 380, og ca. 1.500 m<sup>2</sup> etageareal vil være indrettet til erhvervsvirksomheder.

En sanering som den skitserede er formentlig kun gennemførlig, såfremt der er sikkerhed for, at de bevarede bygninger bliver moderniseret som ovenfor anført. Selv om denne del af bebyggelsen er anvendelig i sin nuværende skikkelse, er en væsentlig del af den dog af en så lav standard sammenlignet med nutidens byggeri, at den vil trække hele karreen, herunder det planlagte nybyggeri, ned på et for lavt plan. For at opnå en forsvarlig økonomi for nybyggeriet må den bevarede bygningsbestand derfor gennem modernisering og istandsættelse hæves op på et sådant niveau, at de to bygningsgrupper ikke i for høj grad adskiller sig fra hinanden og kan søges af nogenlunde samme lejerklientel. Er en sådan fremgangsmåde ikke gennemførlig, må resultatet antagelig blive, at området må totalsaneres.

Såfremt ejerne derfor ikke gennem dannelsen af et ejerlav selv vil påtage sig at gennemføre saneringen, er det nødvendigt at kunne ekspropriere også bygninger, der ikke skal nedrives, men gennemgå væsentlig ombygning og istandsættelse, således at der skabes sikkerhed for den påtænkte løsning efter en samlet plan.

Til illustration af den økonomiske stilling ved den foreslåede fremgangsmåde har man foretaget forskellige beregninger og draget sammenligninger med den økonomiske stilling ved en totalsanering af karreen med samme udnyttelsesgrad som efter forslaget, nemlig ca. 1,5. Det bemærkes herved, at man ved en totalsanering næppe ville regne med denne udnyttelsesgrad, idet en noget højere udnyttelse i det pågældende kvarter formentlig må anses for forsvarlig, når man er helt frit stillet ved nybyggeriets udformning. Den ensartede udnyttelsesgrad er derfor alene valgt for sammenligningens skyld, og der skal senere gøres nogle bemærkninger om, hvilken indflydelse en anden udnyttelsesgrad ville få.

Beregningerne viser for det første, at de di-

København, Karré på Christianshavn.

Mål: 1:2000.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes.

Krydskravering: Bygninger, som bevares.

Enkeltskravering: Bygninger, som nyopføres.

rekte saneringsudgifter til erstatning for fjernelse af eksisterende bygninger, til erstatninger til næringsdrivende og til administrationsomkostninger efter forslaget kun andrager godt 23 pct. af de tilsvarende udgifter ved total-sanering, skønt man efter forslaget fjerner henvend 45 pct. af området's samlede etageareal. Dette illustrerer klart betydningen af at kunne begrænse nedrivningerne til den dårligste del af bygningsbestanden, som har den laveste bygningsværdi.

Dernæst viser beregningerne, at *udgifterne ved området's genopbygning*, hvorved der efter forslaget tilvejebringes en bygningsbestand bestående af henvend  $\frac{2}{3}$  ombygget og godt  $\frac{1}{3}$  nybygget areal, udgør ca. 60 pct. af udgiften ved at tilvejebringe et tilsvarende etageareal udelukkende som nybyggeri.

*Saneringstab* vil efter de foretagne beregninger antagelig blive omkring 250.000 kr., medens en totalsanering med fuldstændig rydning af den eksisterende bebyggelse efterfulgt af et nybyggeri med samme udnyttelsesgrad formentlig ville give et saneringstab på ca. 1.250.000 kr. Forøger man udnyttelsesgraden for nybyggeriet, vil tabet ved totalsanering antagelig kunne begrænses, idet den større udnyttelse betinger en noget højere fremtidig grundværdi. Med en udnyttelsesgrad på 2 vil tabet antagelig blive af en størrelsesorden på ca. 900.000 kr. På den anden side vil tabet ved den foreslåede saneringsform også kunne begrænses noget ved at forhøje udnyttelsesgraden for nybyggeriet. Af hensyn til de bevarede bygninger er der som nævnt regnet med et nybyggeri på 3 etager og udnyttet tagetage; det er imidlertid muligt, at man uden skade for helheden kan bygge noget højere.

Sammenfattende kan man derefter sige, at efter den i eksemplet skitserede fremgangsmåde nedbrydes der langt færre værdier end ved total-sanering og den nødvendige kapitalindsats til området's genopbygning bliver væsentlig mindre. Til gengæld tæller det i modsat retning, at området efter forslaget vil komme til at bestå af  $\frac{2}{3}$  ombygget etageareal og kun  $\frac{1}{3}$  nybygget, men den ombyggede del vil dog være af en sådan standard, at den i mange år vil frembyde fuldt tilfredsstillende forhold.

I en periode som den nuværende, hvor tilvejebringelse af den til byggevirksomheden fornødne kapital volder betydelige problemer, og hvor nybyggeriets leje ligger på et sådant niveau, at opretholdelsen af en brugbar lejlig-

hedsbestand i den ældre boligmasse med en lavere leje end nybyggeriets er af stor betydning, vil en saneringsform som den i eksemplet skitserede være en, alle forhold taget i betragtning, rimelig fremgangsmåde.

5. Karreer af den lige omtalte karakter, bestående af en blanding af meget gammel og nyere bebyggelse, findes adskillige steder, både i hovedstaden og købstæderne. Da forholdene i de enkelte tilfælde varierer ret stærkt, har man til yderligere belysning af den foreslåede saneringsform gennemgået *en karre i Helsingør*.

Som bekendt rummer den indre by i Helsingør betydelige kulturhistoriske værdier. Dette gælder såvel bydelens udformning, der har bevaret væsentlige træk af sin middelalderlige karakter, som store dele af bydelens bygningsbestand. Både fredningsmyndighederne og Helsingør kommune har nedlagt et betydeligt arbejde i bevarelsen af denne historiske bydel, og disse bestræbelser har bl. a. fundet udtryk i en i 1943 vedtaget dispositionsplan for området. Det fremhæves heri, at en bevarelse af Helsingørs særpræg sammen med Kronborg ikke alene er et lokalt anliggende, men er af international og skandinavisk betydning.

Ifølge dispositionsplanen tilstræber man ikke alene at bevare det betydelige antal bygninger, som er fredede i klasse A eller B, men også en lang række ejendomme, som vel ikke er fredede, men dog anses for så værdifulde, at de bør bevares ved restaurering. Dispositionsplanen forudsætter således en bevarelse af meget store gadestrækninger, og de efter planen tilladte bebyggelseshøjder langs gaderne går ud på, at bygningerne - hvor udskiftning kan komme på tale - i almindelighed oftere skal være lavere end højere end den eksisterende bebyggelse og ikke sjældent lavere end tilladt efter bygningsvedtægten.

Der er næppe tvivl om, at såvel de bestemmelser, der tager sigte på at bevare en række af bygningerne, som de bestemmelser, der begrænser byggeretten i forhold til bygningsvedtægten, vil virke stærkt konserverende over for disse gamle kvarterer. På den anden side må man formentlig se i øjnene, at en sådan udvikling kun kan gennemføres med betydelige økonomiske ofre fra det offentlige side. Det er næppe forkert at sige, at der inden for disse bydele kan spores en tilbøjelighed til et bygningsmæssigt forfald, og det er bemærkelsesværdigt, at vedligeholdelsestilstanden er meget



STATISTISKE OPPLYSNINGER\* HELSINGØR  
OMRADET SOM HELHED begrænset af: Sophiegade, Strandgade, Brøstgade og Stengade

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV			DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III			DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II			DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I		
1. ETAGEMETER****			1. ETAGEMETER****			1. ETAGEMETER****			1. ETAGEMETER****		
i forhus	4.559 m <sup>2</sup> = 85%	Procentvis fordelt	i forhus	3.589 m <sup>2</sup> = 64%	Procentvis fordelt	i forhus	552 m <sup>2</sup> = 17%	Procentvis fordelt	i forhus	0 m <sup>2</sup> = 0%	Procentvis fordelt
i sidehus	382 m <sup>2</sup> = 11%		i sidehus	1.551 m <sup>2</sup> = 28%		i sidehus	1.689 m <sup>2</sup> = 53%		i sidehus	122 m <sup>2</sup> = 100%	
i mellemhus	0 m <sup>2</sup> = 0%		i mellemhus	0 m <sup>2</sup> = 0%		i mellemhus	0 m <sup>2</sup> = 0%		i mellemhus	0 m <sup>2</sup> = 0%	
i baghus	206 m <sup>2</sup> = 4%		i baghus	438 m <sup>2</sup> = 8%		i baghus	966 m <sup>2</sup> = 30%		i baghus	0 m <sup>2</sup> = 0%	
ialt	5.347 m <sup>2</sup> = 100%	= 37% af områdets	ialt	5.578 m <sup>2</sup> = 100%	= 40% af områdets	ialt	3.207 m <sup>2</sup> = 100%	= 22% af områdets	ialt	122 m <sup>2</sup> = 100%	= 1% af områdets
2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>			2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>			2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>			2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>		
for 1755	3.300 m <sup>2</sup> = 62%	Procentvis fordelt	for 1755	4.404 m <sup>2</sup> = 79%	Procentvis fordelt	for 1755	2.775 m <sup>2</sup> = 87%	Procentvis fordelt	for 1755	0 m <sup>2</sup> = 0%	Procentvis fordelt
1755-1802	1.898 m <sup>2</sup> = 35%		1755-1802	918 m <sup>2</sup> = 16%		1755-1802	0 m <sup>2</sup> = 0%		1755-1802	0 m <sup>2</sup> = 0%	
1803-1859	0 m <sup>2</sup> = 0%		1803-1859	256 m <sup>2</sup> = 5%		1803-1859	432 m <sup>2</sup> = 13%		1803-1859	122 m <sup>2</sup> = 100%	
1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%		1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%		1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%		1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%	
efter 1890	149 m <sup>2</sup> = 3%		efter 1890	0 m <sup>2</sup> = 0%		efter 1890	0 m <sup>2</sup> = 0%		efter 1890	0 m <sup>2</sup> = 0%	
ialt	5.347 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	5.578 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	3.207 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	122 m <sup>2</sup> = 100%	
3. BEBOEELSELEJLIGHEDER			3. BEBOEELSELEJLIGHEDER			3. BEBOEELSELEJLIGHEDER			3. BEBOEELSELEJLIGHEDER		
1 værelse	2 stk. gnsl. årlig husleje: 490 kr.		1 værelse	3 stk. gnsl. årlig husleje: 384 kr.		1 værelse	7 stk. gnsl. årlig husleje: 291 kr.		1 værelse	2 stk. Gnsl. årlig husleje: 270 kr.	
2 værelser	0 stk. — — — : 0 kr.		2 værelser	5 stk. — — — : 492 kr.		2 værelser	15 stk. — — — : 375 kr.		2 værelser	0 stk. — — — : 0 kr.	
3 værelser	3 stk. — — — : 573 kr.		3 værelser	10 stk. — — — : 527 kr.		3 værelser	9 stk. — — — : 558 kr.		3 værelser	0 stk. — — — : 0 kr.	
4 værelser	4 stk. — — — : 750 kr.		4 værelser	6 stk. — — — : 648 kr.		4 værelser	2 stk. — — — : 1080 kr.		4 værelser	0 stk. — — — : 0 kr.	
5 værelser o. m.	7 stk. — — — : 1708 kr.		5 værelser o. m.	12 stk. — — — : 1112 kr.		5 værelser o. m.	1 stk. — — — : 500 kr.		5 værelser o. m.	0 stk. — — — : 0 kr.	
ialt	16 stk. = 18% af områdets		ialt	38 stk. = 42% af områdets		ialt	34 stk. = 37% af områdets		ialt	3 stk. = 3% af områdets	
4. BYGNINGSVÆRDI			4. BYGNINGSVÆRDI			4. BYGNINGSVÆRDI			4. BYGNINGSVÆRDI		
	493.200 kr. = 47% af områdets			409.500 kr. = 39% af områdets			142.700 kr. = 13% af områdets			8.100 kr. = 1% af områdets	
5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder			5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder			5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder			5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder		
uden wc	0 stk. = 0%	Procentvis fordelt	uden wc	5 stk. = 13%	Procentvis fordelt	uden wc	23 stk. = 68%	Procentvis fordelt	uden wc	3 stk. = 100%	Procentvis fordelt
med wc	16 stk. = 100%		med wc	33 stk. = 87%		med wc	11 stk. = 32%		med wc	0 stk. = 0%	
ialt	16 stk. = 100%		ialt	38 stk. = 100%		ialt	34 stk. = 100%		ialt	3 stk. = 100%	
6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med			6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med			6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med			6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med		
udvendig rørløsn.	0 stk. = 0%	Procentvis fordelt	udvendig rørløsn.	23 stk. = 61%	Procentvis fordelt	udvendig rørløsn.	18 stk. = 53%	Procentvis fordelt	udvendig rørløsn.	0 stk. = 0%	Procentvis fordelt
indvendig rørløsn.	16 stk. = 100%		indvendig rørløsn.	15 stk. = 39%		indvendig rørløsn.	16 stk. = 47%		indvendig rørløsn.	1.033.500 kr. = 73%	
ialt	16 stk. = 100%		ialt	38 stk. = 100%		ialt	34 stk. = 100%		ialt	3 stk. = 100%	
7. RUM BENYTTET			7. RUM BENYTTET			7. RUM BENYTTET			7. RUM BENYTTET		
til beboelse	62 stk. = 33%	Procentvis fordelt	til beboelse	129 stk. = 63%	Procentvis fordelt	til beboelse	77 stk. = 91%	Procentvis fordelt	til beboelse	5 stk. = 100%	Procentvis fordelt
til erhverv	123 stk. = 68%		til erhverv	72 stk. = 35%		til erhverv	8 stk. = 9%		til erhverv	0 stk. = 0%	
ialt	185 stk. = 100%		ialt	206 stk. = 100%		ialt	85 stk. = 100%		ialt	5 stk. = 100%	
8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage			8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage			8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage			8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage		
overv. mur	5.263 m <sup>2</sup> = 98%	Procentvis fordelt	overv. mur	4.188 m <sup>2</sup> = 75%	Procentvis fordelt	overv. mur	1.233 m <sup>2</sup> = 39%	Procentvis fordelt	overv. mur	122 m <sup>2</sup> = 100%	Procentvis fordelt
overv. bindingsværk	84 m <sup>2</sup> = 2%		overv. bindingsværk	1.390 m <sup>2</sup> = 25%		overv. bindingsværk	1.974 m <sup>2</sup> = 61%		overv. bindingsværk	0 m <sup>2</sup> = 0%	
ialt	5.347 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	5.578 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	3.207 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	122 m <sup>2</sup> = 100%	
9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage			9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage			9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage			9. VEDLIGEHOLDESELSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage		
god	3.602 m <sup>2</sup> = 67%	Procentvis fordelt	god	1.174 m <sup>2</sup> = 21%	Procentvis fordelt	god	0 m <sup>2</sup> = 0%	Procentvis fordelt	god	0 m <sup>2</sup> = 0%	Procentvis fordelt
mindre god	1.745 m <sup>2</sup> = 33%		mindre god	2.867 m <sup>2</sup> = 51%		mindre god	2.262 m <sup>2</sup> = 71%		mindre god	0 m <sup>2</sup> = 0%	
dårlig	0 m <sup>2</sup> = 0%		dårlig	1.537 m <sup>2</sup> = 28%		dårlig	0 m <sup>2</sup> = 0%		dårlig	122 m <sup>2</sup> = 100%	
slet	0 m <sup>2</sup> = 0%		slet	0 m <sup>2</sup> = 0%		slet	945 m <sup>2</sup> = 29%		slet	0 m <sup>2</sup> = 0%	
ialt	5.347 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	5.578 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	3.207 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	122 m <sup>2</sup> = 100%	
10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER			10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER			10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER			10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER		
heri BEBOERE	0 stk. = 0% af områdets		heri BEBOERE	5 stk. = 10% af områdets		heri BEBOERE	0 stk. = 0% af områdets		heri BEBOERE	0 stk. = 0% af områdets	
	0 = 0% af områdets			0 = 0% af områdets			0 = 0% af områdets			0 = 0% af områdets	
11. BEBOERE heraf BØRN (under 15 år)			11. BEBOERE heraf BØRN (under 15 år)			11. BEBOERE heraf BØRN (under 15 år)			11. BEBOERE heraf BØRN (under 15 år)		
	40 = 16% af områdets			106 = 43% af områdets			93 = 38% af områdets			8 = 3% af områdets	
12. BEBOERE MED ALDERSRENTE			12. BEBOERE MED ALDERSRENTE			12. BEBOERE MED ALDERSRENTE			12. BEBOERE MED ALDERSRENTE		
	4, heraf lejlighedsindehavere: 2			8, heraf lejlighedsindehavere: 6			1, heraf lejlighedsindehavere: 1			0, heraf lejlighedsindehavere: 0	
13. BEBOERE MED ALDERSRENTE			13. BEBOERE MED ALDERSRENTE			13. BEBOERE MED ALDERSRENTE			13. BEBOERE MED ALDERSRENTE		
	9 = 16% af områdets			22 = 39% af områdets			26 = 45% af områdets			0 = 0% af områdets	
14. BEBOERE MED ALDERSRENTE			14. BEBOERE MED ALDERSRENTE			14. BEBOERE MED ALDERSRENTE			14. BEBOERE MED ALDERSRENTE		
	1, heraf lejlighedsindehavere: 0			8, heraf lejlighedsindehavere: 0			0, heraf lejlighedsindehavere: 0			1, heraf lejlighedsindehavere: 1	

1. ETAGEMETER**** fordelt efter			1. ETAGEMETER**** fordelt efter		
kvalitetsgruppe I	122 m <sup>2</sup> = 1%	Procentvis fordelt	kvalitetsgruppe I	122 m <sup>2</sup> = 1%	Procentvis fordelt
kvalitetsgruppe II	3.207 m <sup>2</sup> = 22%		kvalitetsgruppe II	3.207 m <sup>2</sup> = 22%	
kvalitetsgruppe III	5.578 m <sup>2</sup> = 40%		kvalitetsgruppe III	5.578 m <sup>2</sup> = 40%	
kvalitetsgruppe IV	5.347 m <sup>2</sup> = 37%		kvalitetsgruppe IV	5.347 m <sup>2</sup> = 37%	
ialt	14.254 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	14.254 m <sup>2</sup> = 100%	
2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m <sup>2</sup> etage)			2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m <sup>2</sup> etage)		
for 1755	10.479 m <sup>2</sup> = 73%	Procentvis fordelt	for 1755	10.479 m <sup>2</sup> = 73%	Procentvis fordelt
1755-1802	2.816 m <sup>2</sup> = 20%		1755-1802	2.816 m <sup>2</sup> = 20%	
1803-1859	810 m <sup>2</sup> = 6%		1803-1859	810 m <sup>2</sup> = 6%	
1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%		1860-1889	0 m <sup>2</sup> = 0%	
efter 1890	149 m <sup>2</sup> = 1%		efter 1890	149 m <sup>2</sup> = 1%	
ialt	14.254 m <sup>2</sup> = 100%		ialt	14.254 m <sup>2</sup> = 100%	
3. BEBOEELSELEJLIGHEDER fordelt efter			3. BEBOEELSELEJLIGHEDER fordelt efter		
kvalitetsgruppe I	3 stk. = 3%	Procentvis fordelt	kvalitetsgruppe I	3 stk. = 3%	Procentvis fordelt
kvalitetsgruppe II	84 stk. = 37%		kvalitetsgruppe II	84 stk. = 37%	
kvalitetsgruppe III	38 stk. = 42%		kvalitetsgruppe III	38 stk. = 42%	
kvalitetsgruppe IV	16 stk. = 18%		kvalitetsgruppe IV	16 stk. = 18%	
ialt	91 stk. = 100%		ialt	91 stk. = 100%	
4. BYGNINGSVÆRDI,*** fordelt efter			4. BYGNINGSVÆRDI,*** fordelt efter		
kvalitetsgruppe I	8.100 kr. = 1%	Procentvis fordelt	kvalitetsgruppe I	8.100 kr. = 1%	Procentvis fordelt
kvalitetsgruppe II	142.700 kr. = 13%		kvalitetsgruppe II	142.700 kr. = 13%	
kvalitetsgruppe III	409.500 kr. = 39%		kvalitetsgruppe III	409.500 kr. = 39%	
kvalitetsgruppe IV	493.200 kr. = 47%		kvalitetsgruppe IV	493.200 kr. = 47%	
ialt	1.033.500 kr. = 100%		ialt	1.033.500 kr. = 100%	
A. EJENDOMSVÆRDI) (total)			A. EJENDOMSVÆRDI) (total)		
grundværdi	400.500 kr. = 27%	Procentvis fordelt	grundværdi	400.500 kr. = 27%	Procentvis fordelt
bygningværdi	1.033.500 kr. = 73%		bygningværdi	1.033.500 kr. = 73%	
ialt	1.434.000 kr. = 100%		ialt	1.434.000 kr. = 100%	
B. EJENDOMSVÆRDI (pr. m <sup>2</sup> etagearea)			B. EJENDOMSVÆRDI (pr. m <sup>2</sup> etagearea)		
grundværdi	400.500 kr. pr. m <sup>2</sup>	28 kr.	grundværdi	400.500 kr. pr. m <sup>2</sup>	28 kr.
bygningværdi	1.033.500 kr. pr. m <sup>2</sup>	74 kr.	bygningværdi	1.033.500 kr. pr. m <sup>2</sup>	74 kr.
ialt	1.434.000 kr. pr. m <sup>2</sup>	102 kr.	ialt	1.434.000 kr. pr. m <sup>2</sup>	102 kr.
D. BEBYGGELSESMÆTODEN: 5,3			D. BEBYGGELSESMÆTODEN: 5,3		
*) Vurdering til ejendomsmynd. 1950.			*) Vurdering til ejendomsmynd. 1950.		

\* udført på basis af statistisk kontors ejendomsberegning pr. 5.11.50, og stadsingeniørens undersøgelser pr. aug. 54 samt socialinspektorens oplysninger pr. sid. 51.  
 \*\* kvalitetsgruppe, se definition i boliglovsudvalgets cirkulære af 30.4.53.  
 \*\*\* for, side, indløse eller bygningens bygningværdi = respektive husleje × ejendomsværdi = grundværdi.  
 \*\*\*\* overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse.  
 \*\*\*\*\* etagearealer og boligstørrelser, og kun opgjort for fulde etager (incl. mansardetage) idet der er set bort fra kvæm- og køkketage.



dårlig mange steder inden for området. En del af de ca. 20 karreer, som området består af, må allerede nu helt eller delvis betegnes som saneringsmodne, og da man — bl. a. på grund af dispositionsplanens begrænsninger i byggeretten — næppe kan vente en selvsaneringsvirksomhed ved privat foranstaltning af større omfang, må man regne med, at andre dele af området efterhånden også vil kræve en sanering.

Som det vil ses, vil en sanering af disse kvarterer i overensstemmelse med dispositionsplanens retningslinier i almindelighed ikke kunne gennemføres som totalsaneringer af de enkelte karreer, men dispositionsplanen lægger direkte op til en differentieret saneringsform, hvor væsentlige dele af den eksisterende bebyggelse bevares og gennem istandsættelse gøres anvendelig i fremtiden.

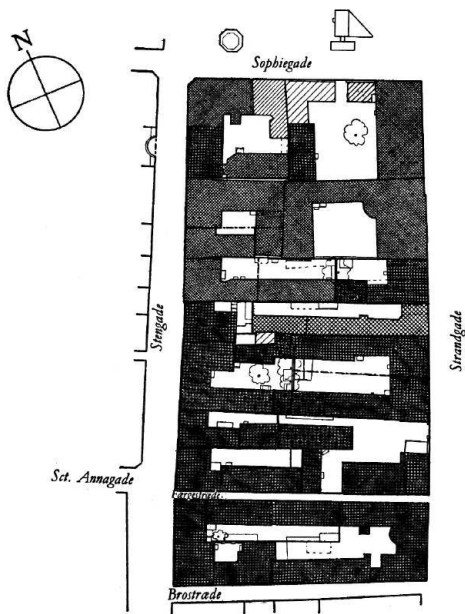
Man har i samarbejde med Helsingør kommune gennemgået 2 karreer, som med hensyn til bygningernes tilstand nogenlunde repræsenterer gennemsnittet inden for området, men som i særlig grad rummer kultur- og arkitekturhistoriske værdier. De 2 karreer, som er vist på oversigtsplanen på næste side, begrænses af Stengade, Sofiegade, Strandgade og Brostræde;

*Helsingør er et eksempel på en af de mange købstæder, hvor den differentierede sanering med nedrivning af karreernes baghuse og modernisering af den bevaringsværdige bebyggelse ofte vil være den bedste, billigste og smukkeste måde at forny de gamle bymidter på. En del af Helsingørs gamle bydel er her set fra luften i nordvestlig retning og med den i eksemplet på disse sider behandlede tætbyggede karré til højre i billedet, bagved den under krigen nedbrændte og nu bortryddede karré imellem havnebasinet og Strandgade.*

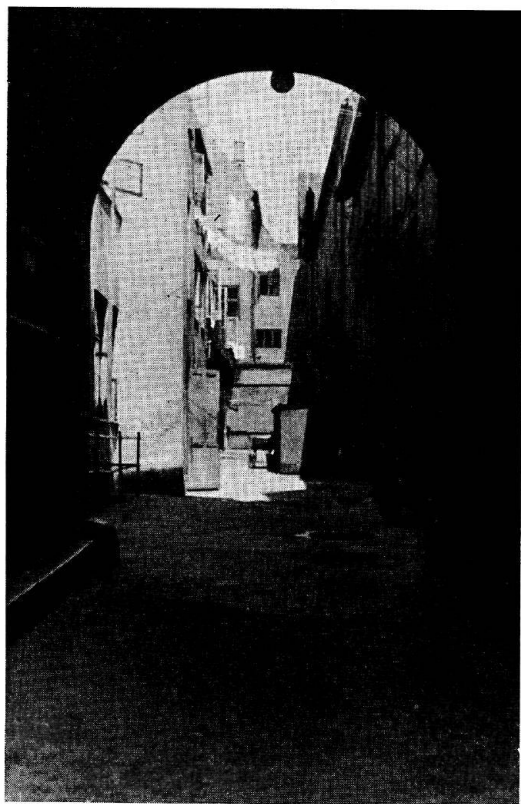
de deles af det smalle Færgestræde. Bebyggelsen består af en randbebyggelse hovedsagelig med 2-3 etagers bygninger samt et antal side-, mellem- og bagbygninger med overvejende 3-4 etager.

Gennemgående er bebyggelsen meget gammel, idet 73 pct. er opført før 1755, 20 pct. er opført mellem 1755 og 1802, 6 pct. mellem 1803 og 1859 og 1 pct. efter 1890.

Karreernes samlede etageareal (excl. kældre og kviste) udgør ca. 14.300 m<sup>2</sup>, udnyttelsesgraden er 1,26 og bebyggelsestætheden 5,3. Der findes i karreerne ca. 90 lejligheder med 300 beboere, hvortil kommer et antal erhvervsvirksomheder og offentlige institutioner.



Helsingør. Saneringsundersøgelse af karreer ved havnen. Bygningernes alder.  
Mål: 1:2000.  
Signaturforklaring se nedenfor.



Ved en kvalitetsbedømmelse er de 2 karreer ansat således:






Kvalitetsgruppe	I:	.....	100 m <sup>2</sup>	=	1	pct.
	II:	.....	3.200 -	=	22	-
	III:	.....	5.600 -	=	39	-
	IV:	.....	5.400 -	=	38	-
			14.300 m <sup>2</sup>	=	100	pct.

Efter denne kvalitetsbedømmelse skulle altså henved 14 af karreernes etageareal være behæftet med uafhjælpelige mangler, og den væsentligste del heraf er kun kondemnabel på årsmål. De fleste af disse bygninger er side-, mellem- og baghuse. Den kulturhistoriske interesse i bevarelsen af bygningsbestanden har imidlertid allerede givet sig udslag i en vis restaureringsvirksomhed. I Stengade er nr. 72--74 (domhuset) således ved en gennemgribende restaurering og ombygning bragt i fuldt tilfredsstillende stand, og det samme gælder nabohuset nr. 76, som rummer byens telefoncentral. I Strandgade er nr. 93, som ejes af logen I.O.G.T., fuldstændig gennemrestaureret, både for så vidt angår forhuset og side- og baghuset. På naboejendommen (nr. 95), som tilhører havnevæsenet, er forhuset i upåklagelig stand, medens baghuset må betegnes som kondemnabelt.

Denne restaureringsvirksomhed kan imidlertid næppe tages som udtryk for, at karreerne efterhånden kan ventes bragt i forsvarlig stand gennem selvsanering i dette ords sædvanlige betydning, idet de pågældende ejendomme som nævnt ejes af offentlige myndigheder eller halvoffentlige institutioner, som har ofret mere på bevarelsen, end man i almindelighed vil kunne forvente af private ejere.

Da de nævnte 4 ejendomme således er bragt i bygningsmæssigt fuldt ud forsvarlig stand, og da de heller ikke på anden måde f. eks. ved utilstrækkelig adgang til lys og luft kan betragtes som saneringsmodne, vil det næppe ved en saneringsplans gennemførelse være nødven-

*S i gnaturf* or klaring til den ovenstående plan med angivelse af bygningernes alder.

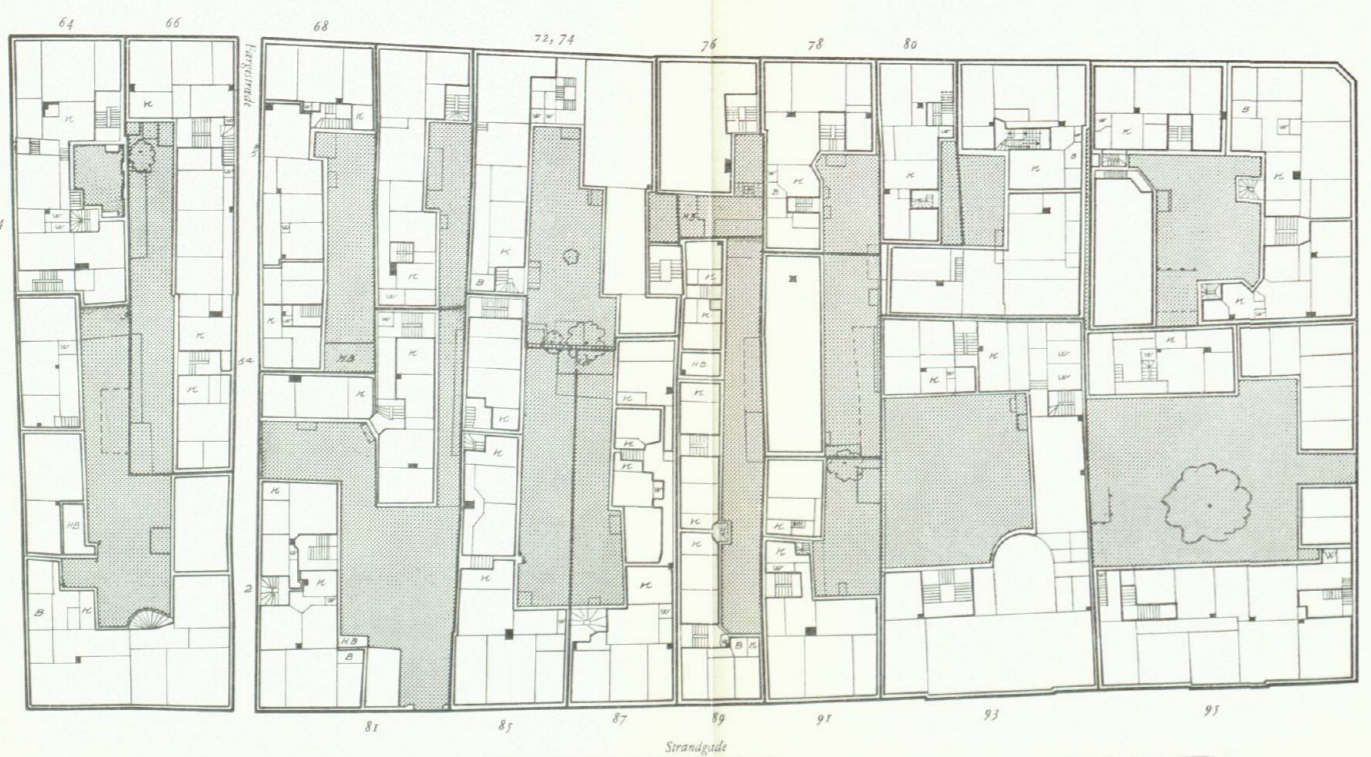
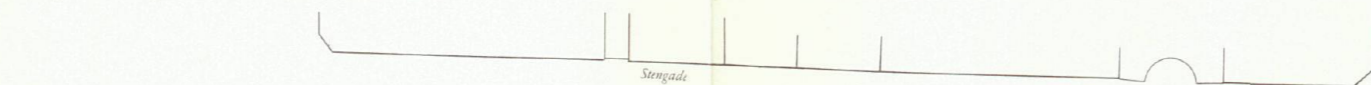
-  Bygninger opført før 1750.
-  Bygninger opført i perioden 1730-1800.
-  Bygninger opført i perioden 1800-1850.
-  Bygninger opført i perioden 1850-1900.
-  Bygninger opført efter 1900.

Slumbebyggelse på de indre arealer i den undersøgte karré i Helsingør.



Helsingør. De underste karrierers facade mod Stengade. Mål 1:300.

Helsingør. De underste karrieres nuværende tilstand, før sanering. Mål 1:300.



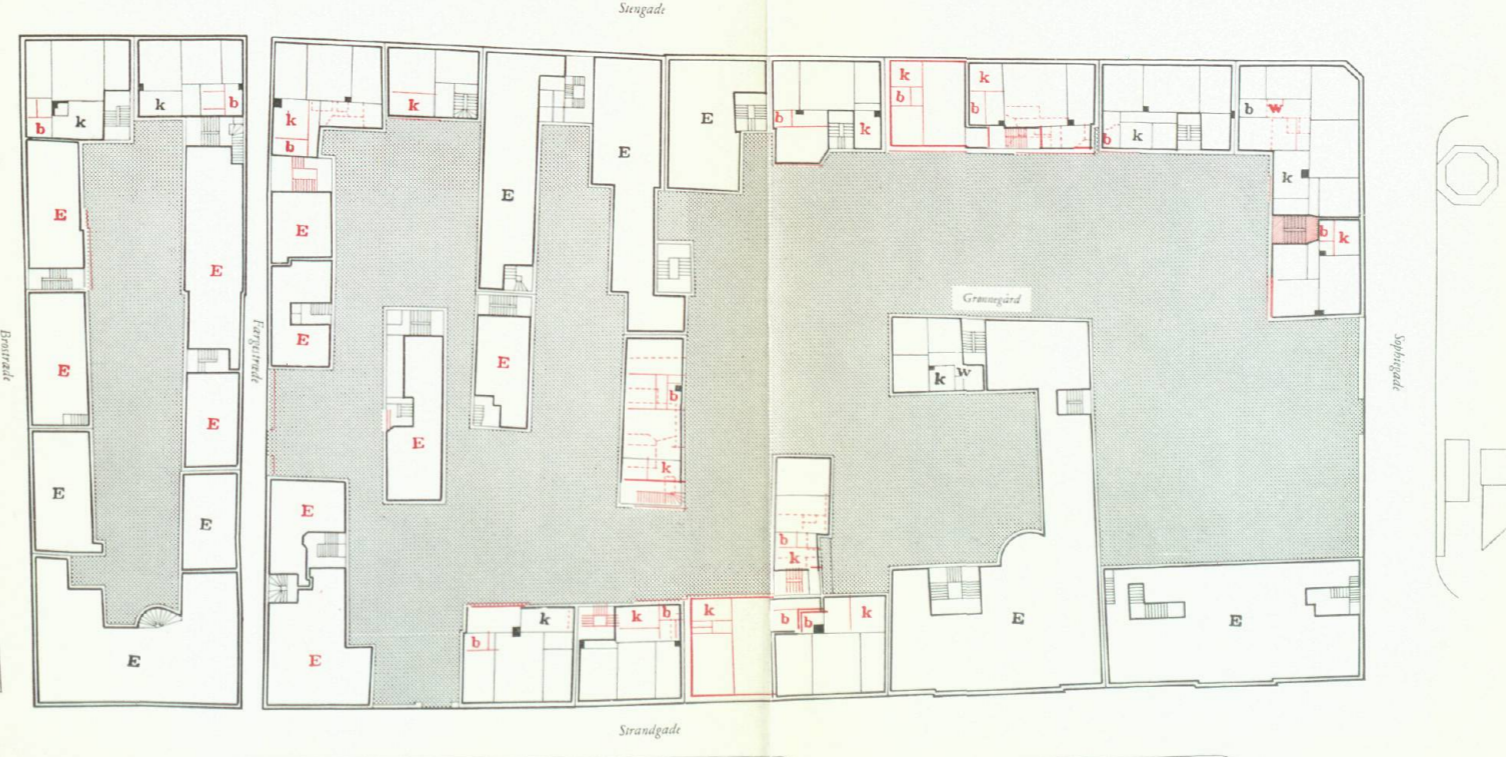
nyt = nye bygninger  
 rød = nye bygninger/foranstaltninger  
 = gærdarealer



SIGNATURFORKLÆNING

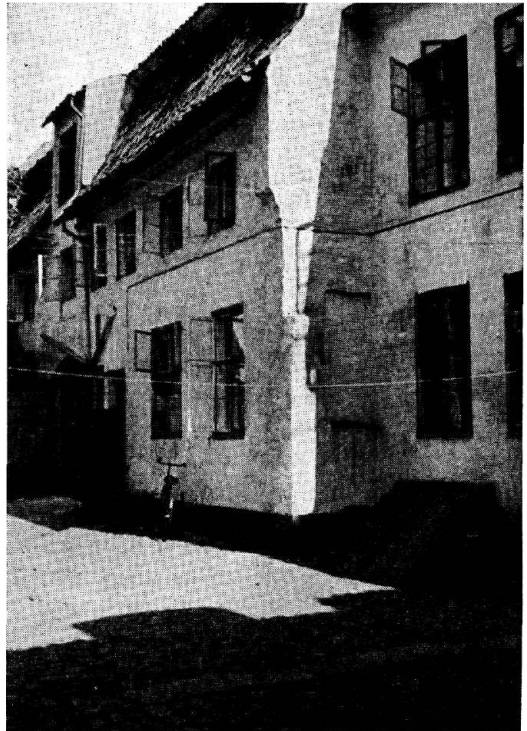
- Løstlindes værdigrænser
- Nye karræer
- Nye skillevægge
- Ejernes skillevægge
- Højning på skillevægge
- Matrikelgrænser
- × Udflytningsspor
- Gård nr.
- Nyt karræ nr. ■ Nyt nr. ■ Nyt bad
- Kælder ■ ■ Bad
- Nuværende og bl. forlæg til fremtidig bebyggelse til erhvervsanvendelse (fornald)

Helsingør. De underste karrieres fremtidige tilstand, efter sanering. Mål 1:300





*Et af de undersøgte Helsingør-karreers mange bevarelsesværdige forhuse, fredet i klasse A, men med særdeles dårlige lysforhold til gården; dele af bebyggelsen er i alvorligt forfald. (Hjørnet af Stengade og Færgestræde).*



*En middelalderlig - gotisk - baghusbebyggelse i de undersøgte Helsingør-karreer. Bygningen indeholder i øjeblikket slumboliger, men kan ved en differentieret sanering restaureres til beboelse i forbindelse med en frilægning af karreens gårdarealer. Se planen over karreerne efter saneringen. (Det er den stærkt ombyggede beboelsesbygning omtrent i midten af området).*

digt at ekspropriere disse ejendomme. Deres inddragelse under saneringsområdet vil formentlig kun betyde deltagelse i eventuelle fællesanlæg o. lign. for karreen.

De  $\frac{2}{3}$  af karreen (fra Brostræde til og med Stengade 78 og Strandgade 91) bærer et tydeligt præg af de smalle og dybe middelalderlige udstykningsformer på grundene, medens den resterende del af karreen er udstykket i senere tiders brede og ret korte grunde. I det første tilfælde er bygningerne på grundene placeret med længderetningen vinkelret på gaderne, hvor de i det sidste tilfælde er placeret parallelt med gaderne som forhuse og baghuse. Den smalle grundform optræder i højere grad i denne karre end i nogen af de øvrige karreer i det historiske kvarter, og der er bl. a. derfor taget størst muligt hensyn til bevaringen af noget af gårdbebyggelserne, hvor disse fortæller om de middelalderlige udstyknings- og bebyggelsesformer.

Saneringsskitsen tager sit udgangspunkt i en bortryddelse af samtlige kondemnabile bygninger, foruden de bygninger i højere kvalitet, som det er nødvendigt at fjerne, for at adgangen for lys, luft og til frie arealer kan blive forsvarlig for de bevarede bygninger.

I den lille karre imellem Brostræde og Færgestræde er der således kun fjernet en sidebygning til Brostræde nr. 4, en bygning, som næppe har æstetisk værdi. I Færgestræde er der regnet med fjernelsen af en bygning, som til trods for, at den er meget gammel, er skæmmet stærkt ved en temmelig sen ombygning. Denne i klasse B fredede bygning er fjernet for at skabe lys og luft og navnlig for i dette tilfælde at lukke op ind imod de sanerede og restaurerede bygninger på gårdarealerne. Således kommer ved denne rydning det smukke og interessante påkhus (som i øjeblikket benyttes til beboelsesformål) på nr. 81 i Strandgade til sin fulde ret. Forhusbebyggelsen i Stengade nr. 80 er også tænkt fjernet, idet dens planmæssige udformning er af en sådan art, at det ikke er rimeligt at forsøge den ombygget ved den bevarende sanering. Dens æstetiske værdi er heller ikke høj, idet bl. a. stueetagen er fuldstændig moderniseret ved store vinduesgennembrydninger, og da den heller ikke konstruktivt er fuldt tilfredsstillende, er der derfor regnet med en ny bygning på dette sted og i 2 etager. Endelig er der ved Strandgade nr. 89 regnet med bortryddelsen af et forhus og udskiftning med et nyt; denne bygning er ikke særlig gam-

mel, den er fra 1835, dens konstruktive tilstand er for så vidt også forsvarlig, men den ringe husdybde gør den uegnet til bevaring, efter at sidebygningerne er nedbrudte, og det vil derfor være mere rationelt at udskifte denne bygning med et hus af moderne karakter i 3 etager og med en normal husdybde.

Ved en rydning af gårdarealerne vil det være urimeligt at nedbryde sidebygningen til Strandgade nr. 93, som udgør et planmæssigt og æstetisk hele med ejendommens forhusbygning. Denne bygning er ganske vist i sin nuværende form temmelig skæmmende for forholdene på ejendommen Strandgade nr. 95, idet den imod denne ejendom viser en meget høj bagvandt. Der er derfor i saneringsskitsen foreslået en retablering af sidehusets tidligere tilstand, hvorefter det havde tagfald til begge sider. Den 2-etagers bagbygning på nr. 93 synes at besidde en ikke ringe æstetisk kvalitet, og med de iøvrigt foreslåede rydninger er der næppe nogen grund til at fjerne den, men den kan tværtimod for gårdrummet blive en æstetisk vinding. Der er på tværs i denne bygning en meget stor port, som vil kunne åbnes, så det er muligt at påsere over til friarealet bag forhusene imod Stengade, og for at forbinde de frie arealer ved Sofiegade med ejendommens gård på nr. 93 er der foreslået en lignende port igennem den bageste del af sidebygningen. Sidebygningen til den i klasse A fredede ejendom nr. 91 i Strandgade er ligeledes foreslået bevaret på grund af den kunst- og kulturhistoriske interesse, som må kunne tillægges denne bygning, selv om den i øjeblikket befinder sig i en meget dårlig konstruktiv tilstand (den er sat i kvalitetsgruppe II). Endelig er der ved ejendommen nr. 85-87 i Strandgade kun foreslået en gennembrydning ved den forreste del af sidehusene, som det må anses af mindst interesse at bevare, idet den bageste del af sidehusene, som danner forlængelser af domhusets sidebygninger, er foreslået bevaret. Den nordre af disse to bygninger er vel i en meget dårlig konstruktiv tilstand, og når den bliver fritlagt, vil dens høje bagvandt i det nordlige skel komme til at virke skæmmende. Da bygningen imidlertid utvivlsomt, som selve domhuset, er af gotisk oprindelse og rummer murede ydervægge fra denne tid, er den foreslået istandsat og restaureret ved genindførelsen af et gotisk spidstag som på domhusets sidebygninger. Den sydlige af de to bygninger er en direkte fortsættelse af den restaurerede sidebygning på

domhuset, og den foreslås derfor bevaret, men kun restaureret i et omfang, der gør den egnet til kontor- eller arkivbrug i lighed med den brug, der gøres af domhusets bygninger.

Når den søndre af de to bygninger er foreslået til erhvervmæssig benyttelse i fremtiden i modsætning til forslaget om at indrette bolig i den nordre restaurerede fløj, er det bl. a. sket under hensyn til muligheden for at bevare det tidligere omtalte baghus ved Strandgade 81-83, en bygning, som i øjeblikket benyttes til beboelsesformål, men som er opført som påkhus med en ganske tæt bjælkeafstand og i usædvanlig god konstruktiv tilstand. Denne bygning er fra 1664, og den vil uden vanskelighed kunne føres tilbage til sin oprindelige skikkelse. Ejendommen er ganske vist kun fredet i klasse B, men bygningens æstetiske og historiske værdi er forstærket ved, at den til trods for, at den ligger tilbage på grunden, er synlig såvel ude fra havnepladsen som fra Færgestræde. Bygningen ligger imidlertid så nær op ad den umiddelbart nordfor bevarede rest af sidebygningen på nr. 85-87, at det som sagt næppe ville være forsvarligt at regne nogen af disse bygninger til bolig eller ophold for mennesker. Den oprindelige påkhusbygning på nr. 81 bør derfor overgå til sin tidligere brug, hvilket er foreslået på saneringsplanen.

Færgestræde hører til Helsingørs berømteste middelaldergyder, og bygningerne langs dette stræde bør i størst muligt omfang bevares. Da såvel sidebygningen ved Stengade nr. 68 som bygningen på hjørnet af Færgestræde og Strandgade imidlertid er meget dårligt egnede til beboelse på grund af den ringe adgang for lys og luft, som strædet tillader til disse, er det formentlig kun muligt at tænke sig disse bygninger bevaret ved, at de overgår til erhvervmæssig benyttelse med mindst muligt ophold for mennesker, altså helst som påkhusbygninger. (På saneringsplanen er de nuværende erhvervslejemål markeret ved et stort E midt i lejemålet, og forslaget om overgang fra bolig- til erhvervmæssig benyttelse ved et rødt E).

Kvaliteten i den i klasse A fredede lille karre imellem Færgestræde og Brostræde er temmelig høj. Men tilstandene kan dog kun anses for forsvarlige, såfremt bygningerne langs de to stræder ændres fra en benyttelse til beboelse til en benyttelse til erhvervmæssige formål. Dette gælder således 1. og 2. sidehus til Stengade 66 (imod Færgestræde) samt sidehuset til Stengade 64 (imod Brostræde).

Den konstruktive tilstand i de bygninger, som efter saneringsplanen er foreslået bevaret, vil iøvrigt fremgå af de på saneringsplanen med rødt indtegnede nødvendige bygningsmæssige forandringer.

Det vil ses, at behovet for ombygning varierer stærkt for de enkelte bygninger, som tænkes benyttet til beboelse også i fremtiden, og det er klart, at en ombygning og en restaurering af bygninger som sidehuset th. ved Strandgade nr. 85-87 kun foretages af kulturelle og æstetiske grunde. Det samme gælder sidehusbygningen til Strandgade nr. 91.

Der gøres opmærksom på, at der på planerne ved de nuværende erhvervslejemål og ved lejligheder, som foreslås til erhverv i fremtiden, ikke er vist nogen skillerumsopdelinger på planerne, men kun den ydre begrænsende kontur for lejemålets omfang.

Hvis saneringen gennemføres efter disse retningslinier, vil saneringsområdet rumme ca. 10.800 m<sup>2</sup> ombygget og ca. 700 m<sup>2</sup> etageareal i nybyggeri eller ialt ca. 11.500 m<sup>2</sup> imod nu ca. 14.300 m<sup>2</sup>, hvilket betyder, at udnyttelsesgraden nedsættes fra 1,26 til 1,03.

Af denne ret udførlige redegørelse vil det fremgå, at hensynet til at bevare områdets kulturhistoriske og arkitektoniske værdier betyder, at man på forskellige punkter må fravige almindelige saneringsprincipper. Det er allerede nævnt, at der ikke i fuldt omfang tilvejebringes tilfredsstillende lys- og luftforhold for den bevarede bebyggelse, hvilket formentlig gør det nødvendigt, at de bevarede bygninger i højere grad end ellers må overgå til erhvervsudnyttelse.

Dernæst forudsætter planen, at man bevarer en del bygninger, hvis ombygning og istandsættelse vil koste væsentligt mere, end man ville finde forsvarligt ud fra en rent økonomisk betragtning. Det kan således nævnes, at planen forudsætter bevarelse af bygninger med ca. 1.700 m<sup>2</sup> etageareal, som ved kvalitetsbedømmelsen er sat i gruppe II, og som under normale forhold ville blive nedrevet. De pågældende bygninger har efter vurderingen til ejendoms skyld en bygningsværdi på ca. 87.000 kr., og efter foretagne beregninger vil ombygningen kræve en håndværkerudgift på ca. 420.000 kr. Sammenlagt svarer disse beløb til ca. 300 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal eller omkring 75 pct. af håndværkerudgifterne ved et nybyggeri. Selv om man vel kan regne med, at de nuværende bygningsværdier efter en kondemnering vil blive vur-

deret til et lavere beløb, vil man formentlig ikke ud fra en rent økonomisk betragtning anse den nævnte relation mellem udgifterne ved bevaring og udgifterne ved et nybyggeri for rimelig.

Endelig vil de særlige hensyn gøre det naturligt, at der på en del af bygningerne ofres mere på restaureringen end nødvendigt for at bringe dem i brugsmæssig tilfredsstillende stand. Dette gælder både bygninger, som kun bevares ud fra de kulturhistoriske hensyn, og bygninger som det også bortset herfra ville være rimeligt at bevare.

Medens *saneringstab* ved den foreslåede sanering vil blive mindre end ved en sanering, der ikke tog de kulturhistoriske hensyn i betragtning, vil *genopbygningsudgifterne* således blive væsentlig større. For at opnå en rimelig leje kan det derfor være nødvendigt at yde særlig støtte til genopbygningen, men det er vanskeligt at udforme generelle regler herom. De ovenfor nævnte bygninger er for en væsentlig del tænkt anvendt til erhvervsformål efter ombygningen, og det er vel ikke usandsynligt, at de vil blive benyttet til virksomheder, der har tilknytning til byens turistliv, f. eks. mindre restaurationer og kunstværksteder og -butikker. I så fald er det muligt, at den fremtidige leje kan bære en håndværkerudgift på 300 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal (hvortil kommer grundudgift og omkostninger), således at et *særligt* tilskud ikke bliver nødvendigt for så vidt angår disse bygninger. Det særlige miljø kan måske også betinge en højere leje for beboelseslejligheder end i andre fuldt istandsatte og moderniserede ældre lejligheder.

Hvor der imidlertid ikke kan forventes en leje, der modsvarer de særlige genopbygningsudgifter, som ofres af kulturhistoriske hensyn, kan et særligt tilskud blive nødvendigt. Forudsætter man således, at der kun kan opnås en leje, der svarer til en håndværkerudgift på 200 kr. i stedet for 300 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal, må der for de ovenfor nævnte bygninger ydes et tilskud på 1.700 m<sup>2</sup> × 100 kr. = 170.000 kr. Med hensyn til udformningen af en lovbestemmelse om sådanne særlige tilskud til genopbygning af kulturhistorisk værdifulde saneringsområder henvises iøvrigt til betænkningens afsnit 10.12.

6. Som et tredie eksempel på sanering af områder med blandet gammel og nyere bebyggelse har man gennemgået *en karre i det foran omtalte Østergrave-kvarter i Randers*.

Østergrave-kvarteret blev allerede i saneringsbetænkningen af 1938 fremhævet som et af de dårligste boligkvarterer i Danmark. Byens opmærksomhed har da også i flere år været rettet mod netop dette område, og allerede før boligtilsynsloven var kommunen gået igang med en bedømmelse af kvarteret, herunder den her viste karré. Umiddelbart efter lovens ikrafttræden blev denne bedømmelse efterfulgt af kendelser i medfør af boligtilsynslovens kondemneringsbestemmelser.

Den undersøgte karre begrænses af gaderne Dytmærskens, Østergrave, Trangstræde og Brødregade, og er beliggende inden for et område, som på den ene side grænser op til havnen og havnens arealer, og på den anden side til Randers bys hovedforretningsstrøg.

Karreer, der er vist i sin nuværende skikkelse på oversigtsplanen på side 130, består af en randbebyggelse med side- og baghuse. De fleste bygninger har 2 etager, men der findes dog enkelte bygninger i 1 og 3 etager. Udnyttelsesgraden er ca. 1,06 (÷ kældre og kviste). 32 pct. af bebyggelsen er opført før 1800, 30 pct. er opført i tiden 1800-1889 og 38 pct. efter 1889. Karreens samlede etageareal er ca. 10.000 m<sup>2</sup>; den indeholder ca. 100 lejligheder med ca. 320 beboere, heraf ca. 90 børn. Endvidere findes et antal erhvervsvirksomheder.

Den omstændighed, at der er tilført karreen ca. 38 pct. nybyggeri efter 1890, kan til en vis grad tages som et udtryk for, at der har fundet en del selvsanering sted i karreen, men at denne selvsanering på den anden side er standset op og slet ikke har haft et sådant omfang og karakter, at den har medført nogen egentlig forbedring af karreen. Tværtimod synes selvsaneringsvirksomheden at være foretaget lidet hensigtsmæssigt og tilfældigt uden sans for helheden.

Foruden de stor bebyggelsestæthed med bygninger placeret overalt på karreen uden nogen samlet planløsning, karakteriseres karreen af et betydeligt antal dårlige og utidssvarende bygninger. Går man ud fra de kendelser, som i 1940 blev afsagt af de lokale myndigheder og senere stadfæstet af boligtilsynsrådet, kan karreen kvalitetsansættes således:

Kvalitetsgruppe I:	350 m <sup>2</sup> eller	4 pct.
II:	1.600 - -	16 -
III:	4.650 - -	46 -
IV:	3.400 - -	34 -
	ca. 10.000 m <sup>2</sup>	100 pct.

Herefter må ca. 20 pct. af karreens samlede etageareal anses for behæftet med så alvorlige





mangler, at det ikke bør benyttes til beboelse og ophold for mennesker.

Af den kondemnabile bygningsbestand er 63 pct. beliggende i forhuse og 37 pct. i side-, mellem- eller baghuse. Der er ved denne kvalitetsansættelse set bort fra den forringelse, som i den siden 1940 forløbne periode er indtrådt som følge af mangelfuld vedligeholdelse m.v.

Kondemneringsprocenterne giver imidlertid kun delvis udtryk for bygningernes kvalitet. Udenfor falder bygninger til erhverv, af hvilke mange konstruktivt og vedligeholdelsesmæssigt er så slette, at en bevaring af dem ikke vil stå i noget rimeligt forhold til den værdi, de repræsenterer idag. De har imidlertid ikke kunnet kondemneres, fordi deres benyttelse til ophold for mennesker er så begrænset, at der ikke herigennem har kunnet indiceres nogen fare.

Som før nævnt er karreen beliggende i umiddelbar nærhed af det egentlige forretningsstrøg I Randers. Karreen er til en vis grad præget af, at den anvendes til erhverv, men erhvervet har ikke karakter af city-erhverv, og strøgmæssigt kan selv den bedste gadeside, nemlig den langs Brødregade, slet ikke sammenlignes med forretningskvartererne nærmere centrum. Karreen anvendes iøvrigt overvejende til boligformål.

Der er udarbejdet byplan for området, hvorefter det fremtidig skal omfatte blandet bebyggelse med både beboelses- og forretningsejendomme. Byplanen har iøvrigt til forudsætning, at der sker en fuldstændig fornyelse af bygningsbestanden inden for det pågældende område, \*) og planens gennemførelse vil betyde, at en del af ejendommene overgår til gadeareal. Medens bebyggelsen nu er domineret af 2 etagers huse, regner man i byplanen med en bebyggelse på mindst 3 og højst 4 etager, dog imod den ene side, nemlig imod Dytmærskens, mindst 2 og højst 3 etager. Når man har ønsket at foretage en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre en sanering med bevarelse af en del af de bestående bygninger, skyldes det ikke, at man har villet tage afstand fra den udarbejdede byplan, men kun, at man har

fundet karreen velegnet til belysning af forskellige saneringsproblemer.

For det første har man ønsket at få belyst det økonomiske forløb ved en differentieret sanering og en totalsanering af en karre, hvis bygningsbestand gennemgående er så ringe, at det på forhånd må stille sig tvivlsomt, om en sanering med bevarelse af en del af bygningerne er økonomisk forsvarlig.

Dernæst har man villet undersøge mulighederne for at indpasse en differentieret sanering i en byplan, der på ret afgørende måde vil gribe ind i de nu bestående forhold, eventuelt således at saneringen betragtes som første led i byplanens gennemførelse.

Endelig har man ment at burde undersøge, om den omstændighed, at der er tale om et relativt stort saneringsområde i forhold til byens størrelse, kunne tale for at vælge en saneringsform, der under andre forhold næppe ville være hensigtsmæssig.

Forslaget til saneringen går ud på, at man fjerner samtlige bygninger, som er sat i kvalitetsgrupperne I og II, samt sådanne andre bygninger, som ved en gennemgang af bygningsbestanden i 1953 fandtes at være i en så dårlig tilstand, at det ikke er rimeligt at bevare dem. Som følge heraf fjernes også enkelte af beboelsesbygningerne, selv om de i sin tid ikke har kunnet kondemneres, og iøvrigt tages der hensyn til de i byplanen angivne gadeudvidelser, hvilket bl. a. medfører, at enkelte kvalitetsmæssigt uangribelige ejendomme må fjernes.

Gennem nedbrydningen af de nævnte grupper af bygninger skabes der et stort åbent fælles gårdareal, og der tilvejebringes areal for nybyggeri, som holdes inden for byplanens gadelinier og husdybder, men som i henseende til bygningshøjde modificeres af hensyn til de bevarede forhusbygningers ringe bygningshøjde -  $1\frac{1}{2}$  til 2 etager. Endelig forudsætter saneringsplanen, at de bevarede ejendomme underkastes forbedrings- og ombygningsarbejder af forskellig art.

Ved nedrivningen fjernes ca. 6.100 m<sup>2</sup> etageareal, indeholdende 65 lejligheder og 28 erhvervsvirksomheder. I de tilbageblevne bygninger, der har et etageareal på ca. 4.300 m<sup>2</sup>, er ca. 2.400 m<sup>2</sup> indrettet til beboelse og ca. 1.900 m<sup>2</sup> til erhverv. Disse bygninger tænkes istandsat og ombygget. Efter ombygningen vil disse bygninger indeholde 42 lejligheder, men iøvrigt med uforandret fordeling af beboelses- og erhvervsareal.

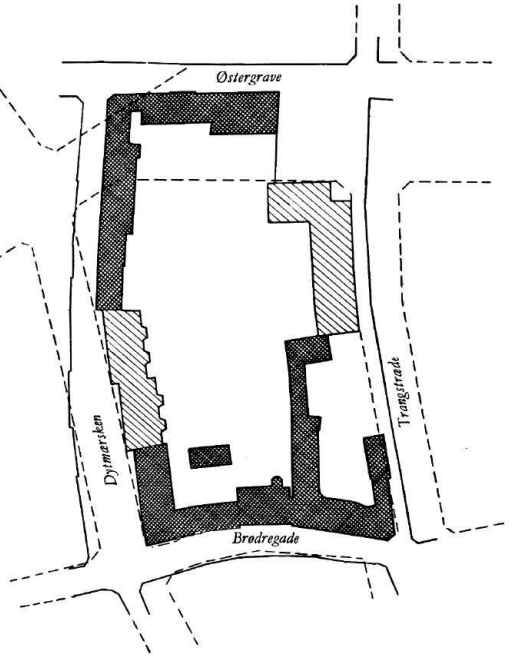
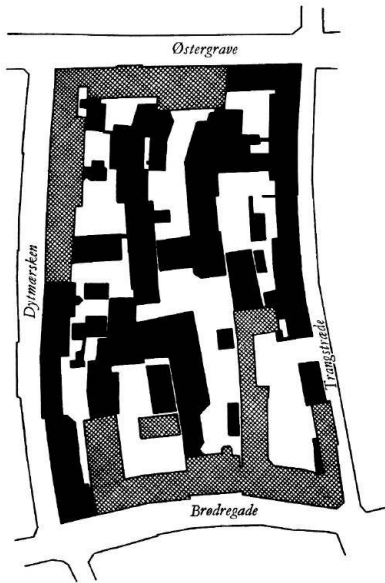
\*) Det bemærkes i denne forbindelse, at der i foråret 1956 er godkendt en saneringsplan, som går ud på totalsanering af en i nærheden beliggende karre. Denne sanering agtes gennemført efter reglerne i boligtilsynsloven, jfr. den midlertidige lov af 9.4. 1941, men med særskilt hjemmel på finanslov eller tillægsbevillingslov til ydelse af statslån og -tilskud.

Randers. Karré i Østergreve kvarter før sanering.  
Mål: 1:2000.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes.  
Krydskravering: Bygninger, som bevares. Enkelt

Randers. Samme karré efter sanering.  
Mal: 1:2000.

Krydskravering: Bygninger, som bevares.  
skravering: Bygninger, som nyopføres.

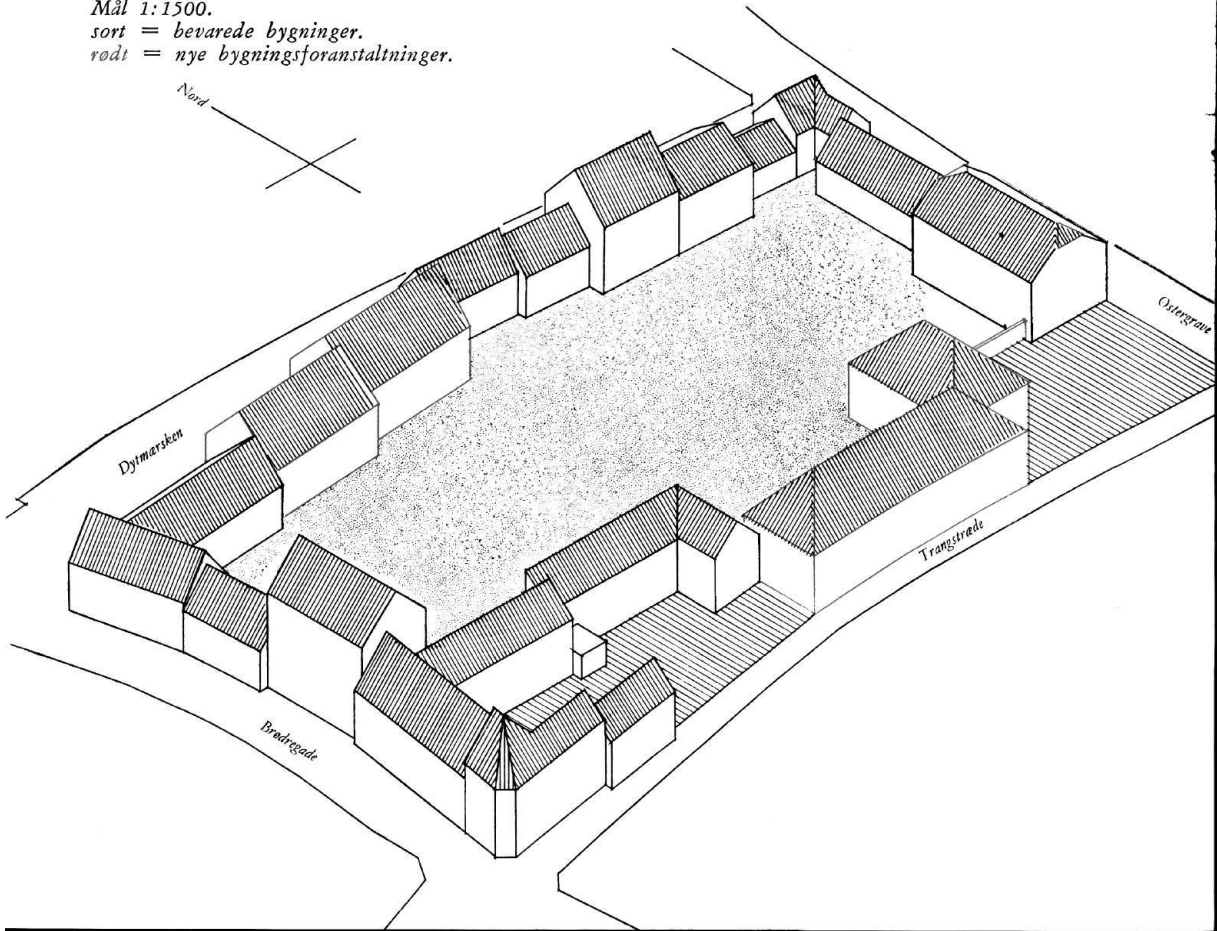


Randers. Axonometrisk fremstilling af karreen efter saneringen.

Mål 1:1500.

sort = bevarede bygninger.

rødt = nye bygningsforanstaltninger.



*Randers. En købmandsgård fra 1592, som indgår i den på modstående side viste differentierede saneringsplan for en karré i Østergrave kvarter. (Den axonometriske afbildnings nederste hjørne).*



Til erstatning for de nedrevne bygninger tænkes opført en randbebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage. Etagearealet bliver ca. 2.250 m<sup>2</sup>, som udelukkende indrettes til beboelse, fordelt på 26 lejligheder.

Efter saneringsforslagets gennemførelse vil karreens samlede etageareal udgøre ca. 6.500 m<sup>2</sup>, altså ca. 3.500 m<sup>2</sup> mindre end nu, svarende til en udnyttelsesgrad på ca. 0,70. Karreen vil indeholde 68 lejligheder mod nu 104 lejligheder, og 1.900 m<sup>2</sup> etageareal vil være indrettet til erhverv.

Efter de foretagne beregninger må det antages, at planen vil medføre et saneringstab på ca. 300.000 kr., hvilket svarer til en udgift på ca. 4.500 kr. pr. nedrevet lejlighed.

Hvis man forestiller sig området totalt saneret og regner med samme udnyttelsesgrad som efter

forslaget, altså 0,70, vil tabet antagelig udgøre ca. 670.000 kr., hvilket betyder en merudgift på ca. 370.000 kr., nemlig stort set den værdi, som den bevaringsværdige bygningsbestand repræsenterer. Ved en totalsanering vil det imidlertid næppe være realistisk at forudsætte en genopbygning af området med en udnyttelsesgrad på 0,70. Efter byplanen - og efter kommunens bygningsvedtægt, som er af ny dato - tillades en udnyttelsesgrad på 1,5. Lægges denne udnyttelsesgrad til grund for genopbygningen, vil saneringstabets størrelse følge af den øgede grundværdi antagelig blive noget under 300.000 kr., altså af nogenlunde samme størrelsesorden som efter forslaget. Muligvis vil man finde en udnyttelsesgrad på 1,5 noget for høj, men givet må det under alle omstændigheder være, at området ved en total fornyelse og med en rigtig

placering af bygningerne kan bære en højere udnyttelsesgrad, end tilfældet er, når man ved planlægningen af nybyggeriet er bundet til at tage hensyn til den eksisterende bebyggelse, hvilket bl. a. giver sig udtryk i, at man i saneringseksemplet arbejder med lavere hushøjder end foreslået i byplanen.

Medens ønsket om at begrænse sanerings- tabet således næppe kan motivere den bevarende sanering, kan man spørge, om en bevarelse af de værdier, som den gode bygningsbestand repræsenterer, retfærdiggør denne fremgangs- måde.

Efter vurderingen til ejendomsskyld har de bygninger, der efter forslaget tænkes bevaret, en værdi på henved 350.000 kr. eller godt 80 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal. At bringe disse bygninger i anvendelig stand vil efter de foretagne beregninger kræve en udgift på omkring 140 kr. pr. m<sup>2</sup>. Den istandsatte bygningsbestand vil her- efter repræsentere en værdi på ca. 220 kr. pr. m<sup>2</sup> eller under halvdelen af udgiften ved et ny- byggeri, der formentlig vil koste omkring 480 kr. pr. m<sup>2</sup> (til håndværkerudgifter og omkost- ninger). Selv om der vil være en væsentlig forskel på kvaliteten af den istandsatte ældre bygningsbestand og et nybyggeri, må den nævnte prisforskel i en tid, hvor investeringerne søges begrænset, være et moment, der taler for en be- varende sanering. Hertil kommer, at den absolut set lave ombygningsudgift betinger en lav leje sammenlignet med nybyggeriets leje.

Hvad dernæst angår det foran berørte spørgs- mål om at indpasse saneringsforslaget i den for området udarbejdede byplan, bemærkes føl- gende:

Efter forslaget tages der ved nedrivningerne og nybyggeriet hensyn til de planlagte ændrin- ger i gadernes linieføring, og ved senere fjer- nelse af nogle af de bygninger, der nu bevares, vil gaderne til sin tid i fuldt omfang kunne gennemføres efter byplanen. Ved vurderingen af forslaget må det derfor overvejes, om den endelige gennemførelse af den trafikale ny- ordning tåler udsættelse i så lang tid, som mo- derniseringen af de bevarede bygninger må for- udsætte.

Endvidere må der ved forslagets udformning tages hensyn til områdets fremtidige udnyttelse. Det er nævnt foran, at nybyggeriet efter forslaget gennemføres med lavere etagehøjde end ef- ter byplanen, for at nybyggeriet skal harmo- nere med den bevarede bygningsbestand. På tilsvarende måde må man på forhånd gøre sig

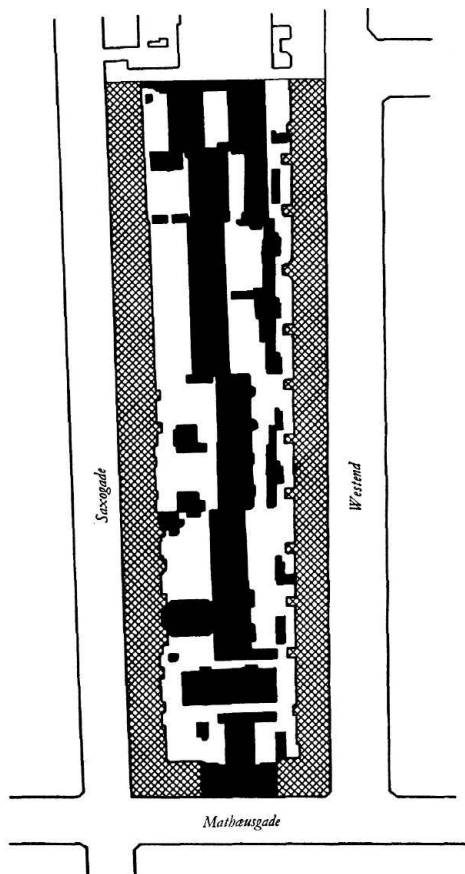
klart, om det til sin tid også vil være nødven- digt at udskifte de nu bevarede bygninger med lave nybygninger, hvilket vil betyde, at karreen også på længere sigt får en ret lav udnyttelses- grad. I sig selv er dette naturligvis en stor for- del for de mennesker, der bor i karreen, men samfundsmæssigt vil der være en grænse for, hvor svagt man har råd til at udnytte et så cen- tralt beliggende område med den følge, at byens vækst må ske i yderdistrikterne, jfr. det i eksem- let fra Holbæk anførte.

I det konkrete eksempel er spørgsmålet måske af mindre betydning, idet en harmonisk løs- ning formentlig kan nås også med varierende hushøjder, men i andre tilfælde kan problemet komme til at spille en væsentlig rolle for pla- nens udformning.

Endelig skal der gøres nogle bemærkninger om det tredje problem, som blev fremdraget foran, nemlig saneringsområdets størrelse. Den her behandlede karre er kun en del af et sane- ringsområde, der for en by som Randers er af en meget betydelig størrelse. Af hensyn til sund- heds- og brandfaren er det nødvendigt, at der inden for en overskuelig fremtid sker en for- bedring af forholdene. En totalsanering af hele området, således som det tilsigtes efter bypla- nen, må imidlertid antages at ville strække sig over en længere årrække. Det er muligt, at en effektiv kondemnering kan tilvejebringe en rent øjeblikkelig bedring - endnu har de i 1940 afsagte kendelser imidlertid ikke kunnet effe- ktueres —, men hvis dette ikke kan lade sig gøre, tilsiger hensynet til beboernes sundhed — det hensyn, som det er boligtilsynslovgivningens opgave at varetage - at mere overkommelige sane- ringsfremgangsmåder end totalsaneringen ta- ges under overvejelse.

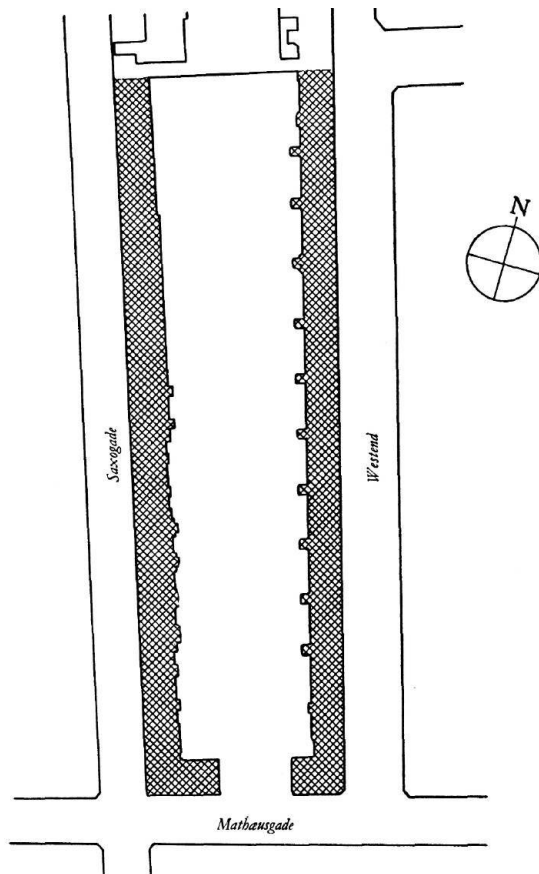
Med de foranstående betragtninger har det ikke været hensigten at tage stilling til, hvor- ledes saneringen af den omtalte karre bør gribes an, men man har ønsket at benytte eksemplet til at belyse en række af de hensyn, der gør sig gæl- dende, når afgørelsen skal træffes. Den endelige afvejelse af de modgående hensyn kræver undersøgelser af mere dybtgående karakter, end man har haft mulighed for at foretage. Der må herved tages hensyn til et for dette område særegent forhold, nemlig at karreen er belig- gende i et område, som jævnlig udsættes for oversvømmelser, og der er ikke i det foregående taget stilling til, om man bør hæve terrænet for at undgå oversvømmelser i fremtiden — hvorved en bevarende sanering udelukkes - eller om man

København. Den i 1955 kondemnerede karré på Vesterbro, før saneringen. Sort signatur: Bygninger, som fjernes. Krydsskravering: Bygninger, som bevares.



København. Samme karré efter saneringen. Mål: 1:2000.

Krydsskravering: Bygninger, som bevares.



i stedet bør foretrække opførelse af en dæmning til beskyttelse af området.

7. En anden kategori af saneringsområder omfatter kvarterer på Vesterbro, Nørrebro og Østerbro i København, hvor bebyggelsen i de enkelte kvarterer eller karreer er opført nogenlunde på samme tid, i almindelighed i sidste halvdel af forrige århundrede, men hvor det er bebyggelsesplanens udformning med dens ensartede, tætte bebyggelse, med mellem- og baghuse i forbindelse med manglen på en række for beboerne nødvendige anlæg, der er årsag til saneringsmodenheden. Også i de større købstæder findes sådanne områder, navnlig i byer, som undergik en stærk udvikling i forbindelse med industrialismens gennembrud.

I betragtning af, at bebyggelsen i disse områder er mindre end 100 år gammel, har det været naturligt at undersøge, om ikke mindre

indgribende foranstaltninger end totalsanering vil kunne skabe tilfredsstillende forhold, eventuelt som et første led i områdernes endelige sanering. Under arbejdet med disse problemer har Københavns kommune udarbejdet planer til sanering af *en karre ved Saxogade* på Vesterbro.

I skrivelse af 5. 2. 1953 til indenrigs- og boligministeriet gav Københavns magistrat udtryk for det ønskelige i, at kommunen påny tog spørgsmålet om en sanering af de usunde bydele i København op til løsning, og forespurte bl.a., om ministeriet uafhængigt af saneringskommissionens arbejde ville kunne udvirke, at der ved en midlertidig lov indførtes bestemmelser, bl. a. svarende til bestemmelserne i den midlertidige lov af 9. 4. 1941, til gennemførelse af en sanering af et område på Vesterbro.

Saneringskommissionen anbefalede i skrivelse af 20. 2. 1953 over for boligministeriet, at der

ved en finanslovsbevilling blev tilvejebragt mulighed for gennemførelsen af en sanering under forudsætning af, at der på 1939-lovens grundlag blev tilvejebragt en saneringsplan for området, og at planen iøvrigt havde udsigt til at kunne iværksættes inden for en kortere tid. Kommissionen udtalte i forbindelse hermed, at det kunne være af værdi for kommissionens arbejde med tilvejebringelse af et nyt forslag til en saneringslovgivning at søge et saneringsprojekt i Vesterbro-området gennemført i praksis, idet området i bolig- og byplanmæssig henseende var af en særlig karakter og typisk for store dele af den københavnske bebyggelse.

Det af Københavns kommune nedsatte fællesudvalg til behandling af spørgsmålet om sanering af usunde bydele fremsendte herefter den 2. 12. 1953 til boligministeriet et foreløbigt forslag til sanering af en karre på Vesterbro, beliggende mellem Vesterbrogade, Westend, Matthæusgade og Saxogade.

Planens nærmere udformning blev efter forhandling mellem de respektive myndigheder afløst af et endeligt forslag af 9. 6. 1955, og dette forslag blev tiltrådt såvel af magistraten som af borgerrepræsentationen, ligesom boligtilsynsrådet den 5. 10. 1955 i medfør af boligtilsynslovens § 24 godkendte en rydningsplan for den sydlige del af den omtalte karre. Senere har folketingets finansudvalg givet sin tilslutning til statsstøtte til den pågældende sanering 1 overensstemmelse med principperne i boligtilsynsloven af 1939 og den midlertidige lov af 1941. Boligministeriet har herefter meddelt kommunen tilsagn om statsstøtte til saneringen den 30. 10. 1956.

Det af saneringsplanen omfattede område og den i planen forudsatte rydning af ejendomme fremgår af de omstående oversigtsplaner. Saneringsområdet omfatter 11 ejendomme, som er opført i årene 1873-1881. Den nuværende bebyggelse er — bortset fra enkelte småbygninger og tilbygninger — holdt i 5 eller flere etager. Området er et udpræget boligområde og indeholder 550 lejligheder, 24 butikker samt 10 værksteder o. lign. Bygningshøjden i forbindelse med den ringe afstand mellem bygningerne både mod gård og gade og den iøvrigt store bebyggelsestæthed giver dårlige lysforhold. Hver af de 11 ejendomme indeholder således et forhus, en af ejendommene desuden 2 5-etagers baghuse, 8 ejendomme et 5-etagers baghus og en ejendom et med forhuset sammen-

bygget baghus, således at der ialt findes 11 forhuse og 11 baghuse, der benyttes til beboelse.

Bebyggelsen er gennemgående af ringe standard, og ved kendelser afsagt af boligtilsynsrådet er der inden for saneringsområdet nedlagt forbud mod beboelse med en frist af indtil 2 år for så vidt angår 3 sidebygninger, 1 baghus og 1 mellemhus samt enkelte spredt beliggende lejligheder. Et forhus har benyttelsesforbud med en frist på 12 år og 5 forhuse samt 4 baghuse benyttelsesforbud med en frist på 16 år. Andre af bygningerne har kunnet undgå benyttelsesforbud ved, at ejeren har fremsat ombygningsforslag, som af hjælper de pågældende ejendommers mangler i forhold til boligtilsynslovens komdemneringsbestemmelser. \*)

Ved sanerings- og rydningsplanen tilsigter man en fjernelse af baghusene samt forskellige mindre til erhvervsvirksomhed benyttede bygninger. Herved kan der mellem randbebyggelsen mod Saxogade og mod Westend tilvejebringes et 35-40 m bredt friareal, og ved rydning af et forhus med tilhørende sidehus kan karreen åbnes mod syd ud til Matthæusgade. Ved yderligere at fjerne hegn, cykleskure og lignende småskure bliver det muligt at udlægge et grønt område, og uden for dette forbeholdes en smal arealstrimmel langs forhusenes gårdfacader til adgangsareal m. v. for disse.

Randbebyggelsen mod Saxogade og Matthæusgade agtes bibeholdt i en årrække, og planens tilfredsstillende gennemførelse forudsætter tillige, at der foretages en væsentlig istandsættelse af facaderne på de huse, som skal blive stående.

Fra kommissionens og boligministeriets side var det som nævnt en forudsætning for at anbefale og yde støtte til saneringen, at denne blev gennemført efter reglerne i 1939-loven. Denne fordring medførte dels, at kommunen måtte ændre den fremgangsmåde, man oprindeligt havde tænkt sig for planens gennemførelse, dels at der opstod en række problemer, som det har vist sig, at man ikke kan løse hensigtsmæssigt på grundlag af 1939-lovens bestemmelser. I det følgende skal man komme nærmere ind på disse særlige forhold.

(1) Som nævnt regnes der alene med en rydning af bebyggelsen på ejendommenes inderområde; saneringsplanen forudsætter, at randbe-

\*) Se den nærmere redegørelse i Københavns boligkommissions årsberetning 1955, side 8 ff.

byggeisen - med en enkelt undtagelse - skal blive stående en række år fremover, idet planen er at anse som en etape på vej mod områdets fuldstændige rydning. På den anden side kan planen ikke tages som udtryk for, at man anser randbebyggelsen som fuldt forsvarlig på længere sigt, og flere af randbebyggelsens bygninger er da også behæftet med kondemneringskendelser på åremål.

Efter 1939-loven må det anses for uomtvisteligt, at kommunen om fornødent ved ekspropriation kan erhverve de (dele af) ejendomme, hvis bygninger skal nedrives.

Mere tvivlsomt er det, i hvilken udstrækning loven indeholder hjemmel for det offentlige til også i det foreliggende tilfælde at erhverve randbebyggelsens ejendomme. Efter saneringsplanen skal der ikke træffes andre foranstaltninger over for den bevarede del af randbebyggelsen end en væsentlig istandsættelse af facaderne. Herefter må man formentlig komme til det resultat, at disse ejendomme ikke kan eksproprieres, men der opstår da det spørgsmål, om de påtænkte istandsættelser kan gennemføres.

(2) I sit oprindelige forslag til saneringsplanen gav kommunen udtryk for, at der måtte skabes hjemmel til for kommunens regning at foretage en væsentlig istandsættelse af facaderne på de bevarede bygninger til supplerende af den istandsættelse, som efter byggelovens § 61 kan kræves udført af ejeren. Da 1939-loven ikke indeholder hjemmel til at pålægge ejeren at udføre eller lade kommunen udføre disse arbejder, må kommunen nu søge at opnå grundejernes tilladelse hertil. Dette forhold kan ikke anses for betryggende og må give anledning til overvejelser om at indføre hjemmel til at meddele ejeren pålæg herom, således at der ydes erstatning for det herved forvoldte tab i det omfang, foranstaltningerne går ud over, hvad der kan kræves efter byggelovens § 61 og lignende bestemmelser, og eventuelt således at den ejer, der finder pålægget for byrdefuldt, kan forlange, at ejendommen skal overtages af det offentlige.

I andre lignende saneringstilfælde kan det imidlertid let tænkes, at de påtænkte foranstaltninger over for randbebyggelsen går videre, f. eks. således at de pågældende bygninger skal undergå en omfattende forbedring og ombygning. Hvor denne ombygning og forbedring har en sådan karakter eller vedrører ejendomme med en sådan beliggenhed, at det er af væsent-

lig betydning for det offentlige at råde over dem af hensyn til en tilfredsstillende gennemførelse af den tilsigtede ordning af bebyggelsesforholdene, må ejendommene kunne eksproprieres på grundlag af bestemmelsen i 1939-lovens § 24.

I andre tilfælde vil forholdet være det, at det ikke er nogen nødvendighed, at det offentlige har adgang til ekspropriation, idet de pågældende ejendomme kun skal gøres til genstand for mindre væsentlige ombygninger og forbedringer. Såfremt disse mindre arbejder ikke kommer til udførelse, vil det imidlertid være ensbetydende med en forringelse af det, der tilstræbes med saneringen, og ofte betyde en svækkelse af saneringens økonomi. Det vil derfor være nødvendigt, at der - ligesom ved de ovenfor omtalte istandsættelser - skabes hjemmel til, at det kan pålægges en ejer at udføre mindre ombygninger og forbedringer.

(3) Da saneringsplanen kun er et skridt på vej mod områdets fuldstændige rydning, må det offentlige af økonomiske grunde være stærkt interesseret i, at randbebyggelsens bygninger ikke unødvendigt bliver genstand for bekostelige ombygninger og forbedringer, som kan stabilisere ejendommene lang tid fremover og dermed vanskeliggøre deres senere fjernelse. Ønsket om at kunne forhindre en sådan udvikling for ejendomme, som skal ryddes inden for et overskueligt åremål, omfatter såvel kondemnabile ejendomme som ejendomme, der ikke vil kunne rammes af benyttelsesforbud i medfør af boligtilsynsloven.

Selv om det offentlige kunne sikre sin interesse i den nævnte henseende ved at erhverve de pågældende ejendomme, må det dog antages, at der ikke er en sådan aktuel interesse for det offentlige heri, at dette kan begrunde en ekspropriationsadgang.

For disse ejendomme bør det offentlige imidlertid anvende de muligheder, som bygningslovgivningen og byplanlovgivningen rummer for at sikre sig mod en helt urimelig udvikling, f. eks. ved at ejendommens brug overgår fra boligformål til erhvervsformål og herved modvirker de formål, som saneringen tilstræber.

Hvor det drejer sig om kondemnabile ejendomme, forekommer det særligt urimeligt, at der foretages arbejder med bekostninger, som væsentligt fordyrer den senere erhvervelse og fjernelse af bygningerne. Man kan derfor rejse det spørgsmål, om det ikke vil være rimeligt i



sådanne tilfælde at hindre ombygning eller forbedring, som kræver væsentlige bekostninger, fordi deres fortsatte beståen vil være uforenelig med de byplanmæssige hensyn, der skal varetages ved den endelige rydning, og fordi kondemnable bygninger på trods af arbejder, som af hjælper de øjeblikkelige sundheds- og brandmæssige mangler, meget ofte vil have en standard, som ligger væsentligt under nybyggeriets.

Disse overvejelser kan begrunde en regel om, at bygninger, behæftet med kondemneringskendelser, ikke bør kunne gøres til genstand for ombygning og forbedring, når udgiften herved er væsentlig, og når bygningen er således beliggende, at dens fortsatte beståen vil komme i strid med en godkendt byplan eller byggelinie eller anden af det offentlige truffen beslutning.

(4) Ved i overensstemmelse med planen at fjerne ejendommenes bag- og sidebygninger opnår man dels en formindskelse af den store bebyggelsesgrad, som i sig selv er medvirkende til at gøre området saneringsmodent, dels mulighed for at tilvejebringe friarealer.

I den oprindelige saneringsplan var der regnet med, at de ryddede inderarealer skulle forbeholdes som fælles friareal alene for karreens ejendomme. Denne tanke blev opgivet, idet den ikke kunne gennemføres på grundlag af bestemmelserne i 1939-loven. Kommunen har også måttet opgive at tilvejebringe friareal efter byggelovens § 50, stk. 7 (den såkaldte gårdrydningsregel), bl. a. fordi de påtænkte foranstaltninger er videregående, end den nævnte bestemmelse forudsætter, og fordi omkostningerne vil overstige de beløb, der efter § 50, stk 7, kan pålignes grundejerne, hvortil kommer, at der savnes hjemmel til pålæg af servitutter, der forhindrer ny bebyggelse i de nedrevne baghuses sted.

Kommunen har derfor måttet gå den vej ved ekspropriation at erhverve inderarealerne og udlægge dem til en offentlig grønnegård ikke blot for karreens beboere, men for hele kvarteret. Dette kan også efter omstændighederne være en hensigtsmæssig løsning, men man kan da rejse det spørgsmål, om erhvervelsen af dette område kan henregnes til tabet ved saneringen. Da kommunen imidlertid erhverver arealet og får ejendomsret hertil, bør erhvervelsen formentlig ikke indgå i saneringstabet, idet det må være kommunens egen opgave at finansiere jordkøb til offentlige formål i forbindelse med sanering. I det foreliggende tilfælde kan man

måske også tænke sig det pågældende jordstykke bebygget senere i forbindelse med områdets endelige rydning og fuldstændige fornyelse.

Ofte vil det imidlertid være hensigtsmæssigt, at det ryddede inderareal reserveres som et grønt område for randbebyggelsens beboere. I så fald er det ikke nødvendigt for det offentlige at overtage grundene, hvis der gives det offentlige adgang til i videregående omfang, end det er muligt på grund af byggelovens og byplanlovens bestemmelser, at sikre de tilvejebragte friarealers beståen fremover også med hensyn til deres vedligeholdelse og drift. Der bør derfor være adgang for det offentlige til i sådanne tilfælde at pålægge saneringsområdets ejendomme servitutter, gående ud på, hvorledes inderarealerne skal opretholdes, og hvorledes de i fremtiden skal drives og udgifterne dertil fordeles mellem de forskellige ejere.

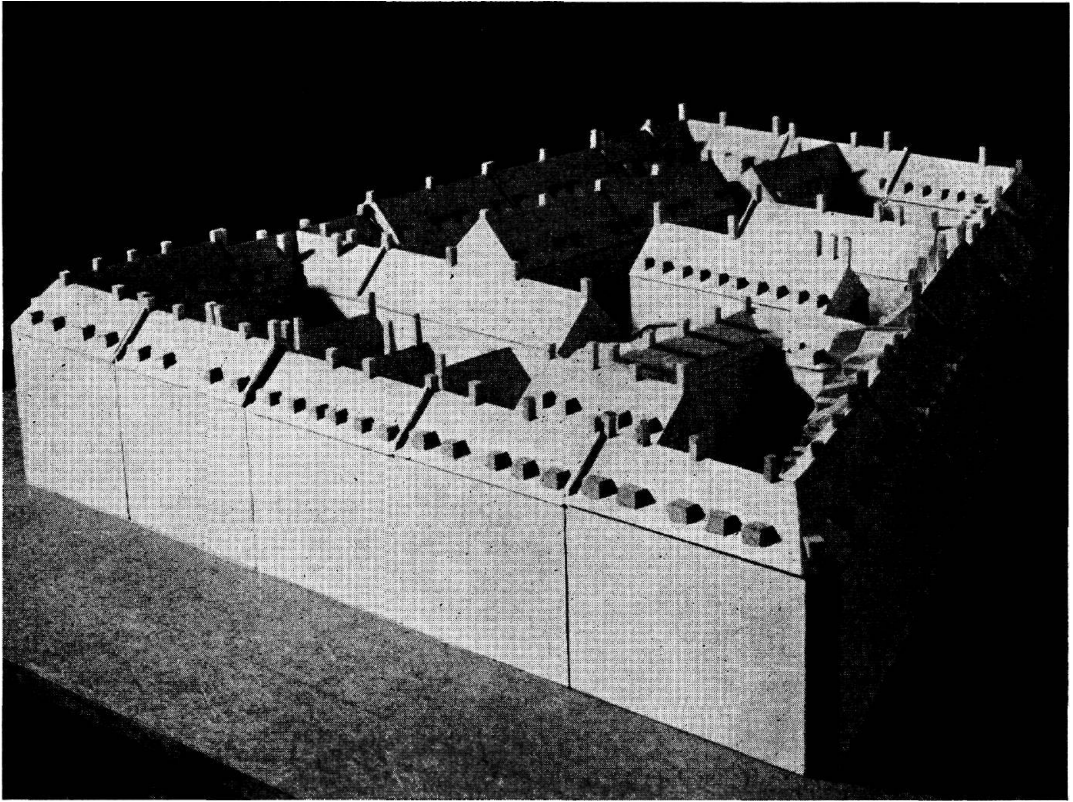
(5) Under forberedelsen af saneringsplanen er der i forbindelse med den kondemnering, som har fundet sted af ejendomme inden for saneringsområdet, opstået spørgsmål om det betimelige i i sådanne tilfælde at opretholde den ejeren i boligtilsynslovens § 13 givne adgang til at fremsætte ombygningsforslag. Fremgangsmåden ved anvendelsen af denne regel er, at det lokale boligtilsyn afgiver varsel om, at det agter at træffe beslutning i medfør af § 13, medmindre ejeren fremsætter forslag til ombygning og forbedring af ejendommen, som vil kunne godkendes af boligtilsynsrådet til udførelse inden en nærmere fastsat frist. Udarbejdes og antages et sådant forslag, bliver der herefter ikke tale om at nedlægge benyttelsesforbud, og sagen er for så vidt afsluttet. Hvis derimod ombygningsforslag ikke indsendes, eller det forkastes, træffer boligtilsynet endelig beslutning om ejendommens fortsatte benyttelse, idet fristen for forbudets ikrafttræden dog ikke kan sættes til mindre end 12 år. Denne beslutning kan ejeren indanke for boligtilsynsrådet.

Uden for saneringsområder synes adgangen til at fremsætte ombygningsforslag rimelig og naturlig, men i saneringstilfældene, hvor man på forhånd ved, at ejendommene i medfør af saneringsplanen skal ryddes, således at ombygningsforslaget ikke kan komme til udførelse, er der næppe tilstrækkelig anledning til at opretholde ejerens adgang til at fremsætte ombygningsforslag. Her bør boligtilsynet kunne ind-

København. Karré på Vesterbro. Nuværende tilstand. Mål 1:500.

= Gårdarealer





skrænke sig til at træffe beslutning om, i hvor langt et åremål ejendommen i dens nuværende tilstand vil kunne benyttes.

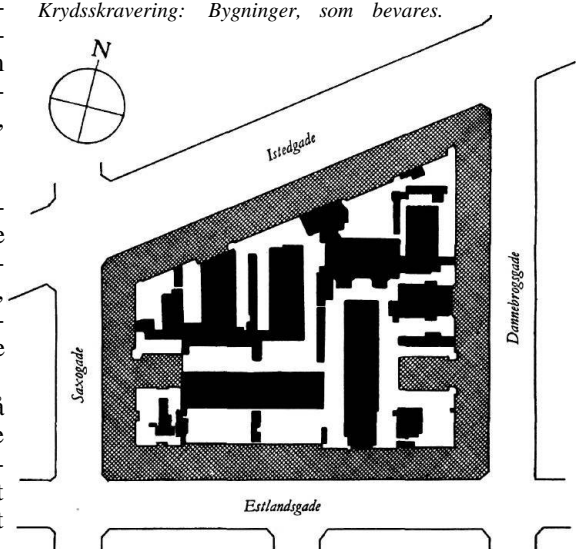
(6) Endelig er der i forbindelse med Saxogade-saneringen stillet forslag om at tilvejebringe hjemmel til skattefri afskrivning af bygningsværdierne på den randbebyggelse, som først senere skal nedlægges. Der henvises herom til det i betænkningens kapitel 10, afsnit 9, anførte.

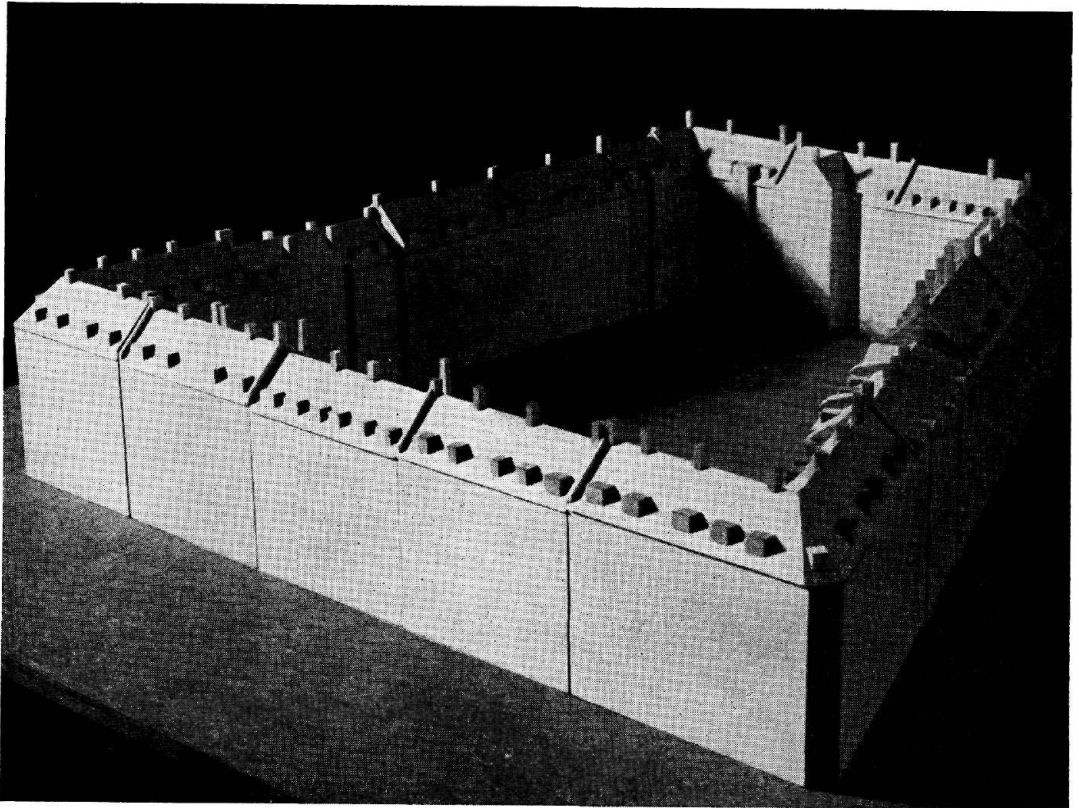
8. Som et andet eksempel på et saneringsområde, der repræsenterer en væsentlig del af de egenskaber, som ud fra saneringsmæssige synspunkter er karakteristiske for disse kvarterer, har man valgt den karre, som er beliggende mellem Dannebrogsgade, Estlandsgade, Saxogade og Istedgade på Vesterbro i København.

Karreen, der er vist på oversigtsplanen på denne side, består af en randbebyggelse med side-, mellem- og baghuse. De fleste bygninger har 5 etager; dog findes et forhus og et baghus i 6 etager, 2 sidehuse i 4 etager samt

København. Model af den på tegningerne viste karre på Vesterbro, som bebyggelsen tager sig ud i dag (set fra hjørnet af Istedgade og Dannebrogsgade). Den ovenfor gengivne karre på Vesterbro før sanering. Mål: 1:2000.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes  
Krydsskravering: Bygninger, som bevares.



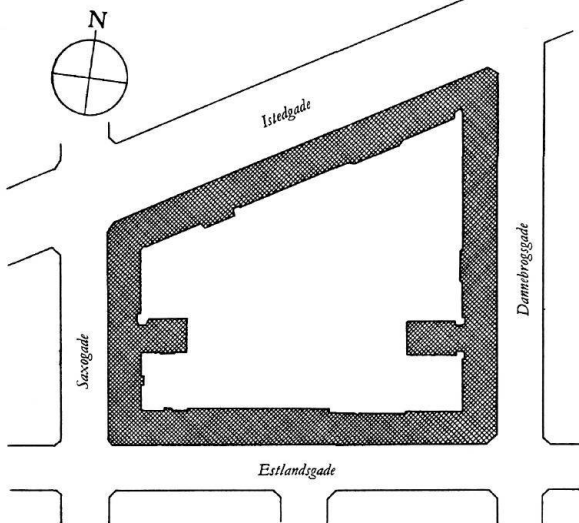


København. Model af karreen på Vesterbro, som den vil tage sig ud efter udbulingen ved fjernelse af side-, mellem- og bagbuse.

Karreen på Vesterbro efter sanering.

Mål: 1:2000.

Krydskravering: Bygninger, som bevares.



enkelte mindre bygninger i 1 og 2 etager. Udnyttelsesgraden er 2,19 (-r- kældre og kviste) og bebyggelsestætheden 7,7.

90 pct. af bebyggelsen er opført mellem 1860 og 1889 og 10 pct. efter 1889.

Karreens etageareal er ca. 24.000 m<sup>2</sup> og indeholder ca. 500 lejligheder, som beboes af ca. 1.400 personer, heraf ca. 350 børn. Hertil kommer et antal erhvervsvirksomheder, hovedsagelig butikker, men karreen er dog i overvejende grad anvendt til beboelsesformål.

Bygningernes tekniske og konstruktive tilstand er gennemgående ret god, først og fremmest i randbebyggelsen. Efter kriterierne i den gældende boligtilsynslov vil kun et begrænset antal beboelser kunne kondemneres, jfr. at karreen ved Københavns boligkommissions kvalitetsbedømmelse er ansat således:

Kvalitetsgruppe	I: ...	0 m <sup>2</sup> eller	0 pct.
-	II: ... ca.	3.200 - -	14 -
-	III: ... -	8.000 - -	33 -
-	IV: ... -	12.800 - -	53 -
		ca. 24.000 m <sup>2</sup>	100 pct.

DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV

1. ETAGEMETER\*\*\*\*

i forhuse	9.896 m² = 77%
i sidehuse	1.069 m² = 8%
i mellemhuse	0 m² = 0%
i baghuse	1.896 m² = 15%
ialt	12.861 m² = 100% = 53% af karrens

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m²

før 1755	0 m² = 0%
1755-1802	0 m² = 0%
1803-1859	0 m² = 0%
1860-1889	11.619 m² = 90%
efter 1890	1.242 m² = 10%
ialt	12.861 m² = 100%

3. BEBOESELJELIGHEDER

1 værelse	4 stk. gsm. årlig husleje: 434 kr.
2 værelser	158 stk. — — — : 501 kr.
3 værelser	31 stk. — — — : 743 kr.
4 værelser	38 stk. — — — : 860 kr.
5 værelser o. m.	4 stk. — — — : 920 kr.
ialt	235 stk. = 48% af karrens

4. BYGNINGSVÆRDI

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	235 stk. = 100%
ialt	235 stk. = 100%

5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	235 stk. = 100%
ialt	235 stk. = 100%

6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med

udvendig rørlødn.	0 stk. = 0%
indvendig rørlødn.	235 stk. = 100%
ialt	235 stk. = 100%

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m² etage

overv. mur	12.861 m² = 100%
overv. bindingsværk	0 m² = 0%
ialt	12.861 m² = 100%

9. VEDLIGEHOLDESESTILSAND, pr. m² etage

god	6.512 m² = 51%
mindre god	6.349 m² = 49%
dårlig	0 m² = 0%
slet	0 m² = 0%
ialt	12.861 m² = 100%

10. OVERBEFOLKEDE \*\*\*\*LEJLIGHEDER

heri BEBOERE	7 stk. = 21% af karrens
heri BEBOERE	35 = 19% af karrens

11. BEBOERE

heraf BØRN (under 15 år)	633 = 46% af karrens
heraf BØRN (under 15 år)	139 = 40% af karrens

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP

heraf lejlighedsindehavere: 13
--------------------------------

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE

heraf lejlighedsindehavere: 33
--------------------------------

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE

heraf lejlighedsindehavere: 10
--------------------------------

DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III

1. ETAGEMETER\*\*\*\*

i forhuse	5.337 m² = 66%
i sidehuse	524 m² = 6%
i mellemhuse	530 m² = 7%
i baghuse	1.725 m² = 21%
ialt	8.116 m² = 100% = 53% af karrens

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m²

før 1755	0 m² = 0%
1755-1802	0 m² = 0%
1803-1859	0 m² = 0%
1860-1889	8.116 m² = 100%
efter 1890	0 m² = 0%
ialt	8.116 m² = 100%

3. BEBOESELJELIGHEDER

1 værelse	6 stk. gsm. årlig husleje: 362 kr.
2 værelser	153 stk. — — — : 469 kr.
3 værelser	21 stk. — — — : 660 kr.
4 værelser	13 stk. — — — : 878 kr.
5 værelser o. m.	0 stk. — — — : 0 kr.
ialt	193 stk. = 39% af karrens

4. BYGNINGSVÆRDI

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	193 stk. = 100%
ialt	193 stk. = 100%

5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	193 stk. = 100%
ialt	193 stk. = 100%

6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med

udvendig rørlødn.	0 stk. = 0%
indvendig rørlødn.	193 stk. = 100%
ialt	193 stk. = 100%

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m² etage

overv. mur	8.116 m² = 100%
overv. bindingsværk	0 m² = 0%
ialt	8.116 m² = 100%

9. VEDLIGEHOLDESESTILSAND, pr. m² etage

god	1.928 m² = 24%
mindre god	2.305 m² = 28%
dårlig	3.883 m² = 48%
slet	0 m² = 0%
ialt	8.116 m² = 100%

10. OVERBEFOLKEDE \*\*\*\*LEJLIGHEDER

heri BEBOERE	21 stk. = 62% af karrens
heri BEBOERE	117 = 64% af karrens

11. BEBOERE

heraf BØRN (under 15 år)	560 = 46% af karrens
heraf BØRN (under 15 år)	148 = 43% af karrens

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP

heraf lejlighedsindehavere: 24
--------------------------------

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE

heraf lejlighedsindehavere: 22
--------------------------------

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE

heraf lejlighedsindehavere: 4
-------------------------------

DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II

1. ETAGEMETER\*\*\*\*

i forhuse	0 m² = 0%
i sidehuse	716 m² = 22%
i mellemhuse	0 m² = 0%
i baghuse	2.550 m² = 78%
ialt	3.266 m² = 100% = 14% af karrens

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m²

før 1755	0 m² = 0%
1755-1802	0 m² = 0%
1803-1859	0 m² = 0%
1860-1889	1.986 m² = 61%
efter 1890	1.280 m² = 39%
ialt	3.266 m² = 100%

3. BEBOESELJELIGHEDER

1 værelse	0 stk. gsm. årlig husleje: 0 kr.
2 værelser	54 stk. — — — : 461 kr.
3 værelser	12 stk. — — — : 483 kr.
4 værelser	0 stk. — — — : 0 kr.
5 værelser o. m.	0 stk. — — — : 0 kr.
ialt	66 stk. = 13% af karrens

4. BYGNINGSVÆRDI

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	66 stk. = 100%
ialt	66 stk. = 100%

5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder

uden wc	0 stk. = 0%
med wc	66 stk. = 100%
ialt	66 stk. = 100%

6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med

udvendig rørlødn.	0 stk. = 0%
indvendig rørlødn.	66 stk. = 100%
ialt	66 stk. = 100%

7. RUM BENYTTET til beboelse

til beboelse	144 stk. = 95%
til erhverv	7 stk. = 5%
ialt	151 stk. = 100%

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m² etage

overv. mur	3.266 m² = 100%
overv. bindingsværk	0 m² = 0%
ialt	3.266 m² = 100%

9. VEDLIGEHOLDESESTILSAND, pr. m² etage

god	1.208 m² = 39%
mindre god	1.329 m² = 40%
dårlig	6.583 m² = 51%
slet	0 m² = 0%
ialt	3.266 m² = 100%

10. OVERBEFOLKEDE \*\*\*\*LEJLIGHEDER

heri BEBOERE	6 stk. = 17% af karrens
heri BEBOERE	30 = 17% af karrens

11. BEBOERE

heraf BØRN (under 15 år)	191 = 14% af karrens
heraf BØRN (under 15 år)	57 = 17% af karrens

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP

heraf lejlighedsindehavere: 8
-------------------------------

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE

heraf lejlighedsindehavere: 8
-------------------------------

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE

heraf lejlighedsindehavere: 3
-------------------------------

STATISTISKE OPLYSNINGER\* VESTERBRO, KBHVN. 27. januar 1954

KARREEN SOM HELHED begrænset af: Istedgade, Dannebrogsgade, Estlandsgade og Saxogade.

1. ETAGEMETER\*\*\*\* fordelt efter

kvalitetsgruppe** I	0 m² = 0%
kvalitetsgruppe II	3.266 m² = 14%
kvalitetsgruppe III	8.116 m² = 33%
kvalitetsgruppe IV	12.861 m² = 53%
ialt	24.243 m² = 100%

2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m² etage)

før 1755	0 m² = 0%
1755-1802	0 m² = 0%
1803-1859	0 m² = 0%
1860-1889	21.721 m² = 90%
efter 1890	2.522 m² = 10%
ialt	24.243 m² = 100%

3. BEBOESELJELIGHEDER, fordelt efter

kvalitetsgruppe I	0 stk. = 0%
kvalitetsgruppe II	66 stk. = 13%
kvalitetsgruppe III	193 stk. = 39%
kvalitetsgruppe IV	235 stk. = 48%
ialt	494 stk. = 100%

4. BYGNINGSVÆRDI\*\*\*\* fordelt efter

kvalitetsgruppe I	0 kr. = 0%
kvalitetsgruppe II	314.500 kr. = 9%
kvalitetsgruppe III	1.187.200 kr. = 35%
kvalitetsgruppe IV	1.899.700 kr. = 56%
ialt	3.401.400 kr. = 100%

A. EJENDOMSVERDI (total)

grundværdi	1.138.600 kr. = 25%
bygningværdi	3.401.400 kr. = 75%
ialt	4.540.000 kr. = 100%

B. EJENDOMSVERDI (pr. m² etageareal)

grundværdi	1.138.600 kr. pr. m² = 47 kr.
bygningværdi	3.401.400 kr. pr. m² = 140 kr.
ialt	4.540.000 kr. pr. m² = 187 kr.

D. BEBYGGELSESTÆTHED: 7,7

\*) Ejendomsverdi og grundværdi er fra Kraks vejviser 1953.

\* udført på basis af statistisk kvotens ejendomsstatistik pr. 5.11.50 og boligkommissionens sekretariats undersøgelse pr. 1948.  
 \*\* kvalitetsgruppe, se definition i boligloven-rådets cirkulære af 30.4.53.  
 \*\*\* for, side, mellem- eller baghuses bygningværdi = respektive husleje x ejendomsverdi = grundværdi  
 \*\*\*\* overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse.

Herefter er kun 14 pct. af bebyggelsen behæftet med uafhjælpelige mangler. Disse bygninger ligger udelukkende i den indre bebyggelse. Imidlertid vil anvendelse af kondemneringsreglerne ikke være tilstrækkelig til at afhjælpe manglerne ved karreen som helhed. En areal forstærkes yderligere ved, at karreen må karakteriseres som utilfredsstillende i bolig-mæssig henseende. Karreen er meget tæt bebygget og mangler i udpræget grad friarealer, hvilket er særlig føleligt, når der som her er tale om en karre med mange børn. Manglen på friarealer forstærkes yderligere ved, at karreen ligger inden for et større, tæt bebygget og overbefolket område, der som helhed lider af mangel på lys og luft, friarealer m.v.

Den stærke koncentration af mennesker fra samme sociale lag i et ensartet og bolig-mæssigt utilfredsstillende miljø gør, at mangler og ulemper bliver mere fremtrædende, end hvor bebyggelsen er mindre intensiv, eller miljøet er mere blandet.

Det, der i første række tiltrænges for at opheve den saneringsmodne tilstand, er en udtynding af karreen, hvorved man på een gang af hjælper væsentlige af de nævnte mangler og samtidig forhindrer, at der fremtidig kan bo så mange mennesker i området som nu.

Med udgangspunkt i disse betragtninger går saneringsforslaget ud på fjernelse af samtlige side-, mellem- og baghuse, dog med undtagelse af to korte sidehuse, som det på grund af disses forbindelse med forhusene ville være uforholdsmæssigt dyrt at nedrive.

Ved nedrivningen af den indre bebyggelse fjernes ca. 8.000 m<sup>2</sup>, altså ca. 1/3 af karreens ca. 24.000 m<sup>2</sup> etageareal, hvorved udnyttelsesgraden nedsættes fra 2,19 til 1,57. Antallet af beboelseslejligheder nedsættes fra ca. 500 til ca. 325, som nu får tilfredsstillende lys- og luftforhold samt adgang til friarealer og fællesanlæg. Antallet af erhvervsvirksomheder formindskes, således at den nuværende uheldige sammenblanding af beboelse og erhverv i nogen grad ophæves, selv om der stadig vil være en del erhverv i randbebyggelsens underste etager.

Allerede på dette stadium, hvor saneringen kun består i fjernelse af den indre bebyggelse, uden at der foretages foranstaltninger over for randbebyggelsen, illustrerer eksemplet, ligesom Saxogade-karreen, forskellige saneringsproblemer.

For det første kan man spørge, hvorledes grænsen for saneringsområdet skal drages. Da

randbebyggelsen - foreløbig - ikke berøres, ligger det nær at drage grænsen for saneringsområdet langs randbebyggelsens gårdfacader. Da planen forudsætter, at de ryddede grunde udlægges som *fællesarealer*, vil denne grænsedragning dog være for snæver. Saneringsområdet må også omfatte randbebyggelsen i den forstand, at der skal kunne gives randbebyggelsen pålæg om deltagelse i sådanne fællesanlæg.

Men kræver planens gennemførelse, at der også skal være *ekspropriationsadgang* over for randbebyggelsen? For den tekniske gennemførelse af de foranstaltninger, som kræves for at opheve den saneringsmodne tilstand, er ekspropriationsadgang ikke nødvendig. Der er for at opnå det ved saneringen tilsigtede formål intet i vejen for at begrænse ekspropriationen til den del af bebyggelsen, der skal nedrives, og gennem nedrivningen tilvejebringes de lys- og luftforhold m. v., som gør randbebyggelsen tilfredsstillende for fremtidig anvendelse.

Spørgsmålet bliver derfor, om en sådan begrænsning i ekspropriationsadgangen gør saneringen til en økonomisk uigennemførlig fremgangsmåde, altså om ekspropriationsadgang er en økonomisk nødvendighed.

Karreens samlede ejendomsskyld er efter vurderingen i 1950 4.500.000 kr., hvoraf ca. 1.100.000 kr. er grundværdi, og ca. 3.400.000 kr. er forskelsværdi (bygningseværdi). De arealer, som efter forslaget skal ryddes og udlægges til fællesarealer, repræsenterer efter vurderingen en bygningseværdi på ca. 850.000 kr. (idet der her er set bort fra en eventuel nedgang i værdien som følge af de - begrænsede - kondemneringer, der vil kunne gennemføres) og formentlig en grundværdi på omkring 300.000 kr. eller ialt ca. 1.150.000 kr.

Imidlertid kan det ikke antages, at områdets fremtidige værdi går ned med det fulde beløb, idet de fordele, som saneringen tilfører randbebyggelsen, vil give sig udslag i en større værdi for denne. Denne værdistigning vil dog ikke opveje værdinedgangen, idet man må regne med, at kun en del af den fjernede trediedels afkastningsevne kan overføres til randbebyggelsen. Denne værdistigning bør kunne inddrages til reduktion af de udgifter, som fjernelsen af den indre bebyggelse medfører.

Såfremt værdistigningen for den enkelte ejendom er mindre end værdinedgangen ved fjernelse af den indre bebyggelse på den pågældende ejendom, vil værdistigningen efter de gældende regler for erstatningsfastsættelse

*Århus. Sjællands gade efter sanering.  
MM 1:500.  
Nybygninger indpåsede mellem bevarede.*

kunne afkortes i erstatningen, jfr. boligtilsynslovens § 27. Der findes imidlertid inden for området enkelte ejendomme, hvor erstatningen antagelig vil blive mindre end værdistigningen, idet der på de pågældende ejendomme kun bliver tale om begrænsede eller slet ingen nedrivninger. I disse tilfælde vil der tilfalde ejeren en gevinst, som det offentlige ved saneringsindsatsen har skabt forudsætninger for, og som ville tilfalde det offentlige, hvis hele ejendommen kunne eksproprieres.

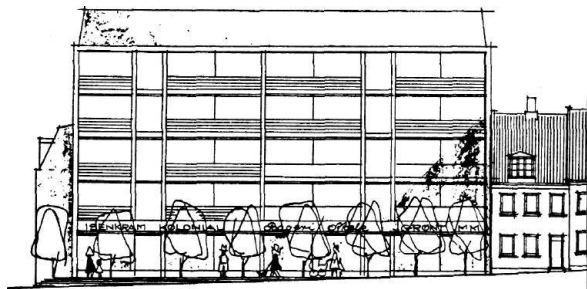
Imidlertid vil dette urimelige resultat kunne undgås, hvis saneringsområdet kan betragtes som en økonomisk enhed, hvor den samlede værdistigning bringes i modregning over for de samlede saneringsudgifter, herunder den samlede erstatning for fjernet bygningsværdi. En sådan betragtning forekommer nærliggende, da det er den samlede saneringsindsats, der er afgørende for ophævelsen af den saneringsmodne tilstand, medens det er tilfældigt, i hvilket omfang indgreb eller fordel falder på den individuelle ejendom.

Selv om der som foreslået tilvejebringes hjemmel til at modregne værdistigningen i saneringsudgifterne, må man se i øjnene, at en sanering som den her omtalte vil medføre et betragteligt tab. Områdets værdi efter saneringens gennemførelse vil antagelig ligge godt 1 mill. kr. under vurderingen til ejendomsskyld, hvortil kommer erstatninger til næringsdrivende og andre udgifter, således at det samlede tab formentlig vil blive omkring 1¼ mill. kr.

Betydningen af under en eller anden form at kunne råde over hele området ligger således ikke så meget i at kunne inddrage de af saneringsforanstaltningerne betingede øjeblikkelige værdistigninger til begrænsning af tabet som i de muligheder, som rådigheden giver for senere at vinde tabet tilbage, f. eks. ved at konjunkturvækningen giver mulighed for øget afkast.

I det foregående er det forudsat, at saneringen af den omhandlede karre på Vesterbro begrænses til fjernelse af den indre bebyggelse og de indre arealers udlægning som fællesarealer. Helt kan denne forudsætning imidlertid ikke op-

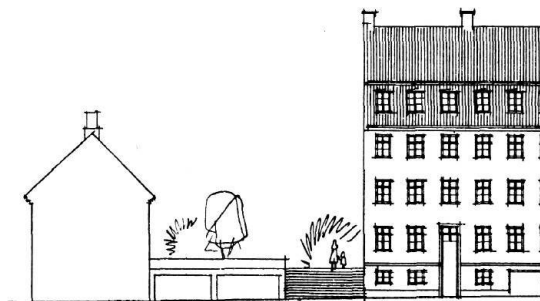
*Århus. Anholtsgade efter sanering.  
MM 1:500.  
Nybygninger indpåsede mellem bevarede.*

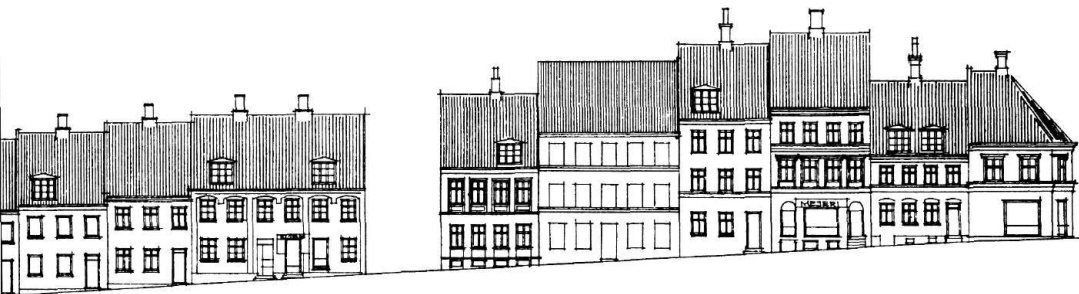


retholdes, idet det også vil være nødvendigt at gennemføre visse foranstaltninger over for den bevarede randbebyggelse. En del af randbebyggelsens lejligheder har for tiden gårdtoiletter, som må erstattes med w.c. i tilknytning til lejlighederne. Endvidere skal der skaffes plads til cykler o. lign., som for tiden opbevares i skure i gårdene, og for en enkelt ejendom vil det være nødvendigt enten at skride til nedrivning eller at foretage en mere gennemgribende ombygning, da ejendommen for tiden er indrettet efter korridorsystemet.

En del af disse foranstaltninger kan påbydes gennemført efter kondemneringsreglerne eller byggelovgivningens bestemmelser, men i det omfang foranstaltningerne går ud over disse regler, vil det være nødvendigt at tilvejebringe hjemmel til at meddele sådanne pålæg.

Man kan dernæst rejse spørgsmålet om at gå videre med saneringen ved at gennemføre en almindelig istandsættelse og modernisering af randbebyggelsen ved indlæggelse af centralvarme m. v. Spørgsmålet om, hvor langt man bør gå med til en sådan modernisering, hænger bl. a. sammen med planerne for områdets fremtidige anvendelse. Ganske vist vil man ved fjernelsen af den indre bebyggelse kunne ophæve karreens saneringsmodne tilstand, men såvel randbebyggelsens karakter som hele kvarterets udformning med ret smalle gader m. v.





gør, at karreen dog ikke kan betragtes som et fuldt tilfredsstillende boligområde. Det vil derfor være naturligt at forestille sig saneringen som en første etape, der om en årrække skal afløses af en totalsanering til ordning af de endelige bebyggelsesforhold, og en modernisering af randbebyggelsen bør derfor ikke få et sådant omfang, at den vil udsætte eller vanskeliggøre en kommende totalsanering.

Da en modernisering som nævnt ikke kræves til ophævelse af den saneringsmodne tilstand, bør der ikke pålægges ejerne pligt til at gennemføre en sådan, og der bør formentlig i almindelighed heller ikke være adgang til offentlig støtte til modernisering. \*)

9. Som et tredje eksempel på sanering af en karre, hvis bebyggelse stammer fra nogenlunde samme tid, skal nævnes *en karre ved Sjællands-gade i Århus*. Karreen, der er vist i sin nuværende skikkelse på oversigtsplanen på næste side, består af en randbebyggelse med side- og bagbygninger. Den overvejende del af bygningerne er i 2 etager; dog er mange bygninger i een etage, enkelte bygninger i 3 etager og kun 2 bygninger i 4 etager. Udnyttelsesgraden er 0,8 (-r- kældre og kviste). De fleste af bygningerne er opført i tiden 1860-1880.

Karreens samlede etageareal er ca. 7.900 m<sup>2</sup>, hvoraf godt 4/5 benyttes til beboelse og henved 1/5 til erhverv. Oprindeligt har karreen været en

ren boligkarre, men senere har værksteder og et par større virksomheder fået plads i karreen. De mod gaden vendende bygninger benyttes næsten alle til beboelse og indeholder overvejende 2 værelses lejligheder uden entre og i mange tilfælde uden særskilt w.c. Karreen indeholder 160 lejligheder, som beboes af 423 personer, heraf 101 børn.

Ved en foreløbig kvalitetsbedømmelse \*\*) er karreen ansat således:

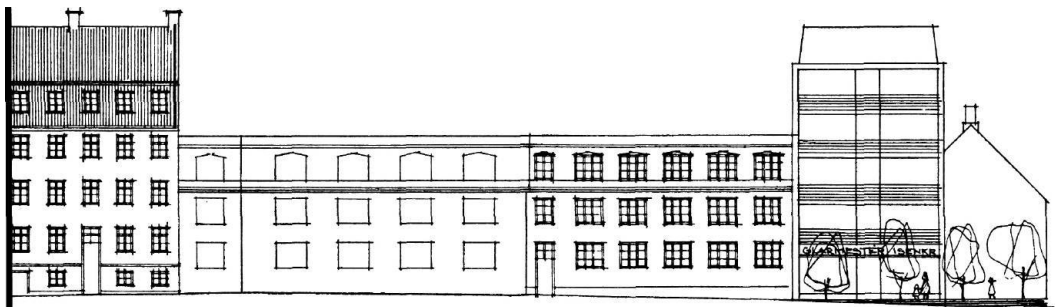
Kvalitetsgruppe I:	.....	234 m <sup>2</sup>	eller	3 pct.
II:	.....	1.466	- -	19 -
III:	.....	3.108	- -	39 -
IV:	.....	3.071	- -	39 -
		7.879 m <sup>2</sup>		100 pct.

Den største del af randbebyggelsen er sat i kvalitetsgruppe III, medens kvaliteten af den indre bebyggelse varierer fra kvalitetsgrupperne I til IV.

Saneringsforslaget går ud på at rydde samtlige gårde for skure, side- og bagbygninger, således at der skabes et stort sammenhængende friareal inde i karreen. Endvidere nedrives de ringeste af bygningerne i randbebyggelsen. De resterende bygninger ombygges og moderniseres, idet sanitetsforholdene bringes i orden, og en del af lejlighederne gøres større ved sammenlægning. I stedet for de nedrevne byg-

\*) Herom henvises til de i betænkningens afsnit 10.12. angivne retningslinier for ombygningsstøtte.

\*\*) Foretaget af Århus boligkommissions teknikere.





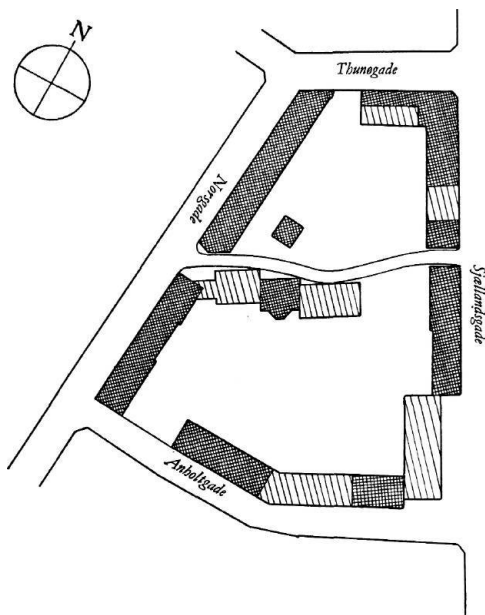


Århus. Karré ved Sjællandsgade før sanering.

Mal 2:2000.

Sort signatur: Bygninger, som fjernes.

Krydsskravering: Bygninger, som bevares.



Århus. Samme karré efter sanering.

Mål: 1:2000.

Krydsskravering: Bygninger, som bevares.

Enkeltskravering: Bygninger, som nyopføres.

ninger i randbebyggelsen opføres nye beboelsesbygninger. I karreens sydøstlige hjørne indrettes dog en butiksbygning, hvor karreens butikker og lagre samles; herved frigøres boligareal samt kælderlokaler, der kan erstatte de fjernede udhuse til husholdningsbrug. Endelig opføres inden for randbebyggelsen et par helt nye beboelsesbygninger, hvilket efter forholdene må anses for at være forsvarligt efter den foretagne rydning af de indre arealer.

Ved nedrivningen fjernes ca. 2.800 m<sup>2</sup> etageareal, heraf til beboelse ca. 1/3, indeholdende 60 lejligheder, og til erhverv ca. 2/3 med 26 erhvervsvirksomheder.

Af den tilbageblevne bebyggelse på ca. 5.100 m<sup>2</sup> (hvertil kommer et kvistillæg på godt 500 m<sup>2</sup>) etageareal ombygges ca. 4.600 m<sup>2</sup>, medens ca. 1.000 m<sup>2</sup> forbliver uforandret. Den nye bebyggelse kommer til at indeholde ca. 3.400 m<sup>2</sup> etageareal, heraf 3.100 m<sup>2</sup> til beboelse og 300 m<sup>2</sup> til erhverv.

Efter saneringsforslagets gennemførelse vil karreens samlede etageareal udgøre 9-000 m<sup>2</sup>, altså ca. 1.100 m<sup>2</sup> mere end nu, svarende til en udnyttelsesgrad på 0,86. Karreen vil indeholde 128 lejligheder mod nu 160 lejligheder, og godt 600 m<sup>2</sup> etageareal vil være indrettet til erhverv.

En sammenligning af den økonomiske stilling ved den foreslåede fremgangsmåde og ved en totalsanering af karreen med genopbygning til samme udnyttelsesgrad som efter forslaget, nemlig 0,86, viser efter de foretagne beregninger, at de direkte saneringsudgifter efter forslaget andrager 30 pct. af udgifterne ved totalsanering, og udgifterne ved karreens genopbygning, hvorved der efter forslaget tilvejebringes herved 2/3 ombygget og godt 1/3 nybygget areal, andrager 50-60 pct. af udgifterne ved nybyggeri efter totalsanering.

10. Det blev nævnt under gennemgangen af eksemplerne fra Vesterbro i København, at den foreslåede sanering med fjernelse af gårdarealernes bygningsbestand eventuelt kunne tænkes som første etape, som efter en årrækkes forløb skulle efterfølges af områdets endelige sanering. Begrundelsen herfor var bl. a., at der med den forholdsvis høje randbebyggelse beliggende ved ret smalle gader ikke kunne skaffes fuldt tilfredsstillende forhold for beboerne, selv om uddyndingen med tilvejebringelse af frie gårdarealer ville medføre en betydelig forbedring.

I andre tilfælde kan man tænke sig en karreduhuling gennemført som den endelige sane-

STATISTISKE OPLYSNINGER\* ARHUS - Sjøllandsgade

DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV	DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III	DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II	DEN DEL AF KARREEN SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I	KARREEN SOM HELHED
<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 2.120 m <sup>2</sup> = 69% i sidehuse ..... 278 m <sup>2</sup> = 9% i mellemhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i baghuse ..... 673 m <sup>2</sup> = 22% ialt ..... 3.071 m <sup>2</sup> = 100% = 59% af karreens	<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 2.874 m <sup>2</sup> = 92% i sidehuse ..... 50 m <sup>2</sup> = 2% i mellemhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i baghuse ..... 184 m <sup>2</sup> = 6% ialt ..... 3.108 m <sup>2</sup> = 100% = 59% af karreens	<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 1.045 m <sup>2</sup> = 71% i sidehuse ..... 54 m <sup>2</sup> = 4% i mellemhuse ..... 154 m <sup>2</sup> = 9% i baghuse ..... 235 m <sup>2</sup> = 16% ialt ..... 1.468 m <sup>2</sup> = 100% = 19% af karreens	<b>1. ETAGEMETER****</b> i forhuse ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% i sidehuse ..... 48 m <sup>2</sup> = 21% i mellemhuse ..... 89 m <sup>2</sup> = 34% i baghuse ..... 106 m <sup>2</sup> = 45% ialt ..... 234 m <sup>2</sup> = 100% = 5% af karreens	<b>1. ETAGEMETER****</b> fordelt efter kvalitetsgruppe* I ..... 234 m <sup>2</sup> = 5% kvalitetsgruppe II ..... 1.466 m <sup>2</sup> = 19% kvalitetsgruppe III ..... 3.108 m <sup>2</sup> = 39% kvalitetsgruppe IV ..... 3.071 m <sup>2</sup> = 39% ialt ..... 7.879 m <sup>2</sup> = 100%
<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1803-1859 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1860-1889 ..... 1.060 m <sup>2</sup> = 35% efter 1890 ..... 1.991 m <sup>2</sup> = 65% ialt ..... 3.071 m <sup>2</sup> = 100%	<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1803-1859 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1860-1889 ..... 3.004 m <sup>2</sup> = 97% efter 1890 ..... 104 m <sup>2</sup> = 3% ialt ..... 3.108 m <sup>2</sup> = 100%	<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1803-1859 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1860-1889 ..... 1.274 m <sup>2</sup> = 87% efter 1890 ..... 102 m <sup>2</sup> = 7% ialt ..... 1.466 m <sup>2</sup> = 100%	<b>2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m<sup>2</sup></b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1803-1859 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1860-1889 ..... 234 m <sup>2</sup> = 100% efter 1890 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% ialt ..... 234 m <sup>2</sup> = 100%	<b>2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m<sup>2</sup> etage)</b> før 1755 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1755-1802 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1803-1859 ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% 1860-1889 ..... 5.552 m <sup>2</sup> = 71% efter 1890 ..... 2.287 m <sup>2</sup> = 29% ialt ..... 7.879 m <sup>2</sup> = 100%
<b>3. BEBOELESLEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 3 stk. gnsl. årlig husleje: 320 kr. 2 værelser ..... 18 stk. — — — : 356 kr. 3 værelser ..... 9 stk. — — — : 697 kr. 4 værelser ..... 2 stk. — — — : 550 kr. 5 værelser o.m. .... 0 stk. — — — : 0 kr. ialt ..... 32 stk. = 20% af karreens	<b>3. BEBOELESLEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 9 stk. gnsl. årlig husleje: 295 kr. 2 værelser ..... 38 stk. — — — : 485 kr. 3 værelser ..... 19 stk. — — — : 554 kr. 4 værelser ..... 4 stk. — — — : 612 kr. 5 værelser o.m. .... 1 stk. — — — : 612 kr. ialt ..... 72 stk. = 45% af karreens	<b>3. BEBOELESLEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 6 stk. Gnsl. årlig husleje: 217 kr. 2 værelser ..... 34 stk. — — — : 430 kr. 3 værelser ..... 5 stk. — — — : 558 kr. 4 værelser ..... 0 stk. — — — : 0 kr. 5 værelser o.m. .... 0 stk. — — — : 0 kr. ialt ..... 45 stk. = 28% af karreens	<b>3. BEBOELESLEJLIGHEDER</b> 1 værelse ..... 3 stk. gnsl. årlig husleje: 280 kr. 2 værelser ..... 8 stk. — — — : 317 kr. 3 værelser ..... 0 stk. — — — : 0 kr. 4 værelser ..... 0 stk. — — — : 0 kr. 5 værelser o.m. .... 0 stk. — — — : 0 kr. ialt ..... 11 stk. = 7% af karreens	<b>3. BEBOELESLEJLIGHEDER, fordelt efter</b> kvalitetsgruppe I ..... 11 stk. = 7% kvalitetsgruppe II ..... 45 stk. = 28% kvalitetsgruppe III ..... 72 stk. = 45% kvalitetsgruppe IV ..... 32 stk. = 20% ialt ..... 160 stk. = 100%
<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 343.400 kr. = 38% af karreens	<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 383.000 kr. = 43% af karreens	<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 146.200 kr. = 16% af karreens	<b>4. BYGNINGSVÆRDI</b> 27.800 kr. = 3% af karreens	<b>4. BYGNINGSVÆRDI***</b> fordelt efter kvalitetsgruppe I ..... 27.800 kr. = 3% kvalitetsgruppe II ..... 146.200 kr. = 16% kvalitetsgruppe III ..... 383.000 kr. = 43% kvalitetsgruppe IV ..... 343.400 kr. = 38% ialt ..... 900.400 kr. = 100%
<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder</b> uden wc ..... 0 stk. = 0% med wc ..... 32 stk. = 100% ialt ..... 32 stk. = 100%	<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder</b> uden wc ..... 4 stk. = 6% med wc ..... 68 stk. = 94% ialt ..... 72 stk. = 100%	<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder</b> uden wc ..... 26 stk. = 58% med wc ..... 19 stk. = 42% ialt ..... 45 stk. = 100%	<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder</b> uden wc ..... 7 stk. = 64% med wc ..... 4 stk. = 36% ialt ..... 11 stk. = 100%	<b>5. KLOSETFORHOLD, beboelseslejligheder</b> uden wc ..... 7 stk. = 64% med wc ..... 4 stk. = 36% ialt ..... 11 stk. = 100%
<b>6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med</b> indv. rørledn. .... 16 stk. = 50% indv. rørledn. .... 16 stk. = 50% ialt ..... 32 stk. = 100%	<b>6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med</b> indv. rørledn. .... 68 stk. = 94% indv. rørledn. .... 4 stk. = 6% ialt ..... 72 stk. = 100%	<b>6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med</b> indv. rørledn. .... 40 stk. = 89% indv. rørledn. .... 5 stk. = 11% ialt ..... 45 stk. = 100%	<b>6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med</b> indv. rørledn. .... 11 stk. = 91% indv. rørledn. .... 1 stk. = 9% ialt ..... 12 stk. = 100%	<b>6. SPILDEVAND, beboelseslejligheder med</b> indv. rørledn. .... 11 stk. = 91% indv. rørledn. .... 1 stk. = 9% ialt ..... 12 stk. = 100%
<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 74 stk. = 59% til erhverv ..... 52 stk. = 41% ialt ..... 126 stk. = 100%	<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 167 stk. = 88% til erhverv ..... 23 stk. = 12% ialt ..... 190 stk. = 100%	<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 89 stk. = 94% til erhverv ..... 6 stk. = 6% ialt ..... 95 stk. = 100%	<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 19 stk. = 95% til erhverv ..... 1 stk. = 5% ialt ..... 20 stk. = 100%	<b>7. RUM BENYTTET</b> til beboelse ..... 19 stk. = 95% til erhverv ..... 1 stk. = 5% ialt ..... 20 stk. = 100%
<b>8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m<sup>3</sup> etage</b> overv. mur ..... 3.071 m <sup>3</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 0 m <sup>3</sup> = 0% ialt ..... 3.071 m <sup>3</sup> = 100%	<b>8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m<sup>3</sup> etage</b> overv. mur ..... 3.108 m <sup>3</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 0 m <sup>3</sup> = 0% ialt ..... 3.108 m <sup>3</sup> = 100%	<b>8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m<sup>3</sup> etage</b> overv. mur ..... 1.446 m <sup>3</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 0 m <sup>3</sup> = 0% ialt ..... 1.446 m <sup>3</sup> = 100%	<b>8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m<sup>3</sup> etage</b> overv. mur ..... 234 m <sup>3</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 0 m <sup>3</sup> = 0% ialt ..... 234 m <sup>3</sup> = 100%	<b>8. OPFØRSELSMATERIALER, pr. m<sup>3</sup> etage</b> overv. mur ..... 234 m <sup>3</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 0 m <sup>3</sup> = 0% ialt ..... 234 m <sup>3</sup> = 100%
<b>9. VEDLIGEHOLDSELSSTILSTAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 369 m <sup>2</sup> = 12% mindre god ..... 2.542 m <sup>2</sup> = 82% dårlig ..... 111 m <sup>2</sup> = 4% slet ..... 49 m <sup>2</sup> = 2% ialt ..... 3.071 m <sup>2</sup> = 100%	<b>9. VEDLIGEHOLDSELSSTILSTAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 536 m <sup>2</sup> = 17% mindre god ..... 1.358 m <sup>2</sup> = 44% dårlig ..... 1.098 m <sup>2</sup> = 35% slet ..... 116 m <sup>2</sup> = 4% ialt ..... 3.108 m <sup>2</sup> = 100%	<b>9. VEDLIGEHOLDSELSSTILSTAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% mindre god ..... 229 m <sup>2</sup> = 16% dårlig ..... 1.161 m <sup>2</sup> = 79% slet ..... 76 m <sup>2</sup> = 5% ialt ..... 1.466 m <sup>2</sup> = 100%	<b>9. VEDLIGEHOLDSELSSTILSTAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% mindre god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% dårlig ..... 156 m <sup>2</sup> = 58% slet ..... 98 m <sup>2</sup> = 42% ialt ..... 254 m <sup>2</sup> = 100%	<b>9. VEDLIGEHOLDSELSSTILSTAND, pr. m<sup>2</sup> etage</b> god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% mindre god ..... 0 m <sup>2</sup> = 0% dårlig ..... 156 m <sup>2</sup> = 58% slet ..... 98 m <sup>2</sup> = 42% ialt ..... 254 m <sup>2</sup> = 100%
<b>10. OVERBEFOLKEDER**** LEJLIGHEDER</b> ..... 2 stk. = 14% af karreens heri BEBOERE ..... 12 = 16% af karreens	<b>10. OVERBEFOLKEDER**** LEJLIGHEDER</b> ..... 6 stk. = 45% af karreens heri BEBOERE ..... 32 = 45% af karreens	<b>10. OVERBEFOLKEDER**** LEJLIGHEDER</b> ..... 5 stk. = 36% af karreens heri BEBOERE ..... 23 = 31% af karreens	<b>10. OVERBEFOLKEDER**** LEJLIGHEDER</b> ..... 1 stk. = 7% af karreens heri BEBOERE ..... 6 = 8% af karreens	<b>10. OVERBEFOLKEDER**** LEJLIGHEDER</b> ..... 1 stk. = 7% af karreens heri BEBOERE ..... 6 = 8% af karreens
<b>11. BEBOERE</b> ..... 100 = 23% af karreens heraf BØRN (under 15 år) ..... 29 = 29% af karreens	<b>11. BEBOERE</b> ..... 185 = 44% af karreens heraf BØRN (under 15 år) ..... 42 = 41% af karreens	<b>11. BEBOERE</b> ..... 113 = 27% af karreens heraf BØRN (under 15 år) ..... 24 = 24% af karreens	<b>11. BEBOERE</b> ..... 25 = 6% af karreens heraf BØRN (under 15 år) ..... 6 = 6% af karreens	<b>11. BEBOERE</b> ..... 25 = 6% af karreens heraf BØRN (under 15 år) ..... 6 = 6% af karreens

\*) værdier til ejendomsaflyd 1930.  
 \*\*) inclusive husbrugsbymgæters værdi (altså den fulde forskelsværdi).  
 \*) udført på basis af statistisk komité ejendomsaflyd pr. 31.12.30 og tilsvarende undersøgelse pr. juli 1933 samt socialkomiténs oplysninger pr. juli 1933.  
 \*\*) kvalitetsgruppe = definition i bebyggelsesreguleringen af 1925.  
 \*\*\*) for, side, mellem, alle baghuses bygningsværdi = respektive husleje + ejendomsaflyd = grundværdi.  
 \*\*\*\*) overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse.  
 \*\*\*\*\*) etager med en beboelsestøtte, og kun opgjort for fulde etager (inkl. manerieretager). Heri er et best. fra kvind. og kødretter.

DEN SOCIALE SKOLE  
 RANDESGADE 10  
 \*TRIA 4601



ringsform, og som eksempel herpå skal gennemgås en karre på *Gammelholm i København*. En af forudsætningerne for en sådan udkerning som den endelige form for sanering er, at de tilbageblivende forhuse ligger ved gader af tilfredsstillende bredde, at gaderne ikke indgår i påtænkte udvidelsesplaner etc., og at forhusene er af en sådan karakter, at de fuldt ud tilfredsstillende vor tids krav til bebyggelser eller kan gøres fuldt tilfredsstillende. Og denne forudsætning er til stede i dette område.

Karre, der er vist på oversigtsplanen på denne side, indeholder 10 ejendomme og fremtræder som en randbebyggelse med side-, mellem- og baghuse. Et baghus er i 4 etager, men alle de øvrige bygninger er i 5 etager. Udnyttelsesgraden er 2,5 (-i- kældre og kviste), og bebyggelsestætheden 13,7. Samtlige bygninger er opført i tiden 1871-1880.

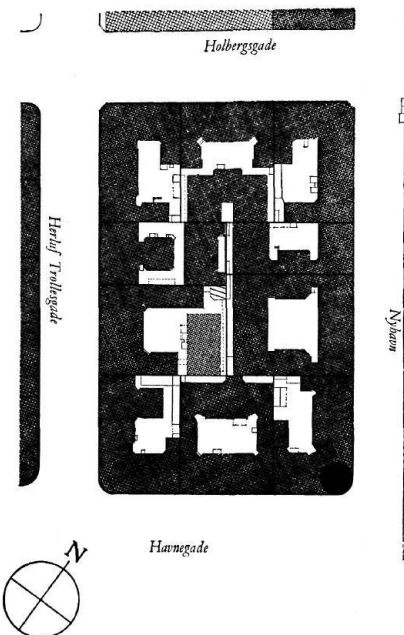
Karreens samlede etageareal er ca. 25.500 m<sup>2</sup> og indeholder 240 lejligheder, som beboes af 688 personel, heraf 128 børn. Hertil kommer et antal erhvervsvirksomheder.

Ved Københavns boligkommissions kvalitetsbedømmelse er karreen ansat således:

Kvalitetsgruppe	I:	...	ca.	1.200 m <sup>2</sup>	eller	5 pct.
	II:	...	-	5.600 -	-	22 -
	III:	...	-	9.400 -	-	37 -
	IV:	...	-	9.300 -	-	36 -
				ca. 25.500 m <sup>2</sup>		100 pct.

Herefter er 27 pct. af bebyggelsen behæftet med uafhjælpelige mangler, og dette areal

*Enkelte af de overordentlig tætbyggede karreer i Gammelholmkvarteret i København. Karreen på hjørnet af Nyhavnskanalen og Havnen er den i saneringseksemplet på disse sider behandlede karre.*

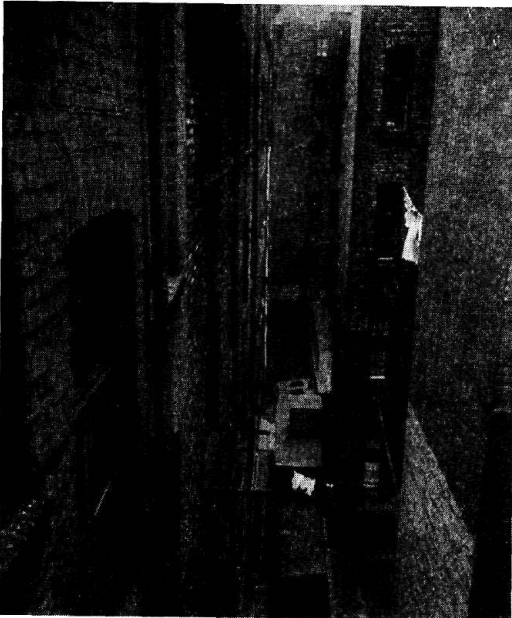


*København. Karré på Gammelholm. Den nuværende tilstand. Mål: 1:2000.*

*Etageantallet er angivet ved  
lys krydsskravering: 4 etager.  
mørk krydsskravering: 5 etager.  
sort signatur: 6 etager.*



*Den undersøgte karré set fra gaden. Gammelholmkvarteret og Voldkvartererne bag søerne i København er karakteristiske ved velbyggede huse langs gader i bredder svarende til den moderne byggelovs krav, men med en tættere bebyggelse på karreernes indre arealer med side-, mellem- og baghuse, end de udenfor søerne beliggende brokvarterer kan opvise.*



findes udelukkende i side-, mellem- og baghusene.


Næppe nogen anden københavnsk boligkarre kan fremvise en så tæt og koncentreret bebyggelse som denne. Oversigtsplanen demonstrerer klart, hvor hårdt grunden er udnyttet, og hvor tæt de enkelte bygninger ligger. Det rette billede af karreens tilstand får man endda først, når man samtidig tænker på, at karreen som nævnt - bortset fra en enkelt bygning i 4 etager - udelukkende indeholder 5 etagers bygninger. En sammenligning af denne karre's tætbebyggelse med et moderne boligbyggeri illustrerer tydeligt, i hvor høj grad karreen afviger fra nutidens vurdering af, hvilken betydning man tillægger en boligs adgang til lys og luft.

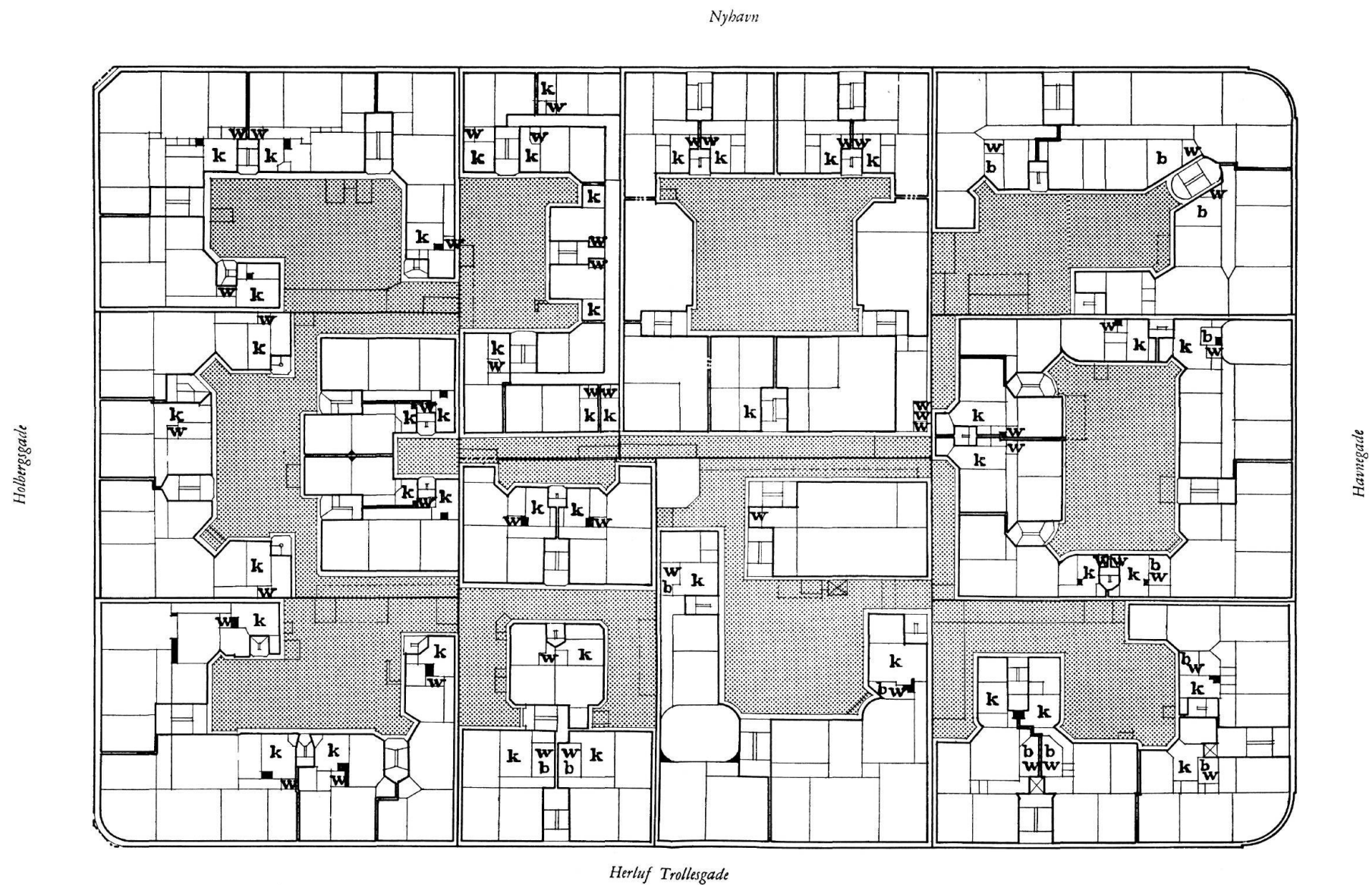
Bebyggelsen er ca. 70 år gammel og har stået praktisk taget uændret siden opførelsen. Vedligeholdelsestilstanden er som helhed god, og for et par af de ialt 10 ejendomme, karreen består af, gælder det, at der er foretaget gennemgribende indvendige ombygninger og moderniseringer af lejlighederne.

På trods af sin tilsyneladende gunstige beliggenhed nær havnen og ikke langt fra de

*Fra det tætbyggede indre af den på disse sider behandlede karré på Gammelholm.*

København. Karré på Gammelholm, nuværende tilstand, før sanering. Mål 1:500.

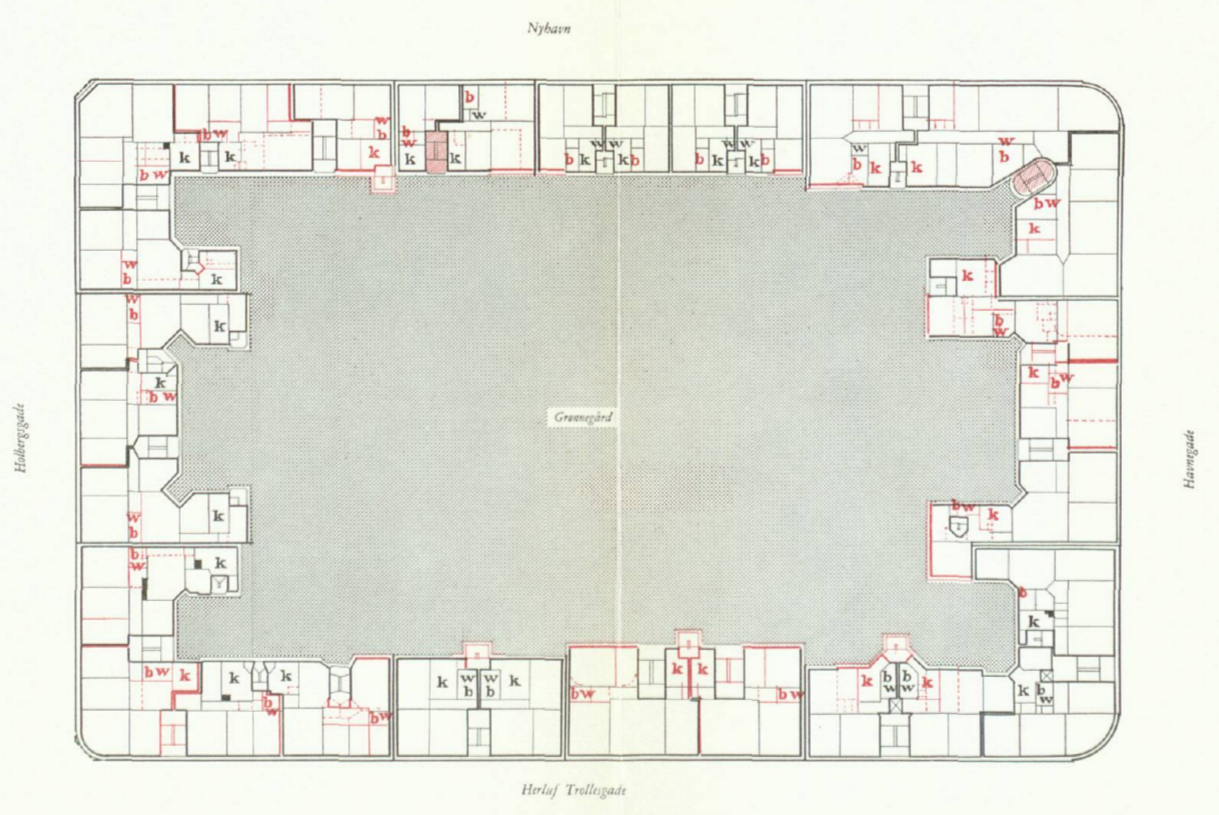
 = gårdarealer.



København. Kart på Gammelholm, efter tavling, Mål 1:500.  
 sort = bevarede bygninger.  
 rød = nye bygningsforanstaltninger.  
 = gårdarealer.



SIGNATURFØRTELLING  
 Løstliggende rektangel  
 Nye karnapper  
 Nye skillevægge  
 Fjernede skillevægge  
 Fjernede skillevægge  
 Markedsgrænse  
 Udstykningsmærke  
 Gård nr.  
 k. Arkiv  
 w. nr.  
 b. Ind  
 N. Nye arkiver  
 N. Nye nr.  
 N. Nye ind





centrale bydele, men alligevel klart adskilt fra de erhvervsmæssige områder, synes kvarteret som helhed ikke at kunne leve op til sin oprindelige høje boligmæssige standard, som den indiceres gennem randbebyggelsens på opførelsestidspunktet høje kvalitet. De store lejligheder beboes ikke længere af det klientel, for hvilket de blev bygget, og erhvervet er efterhånden trængt ind i området og har yderligere sænket dets niveau som beboelseskvarter uden samtidig at have udsigt til at omforme kvarteret til et egentligt erhvervs- og forretningsområde.

I 1941 udarbejdede landsforeningen til arbejdsløshedens bekæmpelse et forslag til sanering af denne karre ved udhuling. Man har i det følgende bygget på dette forslag, idet landsforeningen efter anmodning har a jour-ført sit materiale.

Under hensyn til den store kvalitetsforskel mellem randbebyggelsen og den indre bebyggelse regner saneringsfor slaget med en fjernelse af næsten hele den indre bebyggelse, hvorved der fremkommer en stor samlet gård, som skaffer lys og luft til karreen. Kun fire ganske korte sidebygninger, som er nøje forbundne med forhusene, bevares, men ved fjernelsen af de øvrige sidebygninger, som indeholder mange køkkener og w.c.'er, bliver det

*Eksempel på, hvad en karrégård kan udvikle iig til igennem anlæg af en grønnegård. Denne bebyggelse, der støder direkte op til det ældre Vesterbro i København, blev ved deklaration fra grundejerne til kommunen i 1889 (kun få år efter det gamle Vesterbros udbygning) sikret som åben karrébebyggelse med ubyggede gårdarealer, hvor man ellers på den tid andre steder fyldte gårdene op med baghusbebyggelser.*

nødvendigt at indrette forholdsvis mange nye køkkener, w.c.'er og badeværelser i den tilbageblevne randbebyggelse, som iøvrigt istandsættes og moderniseres, idet der foretages mindst mulige indgreb i lejlighedsopdelingerne.

De nødvendige ombygninger er skitserede på planen i 1:500, trykt i rød og sort farve. Den sorte farve angiver de bevarede bygningers yder- og skillevægge, og de røde linier angiver med stiplede linie, hvilke skillevægge det er nødvendigt at fjerne, og med fuldt optrukket linie de nye skillevægge, som må etableres, ligesom der ved påstemplingen af bogstaver er redegjort for, om køkkener og w.c.'er har beholdt deres nuværende placering, eller om de er nyetablerede.

Efter saneringsforslaget fjernes ca.  $\frac{1}{3}$  af bebyggelsens etageareal, og antallet af lejligheder reduceres fra 240 til 129. Foruden lejlighederne vil bebyggelsen indeholde et erhvervsareal, sva-



rende til ca.  $\frac{1}{5}$  af det samlede etageareal. Udnyttelsesgraden vil blive nedsat fra 2,5 til 1,7.

Det vil ses, at såvel karreens nuværende tilstand som forslaget til den fremtidige udformning har væsentlige træk tilfælles med karreen ved Istedgade på Vesterbro, og en del af de foran anførte betragtninger har også gyldighed i dette tilfælde. Der er imidlertid også afgørende forskelligheder, som giver anledning til særlige overvejelser.

For det første er den indre bebyggelse, som tænkes fjernet, så stærkt sammenbygget med randbebyggelsen, at planens gennemførelse nødvendigvis forudsætter væsentlige ombygningsforanstaltninger over for de fleste af randbebyggelsens huse. Disse ombygninger må ske i forbindelse med nedrivningen af den indre bebyggelse, og såfremt ejerne ikke gennem dannelsen af ejerlav selv ønsker at bringe planen til udførelse, må der derfor være adgang til at ekspropriere de pågældende ejendomme i deres helhed.

Dernæst adskiller denne karre sig fra Vesterbro-karreen derved, at omgivelserne har en ganske anden karakter. Gaderne er brede, og kvarterets bygningsbestand og hele milieu ligger på et højere niveau; det vil derfor som nævnt være naturligt at gennemføre saneringen som en endelig orden af forholdene og ikke — som på Vesterbro — som en etape på vejen mod total-sanering. Denne betragtning gør det naturligt eller nødvendigt at foretage en modernisering af randbebyggelsen af langt mere gennemgribende karakter end på Vesterbro, således at karreen efter saneringens gennemførelse fremtræder som en fuldt moderne bebyggelse.

Som følge heraf vil planens gennemførelse også kræve en væsentligt større kapitalindsats end saneringen af karreen på Vesterbro. Efter de foretagne beregninger vil udgifterne ved fjernelsen af den indre bebyggelse antagelig blive af nogenlunde samme størrelsesorden som på Vesterbro, men ombygningen af randbebyggelsen vil blive væsentligt dyrere. På den anden side vil udgifterne blive langt mindre end ved en totalsanering af karreen.

Forsøger man at sammenstille det økonomiske resultat af saneringsforslaget med en totalsanering med påfølgende genopbygning til samme udnyttelsesgrad, viser det sig, at saneringsforslagets økonomi er gunstigere på følgende punkter:

*Saneringstabet* er ved forslaget's saneringsform beregnet til ca. 1.300.000 kr. eller ca.

2.200.000 kr. mindre end ved en totalsanering. *Nyinvesteringen* er beregnet til godt 4.000.000 kr., hvilket svarer til halvdelen af nyinvesteringen ved genopbygning efter totalsanering. Der er således en meget betydelig forskel mellem de to saneringsformers økonomiske forløb, en forskel, som er så afgjort i forslaget's favør, at der må særdeles tungtvejende grunde til i stedet at anvende totalsaneringen.

11. I samarbejde med Odense købstads boligkommission har man undersøgt mulighederne for en bevarende sanering af *kvartret omkring H. C. Andersens hus i Odense*.

I 1952 blev der udarbejdet forslag til gadegennembrud i kvarteret øst for Nørregade, og i denne forbindelse berørte man spørgsmålet om at søge kvarteret omkring H. C. Andersens hus bevaret i den nuværende skikkelse.

Som konsulent for Odense byråd gik professor Steen Eiler Rasmussen ind for, at kvarterets gader bør gøres til underordnede trafikårer, og om selve bebyggelsen udtalte han følgende:

»Den lave bebyggelse omkring H. C. Andersen-huset er et problem for sig, et problem, der kræver en byplanmæssig løsning, hvilken færdselsordning man iøvrigt måtte vælge. Det lille hus på hjørnet af Hans Jensensstræde og Bangs Boder ville ikke tilstrække sig megen opmærksomhed, hvis ikke H. C. Andersens navn var knyttet til det. Men nu er det et valfartssted for danske og for udlændinge. For mange mennesker i fremmede lande er dette lille hus det eneste i Danmark af nogen betydning. For os er det et af nationens klenodier.

Når man bevarer dette hus, må man nødvendigvis også bevare dets milieu. Indtil nu er der ikke sket større skade i omgivelserne. Det kan ikke nægtes, at museumsbygningen er den af bygningerne, der virker mest ødelæggende. Ellers har de omgivende huse størrelsesforhold, der påsær godt til H. C. Andersen-huset. Men så snart moderne huse med andre størrelsesforhold trænger ind i dette område, vil det virke fuldstændig knusende.

For dem, der ofte ser sådanne gader og sådanne huse, er det måske en bizar tanke, at man skulle udfolde særlige bestræbelser for at bevare dem. Men for enhver udlænding er gader som Hans Jensensstræde, Bangs Boder og Ramsherred en oplevelse. Med rette ser de dem som typisk danske. De er overmåde forskellige fra en engelsk eller fransk købstadgade, og derfor



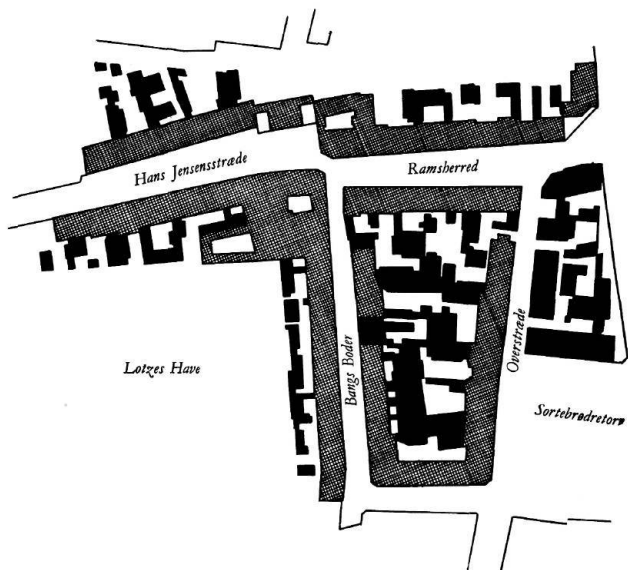
Odense. Kvarteret omkring H. C. Andersens hus. Typer på huse som bevares og

mere spændende at opleve end Roskilde Domkirke eller Fredensborg Slot. For den, der kommer til Odense for at se H. C. Andersenhuset, føles det som en særlig begivenhed at se netop de gader, hvor mange af de verdensberømte historier kunne tænkes at foregå. Lige så vigtigt som barndomshjemmet er barndomsbyen, som man oplever lyslevende, og som ingen udenlandsk illustratør har kunnet give nogen forestilling om. Men også i sig selv ejer disse smågader historiske værdier og en skønhed, som det er værd at bevare. Man har frilandsmuseer, hvor man konserverer for efterverdenen byggeskikken på landet, og man har andre, hvor man som i Århus viser de store købstadhuse, hele gader af anseelige købmandsgårde afklædt senere tiders puds og maling. Men den lille gade med de typiske små eenetages huse, der dannede rammen om almindelige menneskers liv i alle vore købstæder, den forsvinder. Hvor husene ikke bliver revet ned for at give plads for nye større bygninger, forfalder de, og gaderne mister deres oprindelige enhedspræg ved, at brolægning og hele det

tekniske udstyr bliver ændret. Kun i småbyer, hvor beboerne endnu holder ved disse boligtyper, og som i de udprægede skipperbyer selv holder husene pillent vedlige med maling, kan man endnu bevare den lille gamle købstadgades stemning og formkultur.

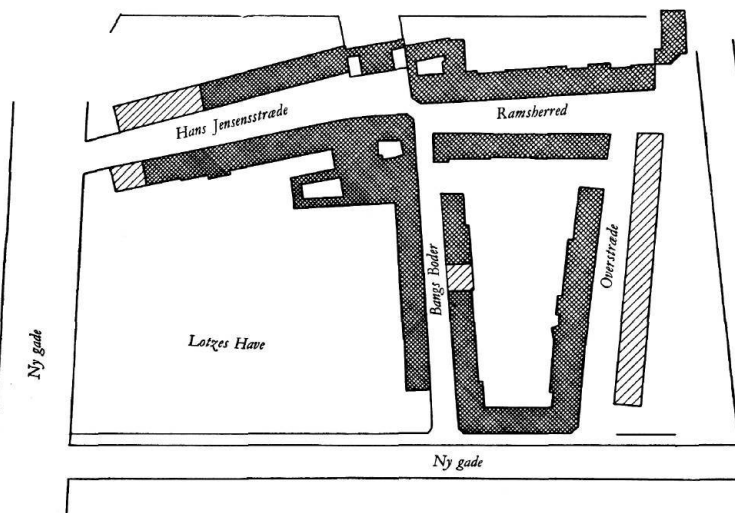
Når man vil bevare H. C. Andersens hus og vise det frem for fremmede, må man også fastlægge en plan for bevarelsen af bygningens milieu og træffe bestemmelse om, hvorledes det skal af grænses. Det kan gøres ved en partiel byplan. Rent praktisk kan man ikke tænke sig hele området som en bydel af tomme museumsbygninger. Man må holde husene i stand, så at de kan beboes, og hvor det er nødvendigt opføre nye, der ikke går uden for de gamles størrelse og form. Det vil næppe være meget bekosteligt, hvis man snart træffer sine forholdsregler. Men jo længere man opsætter det, des vanskeligere bliver det at bevare stedet uberørt. Længere mod nord er baggrundene til alle de gamle gårde mod Nørregade blevet bebygget med baghuse og store bygninger til industri og værksteder. I øjeblikket kan man, hvad dag det skal være, bebygge Lotze's have \*) med medicinalfabriker og omdanne Hans Jen-

\*) Beliggende bag H. C. Andersen-museet.



Odense. Kvarteret omkring  
H. C. Andersens bus.  
Den nuværende tilstand.

Sort signatur:  
Bygninger, som fjernes.  
Krydsskravering:  
Bygninger, som bevares.



Odense. Samme kvarter efter  
sanering.

Mål 1:2000.

Krydsskravering:  
Bygninger, som bevares.  
Enkeltskravering:  
Bygninger, som nyopføres.

Odense. Udsigt over den nordre  
del af kvarteret omkring  
H. C. Andersens bus.



## STATISTISKE OPLYSNINGER\* ODENSE

OMRADET SOM HELHED: Kvarterer omkring H. C. Andersen's hus

1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt:
i forhuse.....	147 m <sup>2</sup> = 46%
i sidehuse.....	138 m <sup>2</sup> = 44%
i mellemhuse.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
i baghuse.....	33 m <sup>2</sup> = 10%
<b>ialt.....</b>	<b>318 m<sup>2</sup> = 100%</b> = 4% af områdets

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt:
for 1755.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
1755-1802.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
1803-1859.....	204 m <sup>2</sup> = 64%
1860-1889.....	114 m <sup>2</sup> = 36%
efter 1890.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
<b>ialt.....</b>	<b>318 m<sup>2</sup> = 100%</b>

3. BEBOELSELEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
1 værelse.....	4 stk. gns. årlig husleje: 262 kr.
2 værelser.....	1 stk. — — — : 300 kr.
3 værelser.....	0 stk. — — — : 0 kr.
4 værelser.....	0 stk. — — — : 0 kr.
5 værelser o. m.....	0 stk. — — — : 0 kr.
<b>ialt.....</b>	<b>5 stk. = 3%</b> af områdets

4. BYGNINGSVÆRDI	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	19.220 kr. = 3% af områdets
overv. bindingsv.....	204 m <sup>2</sup> = 64%
<b>ialt.....</b>	<b>318 m<sup>2</sup> = 100%</b>

5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	Procentvis fordelt:
uden wc.....	5 stk. = 100%
med wc.....	0 stk. = 0%
<b>ialt.....</b>	<b>5 stk. = 100%</b>

6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	Procentvis fordelt:
udv. rørledn.....	4 stk. = 80%
indv. rørledn.....	2 stk. = 20%
<b>ialt.....</b>	<b>5 stk. = 100%</b>

7. RUM BENYTTET	Procentvis fordelt:
til beboelse.....	6 stk. = 75%
til erhverv.....	2 stk. = 25%
<b>ialt.....</b>	<b>8 stk. = 100%</b>

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	114 m <sup>2</sup> = 36%
overv. bindingsv.....	204 m <sup>2</sup> = 64%
<b>ialt.....</b>	<b>318 m<sup>2</sup> = 100%</b>

9. VEDLIGEHOLDSESTILSTAND, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
god.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
mindre god.....	24 m <sup>2</sup> = 7%
dårlig.....	152 m <sup>2</sup> = 48%
slæb.....	142 m <sup>2</sup> = 45%
<b>ialt.....</b>	<b>318 m<sup>2</sup> = 100%</b>

10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
heri BEBOERE.....	0 stk. = 0% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>0 stk. = 0% af områdets</b>

11. BEBOERE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	8 = 2% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>1 = 1% af områdets</b>

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	1, heraf lejlighedsindehavere: 1
<b>ialt.....</b>	<b>1, heraf lejlighedsindehavere: 1</b>

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

\*) vurdering til ejendomsstyrelsen 1950.



\* udført på basis af statistisk kunders ejendomsstatistik pr. 31.12.50 og bygningsinspektørens undersøgelser pr. juni 53.  
 \*\* kvalitetsgrupperne er defineret i boligstyrelsens cirkulære af 30.4.53.  
 \*\*\* her, side-, mellem- eller baghans byggeværker = respektive huseleje x ejendomsverdi a grundværdi total huseleje  
 \*\*\*\* overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse  
 \*\*\*\*\* etagemeter er bruttoetagemeter, og kun opgjort for fulde etager (incl. markaretagene), idet der er set bort fra kvindeløst og køkkentage.

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt:
i forhuse.....	682 m <sup>2</sup> = 52%
i sidehuse.....	166 m <sup>2</sup> = 13%
i mellemhuse.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
i baghuse.....	474 m <sup>2</sup> = 35%
<b>ialt.....</b>	<b>1.322 m<sup>2</sup> = 100%</b> = 17% af områdets

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt:
for 1755.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
1755-1802.....	9 m <sup>2</sup> = 0%
1803-1859.....	845 m <sup>2</sup> = 64%
1860-1889.....	77 m <sup>2</sup> = 6%
efter 1890.....	400 m <sup>2</sup> = 30%
<b>ialt.....</b>	<b>1.322 m<sup>2</sup> = 100%</b>

3. BEBOELSELEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
1 værelse.....	6 stk. gns. årlig husleje: 520 kr.
2 værelser.....	6 stk. — — — : 520 kr.
3 værelser.....	3 stk. — — — : 666 kr.
4 værelser.....	0 stk. — — — : 0 kr.
5 værelser o. m.....	0 stk. — — — : 0 kr.
<b>ialt.....</b>	<b>15 stk. = 10%</b> af områdets

4. BYGNINGSVÆRDI	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	116.900 kr. = 17% af områdets
overv. bindingsv.....	423 m <sup>2</sup> = 32%
<b>ialt.....</b>	<b>1.322 m<sup>2</sup> = 100%</b>

5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	Procentvis fordelt:
uden wc.....	6 stk. = 40%
med wc.....	9 stk. = 60%
<b>ialt.....</b>	<b>15 stk. = 100%</b>

6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	Procentvis fordelt:
udv. rørledn.....	10 stk. = 67%
indv. rørledn.....	5 stk. = 33%
<b>ialt.....</b>	<b>15 stk. = 100%</b>

7. RUM BENYTTET	Procentvis fordelt:
til beboelse.....	27 stk. = 48%
til erhverv.....	29 stk. = 52%
<b>ialt.....</b>	<b>56 stk. = 100%</b>

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	899 m <sup>2</sup> = 68%
overv. bindingsv.....	423 m <sup>2</sup> = 32%
<b>ialt.....</b>	<b>1.322 m<sup>2</sup> = 100%</b>

9. VEDLIGEHOLDSESTILSTAND, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
god.....	388 m <sup>2</sup> = 29%
mindre god.....	812 m <sup>2</sup> = 61%
dårlig.....	122 m <sup>2</sup> = 9%
slæb.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
<b>ialt.....</b>	<b>1.322 m<sup>2</sup> = 100%</b>

10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
heri BEBOERE.....	4 = 7% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>4 = 7% af områdets</b>

11. BEBOERE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	30 = 7% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>6 = 4% af områdets</b>

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	2, heraf lejlighedsindehavere: 2
<b>ialt.....</b>	<b>2, heraf lejlighedsindehavere: 2</b>

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt:
i forhuse.....	2.940 m <sup>2</sup> = 94%
i sidehuse.....	156 m <sup>2</sup> = 5%
i mellemhuse.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
i baghuse.....	26 m <sup>2</sup> = 1%
<b>ialt.....</b>	<b>3.122 m<sup>2</sup> = 100%</b> = 41% af områdets

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt:
for 1755.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
1755-1802.....	26 m <sup>2</sup> = 1%
1803-1859.....	1.056 m <sup>2</sup> = 34%
1860-1889.....	2.040 m <sup>2</sup> = 65%
efter 1890.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
<b>ialt.....</b>	<b>3.122 m<sup>2</sup> = 100%</b>

3. BEBOELSELEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
1 værelse.....	0 stk. gns. årlig husleje: 0 kr.
2 værelser.....	24 stk. — — — : 441 kr.
3 værelser.....	23 stk. — — — : 447 kr.
4 værelser.....	5 stk. — — — : 708 kr.
5 værelser o. m.....	0 stk. — — — : 0 kr.
<b>ialt.....</b>	<b>52 stk. = 36%</b> af områdets

4. BYGNINGSVÆRDI	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	278.910 kr. = 39% af områdets
overv. bindingsv.....	24 stk. = 46%
<b>ialt.....</b>	<b>52 stk. = 100%</b>

5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	Procentvis fordelt:
uden wc.....	28 stk. = 54%
med wc.....	24 stk. = 46%
<b>ialt.....</b>	<b>52 stk. = 100%</b>

6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	Procentvis fordelt:
udv. rørledn.....	48 stk. = 92%
indv. rørledn.....	4 stk. = 8%
<b>ialt.....</b>	<b>52 stk. = 100%</b>

7. RUM BENYTTET	Procentvis fordelt:
til beboelse.....	137 stk. = 78%
til erhverv.....	39 stk. = 22%
<b>ialt.....</b>	<b>176 stk. = 100%</b>

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	1.454 m <sup>2</sup> = 47%
overv. bindingsv.....	1.668 m <sup>2</sup> = 53%
<b>ialt.....</b>	<b>3.122 m<sup>2</sup> = 100%</b>

9. VEDLIGEHOLDSESTILSTAND, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
god.....	562 m <sup>2</sup> = 18%
mindre god.....	1.886 m <sup>2</sup> = 60%
dårlig.....	674 m <sup>2</sup> = 22%
slæb.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
<b>ialt.....</b>	<b>3.122 m<sup>2</sup> = 100%</b>

10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
heri BEBOERE.....	5 = 5% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>5 = 5% af områdets</b>

11. BEBOERE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	166 = 40% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>46 = 35% af områdets</b>

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	18, heraf lejlighedsindehavere: 16
<b>ialt.....</b>	<b>18, heraf lejlighedsindehavere: 16</b>

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	6, heraf lejlighedsindehavere: 4
<b>ialt.....</b>	<b>6, heraf lejlighedsindehavere: 4</b>

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt:
i forhuse.....	2.678 m <sup>2</sup> = 94%
i sidehuse.....	55 m <sup>2</sup> = 2%
i mellemhuse.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
i baghuse.....	148 m <sup>2</sup> = 5%
<b>ialt.....</b>	<b>2.859 m<sup>2</sup> = 100%</b> = 38% af områdets

2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt:
for 1755.....	0 m <sup>2</sup> = 0%
1755-1802.....	279 m <sup>2</sup> = 10%
1803-1859.....	2.344 m <sup>2</sup> = 82%
1860-1889.....	221 m <sup>2</sup> = 8%
efter 1890.....	15 m <sup>2</sup> = 1%
<b>ialt.....</b>	<b>2.859 m<sup>2</sup> = 100%</b>

3. BEBOELSELEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
1 værelse.....	4 stk. gns. årlig husleje: 258 kr.
2 værelser.....	40 stk. — — — : 386 kr.
3 værelser.....	21 stk. — — — : 409 kr.
4 værelser.....	9 stk. — — — : 450 kr.
5 værelser o. m.....	2 stk. — — — : 750 kr.
<b>ialt.....</b>	<b>76 stk. = 51%</b> af områdets

4. BYGNINGSVÆRDI	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	291.970 kr. = 41% af områdets
overv. bindingsv.....	67 stk. = 88%
<b>ialt.....</b>	<b>76 stk. = 100%</b>

5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	Procentvis fordelt:
uden wc.....	67 stk. = 88%
med wc.....	9 stk. = 12%
<b>ialt.....</b>	<b>76 stk. = 100%</b>

6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	Procentvis fordelt:
udv. rørledn.....	74 stk. = 97%
indv. rørledn.....	2 stk. = 3%
<b>ialt.....</b>	<b>76 stk. = 100%</b>

7. RUM BENYTTET	Procentvis fordelt:
til beboelse.....	193 stk. = 95%
til erhverv.....	9 stk. = 5%
<b>ialt.....</b>	<b>202 stk. = 100%</b>

8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
overv. mur.....	321 m <sup>2</sup> = 11%
overv. bindingsv.....	2.538 m <sup>2</sup> = 89%
<b>ialt.....</b>	<b>2.859 m<sup>2</sup> = 100%</b>

9. VEDLIGEHOLDSESTILSTAND, pr. m <sup>2</sup> etage	Procentvis fordelt:
god.....	209 m <sup>2</sup> = 7%
mindre god.....	919 m <sup>2</sup> = 32%
dårlig.....	1.551 m <sup>2</sup> = 54%
slæb.....	180 m <sup>2</sup> = 6%
<b>ialt.....</b>	<b>2.859 m<sup>2</sup> = 100%</b>

10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	Procentvis fordelt:
heri BEBOERE.....	4 = 4% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>4 = 4% af områdets</b>

11. BEBOERE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	208 = 51% af områdets
<b>ialt.....</b>	<b>78 = 60% af områdets</b>

12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	0, heraf lejlighedsindehavere: 0
<b>ialt.....</b>	<b>0, heraf lejlighedsindehavere: 0</b>

13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	1, heraf lejlighedsindehavere: 1
<b>ialt.....</b>	<b>1, heraf lejlighedsindehavere: 1</b>

14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	Procentvis fordelt:
heraf BØRN (under 15 år).....	1, heraf lejlighedsindehavere: 1
<b>ialt.....</b>	<b>1, heraf lejlighedsindehavere: 1</b>

senstræde til en gade med høj bebyggelse. Dermed vil alle fremtidsmuligheder for at bevare miljøet omkring H. C. Andersens hus være forspildt.

Det er et mærkeligt og lykkeligt træf, at hele denne lille bydel hidtil har fået lov at leve uden for den almindelige udvikling, og at man så samtidig har bevaret Lotze's have intakt. Denne have, der er kendt af de færreste, har en helt eventyrlig stemning med sine gamle og mærkelige træer og sine stenhøje og broer, sine kunstige træstubbe med puder udført i betonstøbning og sine andre rariteter fra det 19-århundredes romantik. Dertil kommer, at bagsiden af småhusene, ikke mindst dem, der ligger 1 Bangs Boder, viser deres mest eventyrlige side mod denne have.«

Efter denne karakteristik af kvarteret kan en bevarelse af kvarteret således navnlig begrundes i to hensyn: først og fremmest ønsket om af hensyn til H. C. Andersens hus at bevare et milieu, som svarer til dette hus, og dernæst interessen i at bevare et bybillede, som er karakteristisk for den mindre købstad i ældre tid, et bybillede, som efterhånden helt er ved at forsvinde fra de danske byer. Derimod kan der næppe siges at være væsentlige kulturhistoriske eller arkitektoniske interesser knyttet til de enkelte bygninger, således som det f. eks. er tilfældet i det foran omtalte eksempel fra Helsingør.

Det undersøgte område, der er vist på over-sigtsplanen på modstående side, er beliggende ved gaderne Hans Jensensstræde, Bangs Boder, Ramsherred og Overstræde.

Områdets bebyggelse udgøres af forhuse og gaderne samt et antal side- og baghuse. Den overvejende del af bygningerne er i 1 eller 2 etager, og kun ganske enkelte er i 3 etager. Udnyttelsesgraden er ca. 0,7 og bebyggelsestætheden ca. 2.

4 pct. af bebyggelsen er opført før 1800, 58 pct. i tiden 1800-1859, 32 pct. i tiden 1860-1889 og 6 pct. efter 1889.

Områdets samlede etageareal er ca. 7.600 m<sup>2</sup>, hvoraf den væsentligste del er indrettet til beboelse, medens der kun findes et begrænset antal butikker og erhvervsvirksomheder (mindre værksteder). Området indeholder 148 lejligheder, som beboes af 412 personer, heraf 131 børn.

Ved Odense købstads boligkommissions kvalitetsbedømmelse er området ansat således:

Kvalitetsgruppe	I: . . . . .	ca.	300 m <sup>2</sup>	eller	4 pct.
	II: . . . . .	-	2.900 -	-	38 -
	III: . . . . .	-	3.100 -	-	41 -
	IV: . . . . .	-	1.300 -	-	17 -
			ca. 7.600 m <sup>2</sup>		100 pct.

Saneringskitsen går i princippet ud på at nedrive alle bygninger i den lille karre mellem Overstræde og Claus Bergs gade. I den resterende del af området fjernes samtlige side- og baghuse. Endvidere fjernes de ringeste af forhusene, og nye opføres i stedet, til dels med en noget anden beliggenhed. De bevarede forhuse istandsættes og moderniseres i forbindelse med ombygninger. Arbejderne får et meget forskelligt omfang, afhængig af husenes kvalitet; en del af bygningerne vil kræve så omfattende arbejder, at udgifterne bliver på størrelse med håndværkerudgifterne ved et nybyggeri.

Ved nedrivningen fjernes 2.740 m<sup>2</sup> etageareal, indeholdende 35 lejligheder og 17 erhvervsvirksomheder.

Efter saneringsforslagets gennemførelse vil områdets samlede etageareal udgøre ca. 7.300 m<sup>2</sup>, altså omtrent det samme som nu. Området vil indeholde 107 lejligheder (69 ombyggede og 38 nybyggede) mod nu 148 lejligheder.

Ved vurderingen af, om saneringen af området bør ske efter retningslinier som de foran skitserede, kan der navnlig være grund til at hæfte sig ved følgende forhold:

Udnyttelsesgraden vil efter forslaget blive nogenlunde den samme som for området i dets nuværende tilstand, altså ca. 0,70. Dette er en for et så centralt beliggende område i en af landets største byer meget lav udnyttelsesgrad; hvis man ved en totalsanering var frit stillet med hensyn til den nye bebyggelses udformning, ville det næppe være urimeligt at regne med en væsentlig større udnyttelsesgrad. Ved den bevarende sanering bliver der altså tale om en ud fra økonomiske hensyn meget svag udnyttelse af grundene.

Dernæst vil ombygningen af de bygninger, som agtes bevaret, som foran berørt, blive en bekostelig affære. Når man vil bevare miljøet, må restaureringen gennemføres til bunds, således at der fremkommer fuldt ud brugbare boliger og andre lokaler, som kan være anvendelige langt ud i fremtiden. Efter de foretagne beregninger vil ombygningsudgiften (håndværkerudgiften) for de bevarede bygninger gennemsnitlig — men med ret store variationer for de enkelte bygninger — blive af en størrelsesorden på omkring 300 kr. pr. m<sup>2</sup> etageareal,

altså en ombygningsudgift, der stærkt nærmer sig prisen for nybyggeri.

Allerede de her fremdragne forhold viser, at man, såfremt særlige hensyn ikke gjorde sig gældende, utvivlsomt måtte vælge en total-sanering. Afgørende må det derfor blive, om de indledningsvis fremdragne hensyn til at bevare et milieu omkring H. C. Andersens hus er stærke nok til at fortrænge de økonomiske betæneligheder, som er knyttet til den skitserede løsning.

Såfremt valget falder ud til fordel for en sådan løsning, må det forudses, at en særlig økonomisk støtte ud over den for saneringer i almindelighed foreslåede vil være påkrævet. Ganske vist vil *saneringstabet* næppe blive

synderligt stort - antagelig i størrelsesordenen omkring 14 million kroner — men *genopbygningsudgifterne* vil som nævnt blive uforholdsmæssigt store, således at det formentlig vil blive nødvendigt under en eller anden form at yde en særlig støtte til nedbringelse af huslejen. Herom henvises til bemærkningerne i betænkningens afsnit 10.12. og til det foran gennemgåede eksempel fra Helsingør.

Om denne særlige støtte skal ydes af statens midler eller bør tilvejebringes lokalt, må formentlig afhænge af, om en bevaring af området er af værdi for hele det danske samfund eller snarere må betragtes som et lokalt anliggende.

*København V., den 10. februar 1953.*  
E. J. 3. k. 401-2.

Ad punkt 2 i skrivelse af 16. juni 1950 fra kommissionen vedrørende revision af boligtilsynsloven: Saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret.

*1. Redegørelse for saneringens gennemførelse og omfang.*

I 1912 tog magistraten for første gang spørgsmålet om saneringen af Borgergade-Adelgade-kvarteret op til behandling. En løsning lod sig dog ikke gennemføre, da kommunen ikke rådede over de betydelige midler, som udkrævedes dertil.

Først ved boligtilsynsloven af 1939 blev der søgt tilvejebragt et økonomisk grundlag for gennemførelse af en sanering af dette kvarter.

Umiddelbart efter vedtagelsen af boligtilsynsloven nedsattes ifølge magistratens beslutninger af 22. maj og 6. juni 1939 en kommission til

udarbejdelse af saneringsplanen for København.

På saneringskommissionens møde den 21. juni 1939 nedsattes et underudvalg, der fik til opgave straks at gå i gang med udarbejdelse af forslag til sanering af Borgergade-Adelgade-kvarteret samt at foretage en orientering vedrørende sanering af et påssende område på Christianshavn samt en undersøgelse af muligheden for en gennemførelse af gårdrydning i Saxogade-kvarteret, alt under hensyn til boligtilsynslovens bestemmelser.

Da underudvalget var ved afslutningen af arbejdet med saneringsplanerne for Borgergade-Adelgade-kvarteret, nedsattes på foranledning af regeringens beskæftigelsesudvalg under 14. august 1940 indenrigsministeriets byggeudvalg af 1940 bl. a. med den opgave at tage stilling til de forskellige saneringsplaner.

De af ejendomsdirektoratet foretagne beregninger vedrørende saneringen af Borgergade-Adelgade-kvarteret samt de af saneringskommissionens underudvalg iøvrigt fremskaffede oplysninger vedrørende saneringsproblemerne stillede i det omfang, det ønskedes, til rådighed for byggeudvalget.

Den 20. december 1940 afgav indenrigsministeriets byggeudvalg af 1940 indstilling til indenrigsministeriet, der bl. a. indeholdt forslag til en midlertidig lov om ændring i boligtilsynsloven og om støtte til byggeri i saneringskvarterer, hvorved boligtilsynslovens støtte i væsentlig grad udbyggedes.

Under 11. februar 1941 afgav saneringskommissionens underudvalg indstilling til den kommunale saneringskommission vedrørende en sanering af Borgergade-Adelgade-kvarteret, idet underudvalget for at imødekomme statens stærkt udtalte ønske om fremme af beskæftigelsesforanstaltninger, der hurtigt kunne realiseres, besluttede først at afgive indstilling om en saneringsplan for det nævnte kvarter, der frembød et på engang stort og homogent saneringsobjekt; foruden at beskæftigelsesforholdene på det pågældende tidspunkt i høj grad tilsagde saneringens fremme, begunstigedes denne også derved, at der på dette tidspunkt var en boligreserve i København væsentligt større end den havde været i en meget lang årrække.

Saneringskommissionens foreslåede saneringsplan for Borgergade-Adelgade-kvarteret hvilede på en af stadsingeniøren udarbejdet fremtidig gadeplan, der endvidere omfattede de ved rydningen af den gamle bebyggelse tilvejebragte byggegrunde. Ifølge stadsingeniørens gadeplan foresloges Borgergade udvidet til 20 m på strækningen fra Gothersgade til Klerkegade og Adelgade til 15 m på samme strækning. Sølvgade foresloges udvidet, således at den fik en bredde af 20 m, og ført igennem til Borger-

gade. Endelig foresloges Prinsensgade og Helsingørsgade nedlagt og det var tanken at udvide Gothersgade til 20 m på de steder, hvor den gamle bebyggelse blev nedrevet.

Saneringskommissionen besluttede i mødet den 19. februar 1941 at tiltræde Underudvalgets ovennævnte indstilling om sanering af Borgergade-Adelgade-kvarteret på den i indstillingen nærmere udviklede økonomiske basis, idet kommissionen dog ikke derved tog endeligt standpunkt til spørgsmålet om eventuelle ændringer i den ovennævnte gadeplan - hvortil der senere var fremkommet forskellige forslag — da dette spørgsmål behandlede i et særligt af borgerrepræsentationen nedsat udvalg. I indstillingen forudsattes det, at omkostningerne ved ekspropriationerne af de af saneringsplanen omfattede ejendomme samt til erstatninger til lejere og udgifterne til gadeanlæg ialt ville komme til at andrage ca. 23.400.000 kr. Det fremhævedes, at man ved indstillingens afgivelse havde tilkendegivelser fra en række bygherrer, der var interesseret i på nærmere aftalte vilkår at aftage samtlige de byggegrunde, der fremkom, når bebyggelsen indenfor saneringsområdet var blevet nedrevet, og som ville påbegynde genopbygningen inden udgangen af 1941, idet de forment, at de kunne fremskaffe de til bebyggelsen fornødne materialer.

Endvidere besluttede saneringskommissionen i sit forannævnte møde, at indstillingen til kommunalbestyrelsen om saneringsplanens gennemførelse skulle stilles i bero, indtil man i henhold til boligtilsynslovens § 24 havde opnået boligtilsynsrådets godkendelse af saneringsplanen.

I sin egenskab af formand for saneringskommissionen havde overborgmesteren den 1. september 1940 anmodet den i henhold til boligtilsynsloven nedsatte boligkommission om snarest at fremkomme med oplysninger om, hvilke ejendomme indenfor saneringsområdet for Borgergade-Adelgade-kvarteret, der kunne forventes at ville blive genstand for beslutninger i henhold til boligtilsynslovens kap. III. På denne anmodning svarede boligkommissionen den 14. november 1940, at den efter undersøgelse af en del af ejendommene havde vedtaget at skride ind overfor dem som nærmere anført, men at boligkommissionen dog havde afstået fra at afsige kendelse om ejendommene, fordi mulighederne for ejendommenes lejere for at skaffe sig andre lejligheder for tiden ikke skønnes at være til stede.

Kommunen havde imidlertid ved underhåndsaftaler med Københavns almindelige boligselskab sikret sig dispositionsret over ca. 700 mindre lejligheder, således at disse lejligheder skulle være til rådighed på de tidspunkter, hvor de forskellige etaper af saneringen kunne forventes påbegyndt. Kommunen skulle da med hjemmel i § 8 i lov af 9. april 1941 om støtte til byggeri yde et tilskud til hver lejlighed i 2 år, der kunne dække differencen mellem den gennemsnitlige leje for mindre beboelseslejligheder i Adelgade-Borgergade-kvarteret, ca. 32 kr. om måneden, og de ca. 57 kr. månedlig, der var den gennemsnitlige leje for de foran nævnte lejligheder.

Efter at boligtilsynsrådet ved cirkulære af 30. januar 1941 havde udtalt, at der ved afsigelsen af kendelser i henhold til boligtilsynslovens kap. III principielt ikke skulle tages hensyn til, i hvilket omfang, der kunne påregnes at eksistere erstatningslejligheder, afsagde boligkommissionen i mødet den 19. april 1941 kendelser i medfør af boligtilsynsloven om, at der i større eller mindre grad skulle nedlægges forbud mod, at et nærmere angivet antal ejendomme indenfor saneringsområdet anvendtes til beboelse eller ophold for mennesker. Det vedtoges endvidere, at de nedlagte forbud skulle træde i kraft, således at fraflytning og rydning skulle finde sted til tidspunkter, der korresponderede med tilstedeværelsen af de ovennævnte 700 erstatningslejligheder samt med planen for rydningen og genopbygningen af saneringskvarteret.

Forinden boligkommissionens forannævnte beslutning af 19. april 1941 i henhold til boligtilsynsloven var blevet meddelt boligtilsynsrådet, modtog magistraten en skrivelse fra indenrigsministeriet af 21. april 1941, hvori det meddeltes, at boligtilsynsrådet under 21. april 1941 havde meddelt indenrigsministeriet bl. a., at rådet havde fundet, at betingelserne for nedlæggelse af forbud mod benyttelse til beboelse eller ophold for mennesker af ejendomme i Borgergade-Adelgade-kvarteret med virkning efter nærmere fastsatte kortere eller længere frister i almindelighed ikke forelå under hensyn til, at det efter de foreliggende konkrete planer om sanering af en del af nævnte kvarter måtte påregnes, at dette kvarter ville blive ryddet i løbet af ca. 1 år. Ifølge denne skrivelse ville det altså ikke være muligt for kommunen ved ekspropriation af de til saneringens gennemførelse fornødne ejendomme i overensstemmelse



med boligtilsynslovens § 25 at få erstatningerne fastsat på basis af de af boligkommissionen afsagte kendelser, hvorefter der nedlagdes forbud mod ejendommenes benyttelse i større eller mindre udstrækning.

Den 22. april 1941 svarede overborgmesteren indenrigsministeriet, at magistraten måtte finde det fuldt berettiget at foretage saneringsekspropriationer i henhold til boligtilsynslovens § 24 på basis af kondemnationer i henhold til boligtilsynslovens § 10 (jfr. § 25), uanset at disse kondemnationer er afsagt på en tid, hvor en saneringsplan for det pågældende kvarter er under behandling, da der ikke i boligtilsynsloven er foreskrevet nogen frist for tidspunktet mellem nedlæggelse af forbud i henhold til boligtilsynslovens kap. III og tidspunktet for kommunalbestyrelsens vedtagelse og boligtilsynsrådets godkendelse af saneringsplanen. Endvidere udtaltes det i overborgmesterens skrivelse, at magistraten havde påtænkt om få dage at fremsende andragende til boligtilsynsrådet om godkendelse af saneringsplanen, men at et sådant andragende efter modtagelsen af indenrigsministeriets skrivelse af 21. april 1941 formentlig måtte vente, indtil boligtilsynsrådets afgørelse vedrørende den af ejerne foranstaltede påklage til rådet af de af boligkommissionen afsagte kondemnationer forelå. Først efter denne afgørelse kunne overborgmesteren foretage indstilling til kommunalbestyrelsen, da det for kommunalbestyrelsens beslutninger efter de til grund for saneringsplanen liggende beregninger må være ganske afgørende, om ekspropriationserstatningerne skal fastsættes efter og på grundlag af, at kondemneringer er sket.

Efter at højesteretssagfører Steglich-Petersen den 4. maj 1941 i et responsum havde udtalt, dels at det formentlig må anses for uberegtiget af boligtilsynsmyndighederne under et skøn over, om beslutninger skal tages i henhold til boligtilsynslovens kap. III, at inddrage et hensyn til, om der indenfor kortere eller længere tid kan forventes nogen saneringsplan for det pågældende område, og dels at boligkommissionen må være berettiget til at fastholde sine kendelser af 19. april 1941 og udsende de herefter fornødne meddelelser til ejere, brugere og pån্থavere i de af kendelsen omfattede ejendomme, udsendte boligkommissionen den 6. maj 1941 sine kendelser, hvorom boligkommissionen underrettede boligtilsynsrådet i en skrivelse af samme dato.

Da professor Vinding Kruse i et responsum af

28. maj 1941 havde udtalt, at magistratens ovennævnte opfattelse havde fornøden hjemmel i boligtilsynsloven og dennes motiver, og at der derfor var tilstrækkelig juridisk grundlag for, at magistraten fastholdt sit standpunkt og eventuelt søgte det anerkendt ved domstolene, fremsendte overborgmesteren ved en skrivelse af 9. juni 1941 de fra højesteretssagfører Steglich-Petersen og fra professor Vinding Kruse modtagne responsa til indenrigsministeriet og anmodede om — med bemærkning, at kommunen måtte fastholde sit standpunkt om sanering og kondemnering - at ministeriet ville fremskaffe boligtilsynsrådets angivelse af de retningslinier, hvorefter arbejdet med saneringsplanens gennemførelse efter boligtilsynsrådets formening kunne fremmes, herunder navnlig tidspunktet for selve saneringsplanens forelæggelse for boligtilsynsrådet med anmodning om godkendelse i henhold til boligtilsynslovens § 24, idet det fremhævedes, at der måtte forberedes og foretages en række foranstaltninger, såfremt saneringsplanen skulle realiseres indenfor en nærmere fremtid, hvorved også beskæftigelsesmomentet i høj grad måtte tages i betragtning. Endelig udtalte overborgmesteren, at de vanskeligheder, der allerede var opstået for grundejere og næringsdrivende i Borgergade-A delgade-kvarteret i høj grad bestyrkede kommunens opfattelse af det for alle parter gavnlige i gennemførelse af saneringsplanen i umiddelbar fortsættelse af kondemneringer af større omfang i saneringsområdet. Den 5. juli 1941 modtog Københavns magistrat en svarskrivelse fra indenrigsministeriet, hvorefter boligtilsynsrådet overfor ministeriet har erklæret, at det ikke agtede at afbryde behandlingen af de rådet forelagte sager angående boligkommissionens forbud, fordi et andragende om saneringsområdets godkendelse i henhold til boligtilsynslovens § 24 indsendtes til rådet af Københavns magistrat, idet det dog udtaltes som en forudsætning, at boligtilsynsrådet ikke ville godkende kondemnationer i dette område, *efter* at planen om kvarterets sanering var tiltrådt af kommunalbestyrelsen. Som følge heraf kunne saneringsplanen ikke forlægges for kommunalbestyrelsen, før boligtilsynsrådet havde færdigbehandlet alle boligkommissionens kendelser, hvilket i høj grad vanskeliggjorde arbejdet med saneringsplanens forberedelse, idet der under de forhåndenværende ekstraordinære tider måtte arbejdes med så mange variable faktorer, navnlig priser på

byggematerialer og mulighederne for at fremskaffe disse materialer.

Den 17. juli 1941 fremsendte overborgmesteren den af saneringskommissionen vedtagne saneringsplan til boligtilsynsrådets godkendelse.

Boligtilsynsrådet meddelte ved en skrivelse af 1. august 1941 Københavns magistrat, at rådet var enig i, at det omhandlede kvarter led af sådanne sundhedsmæssige og brandfarlige mangler, at en forbedring af bebyggelsesforholdene i kvarteret måtte anses for påkrævet, og at rådet derfor var sindet at godkende en rydningsplan for kvarteret. Rådet tog dog forbehold med hensyn til den nærmere afgrænsning af området, indtil der havde fundet nærmere forhandlinger sted herom mellem repræsentanter for Københavns magistrat og de bygningsskyndige medlemmer af rådet.

Den 1. august 1941 udsendte boligtilsynsrådet sine kendelser vedrørende påklagen af boligkommissionens beslutninger angående den første sektion i saneringsområdet (de ejendomme, hvor boligkommissionen havde fastsat den 1. august 1941 som fraflytningsfrist), hvilke i hovedtrækkene gik ud på, at boligkommissionens kendelser forandredes, således at de fleste øjeblikkelige kondemnationer ændres til kondemnationer på tid (12, 15, 20 eller 25 år), samt at totalkondemnationer i alt overvejende grad begrænsedes til kun at omfatte større eller mindre dele af bebyggelsen. Disse kendelser såvel som de senere kendelser vedrørende de 2 øvrige sektioner af saneringsområdet bidrog i høj grad til at forøge kommunens erstatningspligt ved afståelsen af saneringskvarterets gamle ejendomme. Det blev således lidet tillokkende for kommunen at gennemføre saneringen, og på den anden side var de pågældende grundejere, der blev repræsenteret af Københavns grundejerforening, tilbøjelige til at indbringe spørgsmålet om, hvorvidt det er lovligt at foretage kondemnationer i forbindelse med forberedelsen af en sanering for domstolene.

Spørgsmålet er nu afgjort ved højesteretsdom af 20. december 1945 (U.f.R. 1946 side 82-88) i sagen afdelingschef, dr. jur. Georg Cohn mod Københavns kommune, idet det i dommen udtrykkeligt er udtalt, at efter indholdet af boligtilsynsloven, jfr. navnlig §§ 24 og 25, kan det ikke antages, at en foreliggende eller påtænkt saneringsplan er til hinder for at nedlægge forbud efter lovens kap. III mod

benyttelse af boliger, der ligger indenfor det af saneringsplanen omfattede område.

På initiativ af professor Vinding Kruse var der imidlertid allerede den 12. juni 1941 blevet optaget forhandlinger mellem ejendomsdirektoratet og Københavns grundejerforening om muligheden for at opnå et forlig, og et sådant blev afsluttet den 6. september 1941 med forbehold om borgerrepræsentationens godkendelse. Når kommunen gik med til dette forlig, skyldtes det navnlig, at det under rigsdagens behandling i foråret 1941 af forslaget til saneringsstøtteleven af folketingsudvalget var blevet udtalt, at det forudsattes, »at der ved Københavns kommunes overtagelse af ejendommene i Adelgade-Borgergade-kvarteret indenfor grænserne af rimelighed lægges vægt på at nå til mindelige overenskomster mellem kommunen og grundejerne om erhvervelse af ejendommene«.

Hovedpunkterne i forliget var følgende:

Kommunen skulle i et vist omfang erstatte ejernes tab på grund af den ved saneringens forberedelse direkte forvolde lejeledighed.

For totalt kondemnerede ejendommers vedkommende skulle kommunen yde særskilt erstatning for de af det offentlige påbudte installationer, der ikke kunne komme til afskrivning inden for en periode på 10 år.

Erstatningen for de ejendomme, kommunen erhvervede, skulle udregnes på grundlag af disses kapitaliserede lejeværdi med den i 1940 oppebårne lejeindtægt som udgangspunkt. Som lejeindtægt medregnedes ikke leje af lokaliteter, der benyttedes i strid med »lov og ærbarehed« og heller ikke leje af lokaliteter, der var kondemnerede, uden at ikrafttrædelsen var udskudt på åremål. Dog medregnedes i tilfælde, hvor kondemnationen alene angik beboelse, den skønsmæssige lejeværdi ved benyttelse til værksted, lager eller lignende.

Da boligtilsynsrådets kendelser som ovenfor nævnt straks viste sig i overvejende grad at anvende forbud mod en del af bebyggelsen i forbindelse med tidsmæssig kondemnation af den øvrige del, enedes pårterne om at beregne erstatningerne således, at disses størrelse sattes lig med grundværdien med tillæg af værdien af en koncession på at kunne udnytte den tilfaldte del af bebyggelsen i en vis årrække.

Kommunen erklærede sig villig til ved erstatningsberegningen efter sit frie skøn over de enkelte tilfælde at tage særligt hensyn til

sådanne ejere, som uden egen skyld var alvorlig ramt af kondemnering og sanering.

Endelig bestemtes, at ingen erstatning måtte ansættes under grundskyldvurderingen.

Med hensyn til den formelle fremgangsmåde bestemtes i forliget bl. a., at der skulle optages forhandlinger mellem ejendomsdirektoratet og grundejerforeningen om de enkelte erstatninger, så snart boligtilsynsrådet havde afsagt endelige kendelser. Såfremt der herved ikke kunne opnås enighed, måtte vedkommende ejer indbringe sagen for taksationskommissionen til realitetsafgørelse, men kommunen var da ikke på nogen måde bundet af de i forliget indeholdte bestemmelser om erstatningens beregning m.v., og erstatningen ville da alene være at udrede efter boligtilsynslovens regler.

I de tilfælde, hvor der opnåedes forlig, frafaldt Københavns grundejerforening følgende ankerrettigheder:

Rekurs til domstolene om boligtilsynslovens grundlovsmæssighed, og om hvorvidt der forelå magtfordrejning ved kombineret af saneringsplanens gennemførelse med umiddelbart forudgående kondemnationer,

appel til boligtilsynsrådet på basis af kondemnationernes generelle ugyldighed (ud fra et magtfordrejnings-synspunkt),

appel til indenrigsministeriet af saneringsplanen,

kravet om afholdelse af overtaksation i henhold til boligtilsynslovens § 28, 3die stk.

Derimod frafaldt Københavns grundejerforening ikke ret **til:**

Appel af de konkrete kondemnationer i henhold til boligtilsynslovens § 23 (til boligtilsynsrådet),

retten til at kræve total afståelse i henhold til boligtilsynslovens § 26 (i tilfælde af ekspropriation af en del af en ejendom),

ret til at forsøge at få boligtilsynsloven ændret for fremtiden.

Den 23. oktober 1941 afsagde boligtilsynsrådet kendelser vedrørende ejendommene i sektion II inden for saneringsområdet (de ejendomme, hvor boligkommissionen havde fastsat 1. oktober 1941 som f.raf lytningsfrist). Disse kendelser var i alt væsentligt af samme karakter som boligtilsynsrådets kendelser vedrørende sektion I, dog at der her, i de tilfælde hvor forbud mod bebyggelsen opretholdtes, i betydeligt omfang kun nedlagdes forbud mod bebyggelsens eller lokaliteternes benyttelse til »beboelse eller natophold«.

Umiddelbart efter at boligtilsynsrådets kendelser fremkom, påbegyndte ejendomsdirektoratet forhandlingerne med grundejerforeningen om erstatningen for de enkelte ejendomme, og der blev herved opnået forlig om et stort antal af ejendomme indenfor sektion I og II, der havde været genstand for beslutninger i henhold til boligtilsynslovens kap. III.

Den 27. november 1941 afsagde boligtilsynsrådet kendelser vedrørende saneringskvarterets 3. sektion (de ejendomme, hvor boligkommissionen havde fastsat 1. oktober 1941 som f.raf lytningsfrist), der i alt væsentligt var i overensstemmelse med rådets kendelser vedrørende sektion II.

Efter forudgående forhandlinger med ejendomsdirektoratet godkendte boligtilsynsrådet ved en skrivelse af 4. december 1941 den fremsendte saneringsplan for Borgergade-Adelgadekvarteret, dog med visse modifikationer, hvoraf navnlig skal fremhæves, at ejendommene ved Kronprinsessegade mellem Dr. Tværgade og Sølvgade definitivt udgik af planen.

Herefter afgav overborgmesteren den 16. december 1941 indstilling til borgerrepræsentationen om at gennemføre saneringen af Borgergade-A delgade-kvarteret på basis af den af boligtilsynsrådet godkendte saneringsplan. Efter denne plan skulle kommunen erhverve samtlige indenfor saneringsområdet beliggende ejendomme for en samlet erstatning på

ca. 23.800.000 kr..

med tillæg af omkostningerne ved ejendommenes

erhvervelse . . . . . 500.000 «

samt erstatninger til næringsdrivende, hvorom ejendomsdirektoratet havde indgået et forlig med en sam-

menslutning af sanerings-

kvarterets næringsdrivende

ialt ca. . . . . 1.500.000 «

Ialt ca. . . . . 25.800.000 kr.

hvortil kom udgifterne til

de nye gadeanlæg . . . . . ca. 2.000.000 «

Ialt ca. . . . . 27.800.000 kr.

Endvidere skulle kommunen sælge de ved saneringen fremkommende byggegrunde, om hvilke der var indgået foreløbige aftaler med forskellige bygherrer. Grundsalgene påregnedes

at indbringe ca. 14.540.000 kr., hvorefter saneringens gennemførelse ville medføre et tab for kommunen på ca. 13.260.000 kr. Heraf skulle staten bære halvdelen eller ca. 6.630.000 kr.

Grundkøbesummerne skulle ikke betales kontant, men berigtigedes ved udstedelse af pantebrev til kommunen, som rykkede ud til 90 pct. af de af magistaten godkendte anlægsudgifter for vedkommende byggeforetagende. Køberne forpligtede sig til at optage størst mulige kredit- og hypotekforeningslån. Mellemrummet mellem disse lån og kommunens grundprioritet udfyldtes af statslån, for hvilket kommunen i henhold til den midlertidige lov af 9. april 1941 § 4 måtte påtage sig pligt til at godtgøre staten halvdelen af dennes eventuelle tab på lånet, medens staten på sin side skulle godtgøre kommunen halvdelen af dennes tab på grundprioriteten.

Da saneringsforslaget kom til behandling i borgerrepræsentationen, blev der af denne nedsat et udvalg, saneringsudvalget, til behandling af sagen. Foruden at saneringsudvalget således kom til at beskæftige sig med overborgmesterens ovennævnte indstilling af 16. december 1941, der hvilede på en af stadsingeniøren udarbejdet gade- og bebyggelsesplan, kom udvalget endvidere til at tage stilling til en indstilling, der under 30. december 1941 af magistratens 4. afdeling var afgivet til borgerrepræsentationen, ifølge hvilken den af stadsingeniøren oprindelig foreslåede gade- og bebyggelsesplan var ændret. Efter magistratens 4. afdelings plan foresloges således bl. a. Borgergade udvidet til 25 m på strækningen fra Gothersgade til Klerkegade mod tidligere 20 m, og endvidere foresloges gennemført en forlængelse af Set. Annæ Plads ved anlæg af en 40 m bred gade på strækningen fra St. Kongensgade til Kronprinsessegade, dog at forlængelsen i første omgang ikke tænkes ført helt igennem, men dog forberedt, således at gennemførelse kunne finde sted, når facadebebyggelsen mod Kronprinsessegade engang skulle nedrives.

Endelig foreslog magistratens 4. afdeling, at der ved den nye bebyggelse i kvarteret skulle tilvejebringes mulighed for at gennemføre en forbindelsesgade mellem St. Kongensgade og Borgergade ud for Marmorkirken, således at denne forbindelsesgade kom til at udmunde i en stor monumental plads, der var beliggende nord for Sølvgades forlængelse mellem Borgergade og Adelgade. Der tænkes herved tilvejebragt en akse med Marmorkirken som midt-

punkt, og hvor Amalienborg Plads og den nye plads i Borgergade-Adelgade-kvarteret kom til at danne yderpunkterne.

Ved den af borgerrepræsentationens saneringsudvalg afgivne betænkning vedtoges det at gennemføre den i overborgmesterens oftnævnte indstilling foreslåede gadeplan ændret i overensstemmelse med magistratens 4. afdelings forannævnte indstilling, dog at den projekterede forlængelse af Set. Annæ Plads kun skulle føres igennem til Borgergade. Endvidere besluttede udvalget at forøge Sølvgades bredde fra de foreslåede 20 m til 25 m.

Udvalget erklærede sig indforstået med det ønskelige i, at der tilvej ebragtes en plads i saneringskvarteret på det i magistratens 4. afdelings indstilling angivne sted og opfordrede magistraten til at fremsætte forslag herom.

Løvrigt tiltrådte udvalget overborgmesterens indstilling af 16. december 1941.

Borgerrepræsentationens saneringsudvalg udtalte i den forannævnte betænkning til borgerrepræsentationen, at den ville have fundet det ønskeligt, at kvarterets gadeplan og fremtidige bebyggelse kunne være fremgået af en offentlig arkitektkonkurrence, men da afholdelsen af en sådan ville medføre en udskydelse af saneringsarbejdets påbegyndelse i adskillige måneder, uden at der desuagtet var sikkerhed for, at konkurrencen ville give et brugbart resultat, foretrak udvalget, at der for at opnå en harmonisering af bebyggelsen i kvarteret blev formet et centralt organ med den opgave . . . . . »at tilrettelægge bebyggelsens harmoniske udformning og give forskrifter herfor, vejlede bygherrerne ved gennemførelsen og overvåge, at bebyggelsens udførelse sker i overensstemmelse med de af udvalget fastsatte retningslinier«. Udvalget indstillede derfor til borgerrepræsentationen at vedtage at udpege et udvalg med det angivne formål og hertil at vælge arkitekt, professor Steen Eiler Rasmussen, arkitekt Baumann, stadsarkitekt Holsøe og stadsbygmester Svend Møller, således at professor Steen Eiler Rasmussen blev udvalgets formand. Endelig indstillede borgerrepræsentationens saneringsudvalg, at udvalget skulle blive siddende for at følge forslagernes gennemførelse og behandle eventuelle ændringsforslag, som måtte vise sig ønskelige.

Ovennævnte flertalsindstilling fra borgerrepræsentationens saneringsudvalg vedtoges i borgerrepræsentationens møde den 26. februar 1942.

Straks efter at det forannævnte udvalg, kaldet »firemandsudvalget« var nedsat, indsendte det forskellige skitser til borgerrepræsentationens saneringsudvalg med forslag om ændring i gade- og bebyggelsesplanen for saneringskvarteret. Efter at saneringsudvalget havde forhandlet om disse forslag til forskellig side, vedtog udvalgets flertal imidlertid at følge magistratens standpunkt, gående ud på at fastholde den af borgerrepræsentationen i mødet den 26. februar vedtagne gadeplan og afgav den 22. april 1942 betænkning til borgerrepræsentationen herom. I denne betænkning udtaler saneringsudvalgets flertal, at det dog har ønsket at rette en henstilling til magistraten om såvidt muligt at fordele bebyggelsesarterne således, at den lette industri og værkstedsbebyggelsen samles for sig og beboelsesejendommene for sig.

I borgerrepræsentationens møde den 7. maj 1942 bemyndigedes saneringsudvalget til på borgerrepræsentationens vegne at træffe beslutninger om ændringer af den i borgerrepræsentationens møde den 26. februar 1942 vedtagne bemyndigelse til grundsalg i saneringskvarteret i overensstemmelse med saneringsudvalgets ovennævnte flertalsindstilling. Som følge heraf måtte ejendomsdirektoratet begynde forhandlingerne om grundsalg i saneringskvarteret forfra, idet overborgmesteren henstillede at søge gennemført en bebyggelsesplan, hvorefter industribebyggelse blev placeret for sig og beboelsesbebyggelsen for sig i overensstemmelse med det af borgerrepræsentationens saneringsudvalg fremsatte ønske. Samtidig henstillede dog overborgmesteren, at saneringen ikke herved måtte blive mere bekostelig for kommunen. Det lykkedes for ejendomsdirektoratet at få gennemført en grundsalgsplan i overensstemmelse med dette ønske, og samtidig blev denne plan tillempt efter de af firemandsudvalget fremsatte retningslinier bl. a. således, at der etableredes en square på begge sider af Dr. Tværgade, der vil blive indrammet af boligbebyggelsen. Der blev således tilvejebragt en bebyggelses- og gadeplan, som svarede til de af saneringsudvalget og firemandsudvalget stillede direktiver på basis af den plan, som borgerrepræsentationen har besluttet at gennemføre.

I borgerrepræsentationens møde den 1. juli 1942 gav borgerrepræsentationens saneringsudvalg forsamlingen underretning om, at det havde tiltrådt magistratens indstilling til udvalget om salg af arealerne i saneringskvarteret i overensstemmelse med ovenstående.

Saneringsplanen kunne dermed endelig føres ud i livet, og nedrivningen af de allerede erhvervede ejendomme i sektion I påbegyndtes.

Ved handelsministeriets bekendtgørelse af 28. juli 1942 blev der nedlagt forbud mod nedrivning af eksisterende bygninger af enhver art, såfremt det bebyggede areal overstiger 40 m<sup>2</sup>. På dette tidspunkt havde kommunen imidlertid i det væsentlige nedrevet alle de ejendomme i saneringskvarteret, som måtte falde for at gennemføre bebyggelsen indenfor sektion I, og de få bygninger, der ikke var nedrevet på dette tidspunkt, blev senere tilladt nedrevet ved særlig dispensation fra ministeriet.

Det af saneringskommissionens underudvalg foreslåede saneringsområde omfattede de på vedlagte plan II med tallene 1-19 mærkede områder og strakte sig således fra Gothersgade til Klerkegade og Hindegade og omfattede samtlige ejendomme på begge sider af Borgergade og Adelgade samt de mellem disse gadestrækninger liggende ejendomme bortset fra belsyningsvæsenets anlæg. Ved hjørnet af Dr. Tværgade og St. Kongensgade omfattede området også de gamle ejendomme ud imod sidstnævnte gade. Endelig indgik ejendommene ved Kronprinsessegade mellem Dr. Tværgade og Sølvgade i planen.

Ved den af boligtilsynsrådet den 4. december 1941 godkendte saneringsplan udgik områderne nr. 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 19, idet disse områder efter boligtilsynsrådets skøn ikke som helhed kunne anses for brand- eller sundhedsfarlige. Senere er områderne 17 og 18 dog godkendt som saneringsområde. Med hensyn til område nr. 14 udtalte boligtilsynsrådet i forannævnte skrivelse, at det ville tage spørgsmålet om dette områdes godkendelse op, så snart der forelå udarbejdet en bebyggelsesplan for området omkring den projekterede plads nord for Sølvgades forlængelse. En endelig plan for dette område er dog endnu ikke udarbejdet.

Det hidtil godkendte saneringsområde omfatter 260 ejendomme.

Kommunen har erhvervet alle ejendommene i saneringsområdet bortset fra visse mindre dele af ejendommene St. Kongensgade 67 og St. Kongensgade 77, som falder inden for område nr. 12.

I ni tilfælde er overtagelsesdagen udskudt, hvorfor den fastsatte erstatningssum eller en del af denne er blevet tilbageholdt.

Som et led i saneringen, men udenfor det

egentlige saneringsområde, har kommunen erhvervet følgende ejendomme:

Sølvgade 7-11 og Kronprinsessegade 48-52 til udvidelse af Sølvgade til 25 m og for at kunne tilvejebringe rimelige bebyggelsesforhold ved denne gadeudvidelse,

St. Kongensgade 29 af hensyn til gennemførelse af den projekterede forlængelse af Set. Annæ Plads,

Sølvgade 2-4 og Adelgade 95-97 af hensyn til den fremtidige bebyggelse på hjørnet af Sølvgade og Adelgade,

samt en del af bagarealet til ejendommen St. Kongensgade 55 (matrikuleret som 642 Set. Annæ Vester kvarter) af hensyn til den nye bebyggelse på hjørnet af Borgergade og Dr. Tværgade.

Af ejendommene i saneringsområdet ejede kommunen selv fra tidligere tid de 17. Hovedparten af de øvrige ejendomme er blevet erhvervet ved forlig som ratihaberedes af taksationskommissionen, og et par ejendomme er blevet erhvervet ved tvangsauktion. Kun i ganske enkelte tilfælde blev det nødvendigt at lade taksationskommissionen fastsætte erstatningen.

I saneringsområdet er hidtil blevet nedrevet 103 ejendomme for at give plads for ny bebyggelse. Disse ejendomme indeholdt 809 lejligheder. Endvidere er af andre grunde helt eller delvis nedrevet 16 ejendomme indeholdende 137 lejligheder.

På de ved nedrivningen fremkomne grunde er opført 5 byggeforetagender:

»Værksteds- og industrihuset« på hjørnet af Gothersgade og Borgergade, kontorhuset »Set. Annæ Palæ I« på det sydøstlige hjørne af Borgergade og Dr. Tværgade, kontorhuset »Tværhuset« på det nordøstlige hjørne af Borgergade og Dr. Tværgade, beboelsesejendommen »Christiansgården« på hjørnet af Adelgade og Dr. Tværgade samt beboelsesejendommen »Dronningegården« på hjørnet af Dr. Tværgade og Borgergade.

Ved opførelsen af de to sidstnævnte ejendomme, der indeholder 252 lejligheder, har man tillige fået gennemført den sydøstlige del af den tidligere omtalte »square«.

Endelig er de projekterede gadeudvidelser foretaget i det omfang, det har været nødvendigt af hensyn til den forannævnte bebyggelse.

Ved grundsalgene har kommunen forbeholdt sig tilbagekøbsret 80 år efter salget uden er-

statning for bygninger, alene mod tilbagebetaling af grundkøbesummen.

Staten har betinget sig andel i de overskudsbeløb, der til sin tid måtte fremkomme som følge af nævnte tilbagekøbsret.

Hermed er den første trediedel af saneringen af Adelgade-Borgergade-kvarteret tilendebragt. I den tilbageværende del af saneringskvarteret findes 141 ejendomme indeholdende 1773 lejemål:

994 beboelser,

506 lejemål om erhvervslokaler med ret til ophold af mennesker,

273 lejemål om erhvervslokaler uden ret til ophold af mennesker,

ialt 1773 lejemål.

#### *11. Redegørelse for de med saneringen forbundne udgifter og disses finansiering.*

De samlede udgifter ved saneringen (såvel den fuldførte som den ikke fuldførte del af denne), herunder til ejendomserhvervelser, erstatninger til næringsdrivende, udgifter til nedrivning, gadeanlægsudgifter i det omfang de af boligministeriet er godkendt ved beregningen af statstilskud samt kloakanlægsudgifter m. v. har udgjort . . . . . ca. 33.200.000 kr.

Indtægterne er:

Salgssummer for de genopbyggede grunde ca. 5 mill. kr.

Beregnet arealværdi for de endnu ikke genopbyggede områder ca. 9 mill. kr. . . . ca. 14.000.000 kr.

Samlet tab ved saneringen ca. 19.200.000 kr. hvoraf staten skal bære halvdelen . . . . . ca. 9.600.000 kr.

Af den samlede udgift . . . . ca. 33.200.000 kr. er foreløbig finansieret gennem forskud på det tilsagte statslån . . . . . 24.000.000 kr.

Resten forventes i nær fremtid udbetalt som restlån fra staten . . . . . ca. 9.200.000 kr.

Ialt statslån . . . . . ca. 33.200.000 kr. på hvilket lån staten samtidig afskriver sit tab . . . . ca. 9.600.000 kr.

således at kommunen overfor staten skal forrente og amortisere . . . . . ca. 23.600.000 kr.

///. *De sociale problemer vedrørende saneringen, navnlig i forbindelse med spørgsmålet om de hidtidige beboeres flytning fra kvarteret.*

Det er i det foregående nævnt, at der, da man begyndte at planlægge saneringen i 1939, var et stort udbud af ledige lejligheder, men at antallet af disse var svundet stærkt ind, da man endelig skulle til at gennemføre saneringen. Man havde derfor ved aftale med Samvirkende Boligselskaber til brug for husvilde fra saneringskvarteret sikret sig ca. 700 lejligheder i dettes nybyggeri.

I løbet af sommeren 1941 blev de første 275 af selskabets lejligheder i ejendommen »Sjællandshuse«, beliggende ved Nathalie Zahlesvej, færdige til indflytning, og disse blev derpå lejet af kommunen til videre udlejning til saneringsramte familier, således at kommunen for et tidsrum af indtil 2 år fra den 15. oktober 1941 skulle hæfte for lejen af samtlige lejligheder i komplekset. Imidlertid blev kun 240 af lej-

lighederne udlejet til sådanne familier. De øvrige saneringsramte beboere af kvarteret viste sig — bortset fra et mindre antal aldersrentenydere, der fik bolig i »De gamles by« eller stiftelser - at være i stand til selv at skaffe sig bolig andetsteds.

For at danne sig et skøn over boligforholdene for de beboere, der er flyttet fra Adelgade-Borgergade-kvarteret, fordi deres hidtidige lejligheder var blevet kondemneret med øjeblikkelig virkning eller skulle nedrives, har man foretaget en undersøgelse af forholdene for 300 tilfældigt udvalgte familier eller personer, som havde egen lejlighed i saneringsområdet indtil saneringens påbegyndelse. Af disse personer var 10 døde kort efter fraflytningen eller kunne ikke nærmere identificeres. Af de tilbageværende 290 familier eller personer flyttede 20 straks uden for København, medens resten forblev i kommunen. Ved at undersøge de sidstnævntes flytninger, har det vist sig, at de pågældende tog ophold således:

I »De gamles by« eller i stiftelser.....	16	lejlighedsindehavere	6%
I »Sjællandshuse«.....	42	-	15,5%
I andre lejligheder, der må anses for bedre end de fraflyttede.....	31	-	11,5%
I lejligheder af slumagtig karakter, heraf 148 i den indre by.....	181	-	67%
	270	lejlighedsindehavere	100%

Alderfordelingen af de foran omhandlede lejlighedsindehavere (bortset fra de til aldersrenteboliger flyttede) fremgår af nedenstående oversigt:

	Fraflyttet kommunen				Til bedre lejligheder andetsteds i byen		Til lejligheder af slumagtig karakter	
				70		70		70
Født før 1881	4	20	5	12	3	10	54	30
» 1881-90	4	20	9	21	8	26	39	21
» 1891-1900	1	5	7	17	4	13	33	19
» efter 1900	11	55	21	50	16	51	55	30
	20	100	42	100	31	100	181	100

Denne oversigt tyder på, at det navnlig er de ældre, som føler sig knyttet til den bydel, hvor de har boet ofte i mange år, og derfor nødt til at flytte langt væk, medens de yngre er mere indstillet på at gøre forandring.

På den anden side viser oversigten også, at mange af de yngre aldersklasser flytter til lejligheder af slumagtig karakter. Dette kan skyldes de pågældendes dårlige økonomi, der tvinger dem til at søge de billigst mulige lejligheder, men vil formentlig også i mange til-

fælde skyldes, at de pågældende på grund af deres særlige levevis foretrækker at holde til i den indre by. Det kan i denne forbindelse anføres, at der ifølge oplysninger fra St. Kongensgades politistation i 1940 var et betydeligt antal personer (ca. 300) i kvarteret under stadigt polititilsyn (løsagtige kvinder, omdrivere og urostiftere samt smugkroholdere).

Resultatet af undersøgelsen stemmer iøvrigt meget godt med erfaringerne fra tidligere saneringer.

Ved nedbrydningerne i Torvegade på Christianshavn i årene 1931-38 bortfaldt 874 gamle lejligheder. Af de 874 lejlighedsindehavere fik de 104 eller ca. 12 pct. anvist lejligheder fra kommunen, medens resten skaffede sig lejligheder ved egen hjælp. Af de 770 lejlighedsindehavere, der selv skaffede sig lejlighed, har man fået oplysning om, hvorhen 535 indehavere af mindre lejligheder er flyttet, og det har herved vist sig, at over 50 pct. flyttede til lejligheder indenfor voldene, ca. 36 pct. til broerne og foran på Amager, medens kun godt 8 pct. flyttede til byens periferi.

Ved nedbrydningerne i Bremerholm-kvarteret i årene 1932-37 bortfaldt 270 lejligheder. Af de 270 lejlighedsindehavere fik de 36 eller ca. 13 pct. anvist lejligheder fra kommunen, medens de 234 selv skaffede sig en ny lejlighed. Af disse 234 lejlighedsindehavere haves oplysning om de nye bopælsforhold for 139 indehavere af mindre lejligheder, hvoraf fremgår, at over 60 pct. af disse er flyttet til lejligheder indenfor voldene, over 30 pct. til broerne og foran på Amager, medens kun godt 4 pct. er flyttet til byens periferi.

Saneringsområdernes beboere har således hidtil ikke vist megen interesse eller haft behov for at skaffe sig lejlighed ved kommunens hjælp. Om denne tendens vil holde sig ved fremtidige saneringer, vil afhænge af, om der findes et tilstrækkeligt antal ledige billige lejligheder på det almindelige boligmarked. Dette kan næppe ventes at blive tilfældet foreløbig, og man må sikkert foreløbig regne med, at kommunen skal bistå ved tilvejebringelse af anden bolig til de fleste af dem, der skal flytte som følge af saneringsarbejder.

Nogle af de tidligere beboere af saneringskvarteret har man haft lejlighed til at følge på nærmere hold, nemlig de i »Sjællandshuse« indflyttede 240 familier. Efter foreliggende oplysninger har de pågældende voldt et ikke ringe besvær for ejendommens administration og har som følge af deres meget særprægede boligvaner påført det offentlige ikke ubetydelige udgifter til ekstraordinære istandsættelser af lejlighederne.

Det kan således bl. a. nævnes, at i en del af lejlighederne blev det ene værelse anvendt til brændselsrum, hvor man uden videre smed brændslet på gulvet og savede og kløvede brænde. I andre tilfælde blev en del af lejligheden anvendt til opbevaring af gammelt ragelse hovedsagelig fremskaffet ved kludepilleri, hvad

der havde til følge, at væggetøj og andre skadedyr bredte sig i ejendommen.

Det kunne tænkes, at man, hvis man havde ansat en uddannet socialhjælper med den rette forståelse af beboernes særheder og evne til at »tage dem«, muligvis i videre omfang kunne have påvirket deres bedre jeg og derved højnet det boligkulturelle niveau i ejendommen. Det kan i denne forbindelse oplyses, at 34 af familierne i 1950 er overført til en af Københavns social-filantropiske boligselskabs ejendomme, hvor der er ansat en kvindelig vicevært med de fornævnte egenskaber. Man mener i dette selskab at kunne konstatere en vis fremgang hos de pågældende, og man har ikke sporet den ødelæggelsestrang, som man måtte befrygte efter besigtigelse af »Sjællandshuse«.

Spørgsmålet om ansættelse af socialrådgivere til vejledning af saneringsramte personer bør formentlig tages under overvejelse, hvor det ved fremtidige saneringer måtte blive nødvendigt at lade beboerne fra saneringskvartererne indflytte i større samlet antal i et enkelt ejendomskompleks.

Ifølge § 8 i midlertidig lov om støtte til byggeri af 9- april 1941 var kommunen berettiget til for et tidsrum af indtil 2 år efter fraflytningen, dog ikke ud over den 31. marts 1945, at yde tilskud til betaling af husleje for personer, der var blevet husvilde som følge af saneringsarbejder, og som på grund af utilstrækkelige indtægter ikke kunne skaffe sig anden passende bolig. Ved en lovændring af 13. marts 1943 blev datoen 31. marts 1945 dog ændret til den 31. marts 1946.

Sådanne huslejetilskud er blevet ydet 180 af de familier, som indflyttede i »Sjællandshuse« og ca. 80 af de familier, som selv skaffede sig en lejlighed.

At man i 1946 uden større vanskelighed kunne afvikle tilskudsydelsen må ses i forbindelse med den gode beskæftigelsessituation.

Kommunens udgifter til huslejetilskud samt til lejetab på lejligheder i »Sjællandshuse«, som i en vis periode måtte holdes til disposition for eventuelle lejere fra saneringskvarteret, har andraget ialt ca. 301.000 kr. Endvidere har kommunen for lejere i »Sjællandshuse« betalt boligindskud på ialt ca. 147.000 kr. Heraf er dog nu tilbagebetalt ca. 85.000 kr.



Da det måtte forventes, at der for mange mindre næringsdrivende og håndværkere, som hidtil havde haft til huse i den sanerede del af Adelgade-Borgergade-kvarteret, kunne opstå vanskeligheder med at skaffe sig tilsvarende billige lokaler andetsteds, blev der for at hjælpe de pågældende i skødet til »Værksteds- og industrihuset« optaget en bestemmelse om, at en trediedel (ca. 6.000 m<sup>2</sup>) af bebyggelsens samlede etageareal altid skulle være til rådighed for mindre håndværkere og mindre erhvervsdrivende, således at disse lokaler skulle udlejes i mindre enheder og til en pris, der ligger væsentligt under den leje, som kræves for lokaliteter i den øvrige del af bygningen.

Der har dog ikke været særlig stor efterspørgsel efter disse lokaliteter fra saneringsramte erhvervsdrivende. Dette kan skyldes, at de pågældende har fundet den leje, som de skulle betale i »Værksteds- og industrihuset«, for høj i forhold til, hvad de havde måttet betale tidligere, og at det alligevel er lykkedes dem at finde billigere lokaler andetsteds i byen, hvor de kunne etablere sig påny.

En væsentlig hjælp til genetablering er iøvrigt blevet ydet de allerfleste saneringsramte næringsdrivende gennem den erstatning, som de har fået udbetalt i henhold til bestemmelsen i § 9 i den midlertidige lov af 1941.

Ved ekspropriation af ejendomme betales der normalt ikke erstatning til næringsdrivende, idet det antages, at lejemålets ophør ved ekspropriationen ikke falder ind under erhvervslejelovens beskyttelsesregler. Erstatning gives kun, hvis det kontraktmæssige opsigelsesvarsel ikke kan respekteres.

Henvisningen i § 9 i loven af 1941 til erhvervslejelovens bestemmelser i forbindelse med det korte opsigelsesvarsel, man måtte give, medførte imidlertid, at man foruden erstatning for flytteudgifter og forringelse af in-

ventar, måtte betale en »goodwill« til de næringsdrivende, normalt svarende til  $\frac{2}{3}$  års nettofortjeneste.

De næringsdrivende i saneringskvarteret fik således en særstilling, som der næppe er grund til at opretholde ved fremtidige saneringer. Hvis man imidlertid finder det rimeligt at yde en vis erstatning til næringsdrivende ved sanering, bør man formentlig indskrænke erstatningen til en godtgørelse for flytteudgifter og forringelse af inventarets værdi, men erstatningen bør da på den anden side også tilkomme sådanne virksomheder og værksteder, hvis lejemål *ikke* er beskyttet af erhvervslejeloven, fordi virksomhedens stedlige forbliven i den pågældende ejendom ikke kan siges at være af væsentlig betydning og værdi for virksomheden.

#### *IV. Kommunens erfaringer med hensyn til saneringslovgivningens anvendelighed.*

På grundlag af erfaringerne fra Adelgade-Borgergadesaneringen kan man udtale, at reglerne i loven af 31. maj 1939 som ændret ved den midlertidige lov af 9. april 1941 stort set har vist sig egnet til ordning af problemerne på tilfredsstillende måde.

Denne bemærkning gælder alene saneringsreglerne. Om kondemneringsreglerne ønsker man at bemærke, at de gældende regler efter magistratens mening i Adelgade-Borgergade-kvarteret af boligtilsynsrådet blev håndhævet med for stor hensyntagen til grundejernes interesser.

Om boligtilsyns- og kondemneringsreglernes tilstrækkelighed henvises til det af boligkommissionerne i København, Ålborg, Århus, Odense og Randers fremførte.

K. BJERREGAARD.

*Den 25. maj 1957.*  
J. nr. Ap. 5, 1-29.

*Til kommissionen vedrørende revision af bolig-  
tilsynsloven.*

Efter anmodning skal den kommitterede fremkomme med følgende betragtninger vedrørende saneringsspørgsmålets sammenhæng med kommunernes byplanarbejde.

Byplanlægningen har til opgave at sikre en hensigtsmæssig og tilfredsstillende ordning af de fremtidige vej- og bebyggelsesforhold således som angivet i byplanlovens § 1, stk. 3. Det er således formålet at sikre, at fremtidige anlægsarbejder vedrørende bybygningen - opførelse af bygninger til bolig- eller erhvervsformål, anlægsarbejder for trafikken og for de tekniske forsyninger m. v. — samarbejdes til den helhed, der er en nødvendig forudsætning for, at en by kan fungere på bedst mulig måde.

Byplanlægningen må således tilgodese hensynet til byfornyelsen i videste forstand, og planlægningen omfatter derfor foruden retningslinierne for udbygningen af de nye bykvarterer selvsagt også spørgsmålene om byfornyelsen i de allerede bebyggede områder, herunder også den byfornyelse, der gennemføres ved sanering af usunde og brandfarlige områder, der helt eller delvis anvendes til beboelse.

For at sikre den foran omtalte planlægning af et bysamfund som en helhed kan der efter den kommitteredes opfattelse ikke opstilles nogen forskel mellem de byplanmæssige hensyn, som må varetages i forbindelse med saneringsopgaver, og de hensyn, der må imødekommes ved andre fornyelsesopgaver. Byfornyelsen må - uanset hvad der er den direkte årsag til fornyelsens iværksættelse — gennemføres på en sådan måde, at den ny bebyggelse ikke alene udfra bolighygiejniske hensyn, men også udfra trafiktekniske, erhvervsmæssige eller andre samfundsøkonomiske synspunkter medfører en mere rationel bystruktur til gavn for de folk, som bor

og arbejder i byen, d. v. s. byen som helhed. Den kommitterede kan i denne henseende henviser til og ganske tilslutte sig de herom anførte betragtninger i den svenske betænkning »Saneringsfrågan«, der udkom i 1954.

Begrebsmæssigt kan man derimod adskille saneringsopgaverne fra andre byfornyelsesopgaver derved, at saneringsområdernes tilstand i sundhedsmæssig, brandfarlig eller social henseende er uforsvarlig, ofte i en sådan grad, at behovet får en særlig fremskudt prioritetsstilling i rækken af fornyelsesopgaver. Retningslinierne for selve fornyelsen bør derimod ikke være bestemt alene af hensynet til ønsket om at fjerne de i området forefundne bolighygiejniske mangler, men den nye bebyggelse må fastlægges under hensyntagen til fornyelsens indpåsning i en samlet plan for bysamfundet og må udformes og bedømmes under hensyn til helheden.

Det skal iøvrigt bemærkes, at byplanlægningen i sig selv kun i ringe grad er i stand til at fremme saneringen i det ønskede omfang, idet byplanloven ikke indeholder bestemmelser om økonomisk støtte til byfornyelsen.

Siden byplanlovens ikrafttræden i 1938 har størstedelen af de byplanpligtige kommuner - samt et betydeligt antal kommuner herudover - udarbejdet forslag til en byplan (dispositionsplan) for hele bysamfundet. En del af de af kommunalbestyrelserne vedtagne endelige byplanforslag er godkendt af boligministeriet, medens andre forslag beror på afklaringen af forskellige spørgsmål, tildels i andre ministerier og styrelser.

Udover de i dispositionsplanerne fastlagte

hoveddispositioner foreligger der et betydeligt antal mere detaljerede tinglyste partielle byplanvedtægter for større og mindre byområder.

Det må erkendes, at de hidtil udarbejdede dispositionsplaner er af meget forskellig karakter og ofte kun tager stilling til spørgsmålene om byfornyelsen i de centrale bykvarterer på en ret summarisk måde. Dette skyldes navnlig, at den store byggevirkosomhed i årene efter krigen har fundet sted i byernes forstæder og nyinddragne oplandsområder, men også at tilvejebringelsen af tilfredsstillende byplaner for de centrale byområder - og herunder for saneringsområderne - kræver en særlig opmærksomhed overfor disse områders specielle karakter. Stort set har man hidtil savnet en tilbunds-gående kortlægning og analyse af kvartererne både bygningsmæssigt og brugsmæssigt og på anden måde. Det må dog tilføjes, at arbejdet hermed nu er ved at komme i gang i mange byer landet over.

Den kommitterede kan således stærkt tilslutte sig den af boligtilsynsrådet i 1953 udsendte opfordring til kommunerne om at iværksætte den i boligtilsynslovens § 8 påbudte gennemgang af bygningsbestanden inden for sådanne områder, som giver grund til at befrygte, at bebyggelsen ikke er i overensstemmelse med de krav, der stilles i henhold til boligtilsynslovens §§ 1 og 2. Et nøjagtigt kendskab til saneringsområdernes forhold er en betingelse for en realistisk udformning af byplaner for disse områder — realistisk også i økonomisk henseende.

I det følgende skal den kommitterede fremhæve nogle byplanmæssige forhold, som synes at være af særlig betydning for arbejdet med saneringsspørgsmålet.

a. Det er den kommitteredes opfattelse, at der — behovet taget i betragtning — er en ret udbredt tendens til i dispositionsplanerne at regne med for rigeligt udlagte centrale byområder, hvor fremtidig erhvervsbebyggelse tillades enten i rene erhvervsområder (egentlige forretningskvarterer) eller i områder med bebyggelse også til boligformål (de såkaldte blandede områder). Herved spredes den fornyelsesevne, erhvervslivet selv udvikler, idet selvsaneringerne som følge af den i planerne tilladte store spredning ofte sker tilfældigt og uhensigtsmæssigt. En mere realistisk begrænsning i udstrækningen af byernes centrale erhvervsområder ville hurtigere føre til en fornyelse af disse byområder ved erhvervslivets egen

hjælp. Fejlagte forestillinger om erhvervslivets fornyelsesevne indebærer også den risiko, at i og for sig påkrævede saneringer skydes ud i det uvisse, fordi forudsætningen om, at fornyelsen vil ske af sig selv ved erhvervslivets fremtrængen, ikke holder stik.

Det er derfor overordentlig betydningsfuldt dels for planlægningen og udviklingen i sig selv af det pågældende bysamfund, og dels for byplanlægningens indvirkning på saneringen, at der tilvejebringes et så fyldigt og eksakt materiale som muligt til belysning af den forventede erhvervsmæssige udvikling inden for bysamfundet.

b. Spørgsmålet om placeringen af det til byens vækst nødvendige nybyggeri vil det ligeledes være formålstjenligt at overveje nærmere i sammenhæng med ønskerne om sanering af de ældre bydele. En ensidig inddragning af landbrugsområder til nybebyggelse i byens yderområder indebærer i sig selv en række uheldige virkninger og påfører samfundet økonomiske og andre ulemper, f. eks. ved en forøgelse af bolig-arbejdssted-trafikken. Yderområdernes bebyggelse får oftest en fjern beliggenhed i forhold til hovederhvervsområderne. Selvom det må erkendes, at det af hensyn til væksten i byernes befolkning er påkrævet til stadighed at inddrage nye hidtil ubebyggede områder under bebyggelse, vil på den anden side en ensidig udbygning af et bysamfunds yderområder kunne modvirke fornyelsen af den dårlige bebyggelse i de ældre bydele. Kommunerne bør derfor utvivlsomt i højere grad, end det ofte er tilfældet, have opmærksomheden henvendt på de muligheder, der ligger igennem en fornyelse af ældre og dårlige boligområder og en mere hensigtsmæssig udnyttelse af byens indre arealer at optage en del af befolkningstilvæksten netop i sådanne områder, hvor der tillige sædvanligvis forefindes vej- og ledningsanlæg samt offentlige institutioner og lignende, hvis kapacitet kun er delvis udnyttet, og hvis udnyttelse yderligere gradvis mindskes gennem et dårligt byområdes fortsatte forringelse.

I ikke få tilfælde vil forholdet være det, at saneringsområderne er ekstensivt udnyttet, således at der med rimelige lave udnyttelsesgrader kan genopføres fuldt tilfredsstillende boligbebyggelser med gode lysafstande og gode friarealer og alligevel derved kunne tilvejebringes flere boliger, end der i øjeblikket findes i de pågældende områder. I andre tilfælde omfatter saneringsområdet bygninger, der anvendes dels

til erhverv, dels til beboelse, uden at der i og for sig er nogen rimelig begrundelse for, at det pågældende erhverv netop skal placeres inden for området, som måske snarere bør være et rent boligområde. En del — og måske en ikke uvæsentlig del — af de kommende saneringsopgaver vil efter den kommitteredes opfattelse utvivlsomt komme til at gå ud på en rensning af boligområderne for erhverv samtidig med områdets genopbygning eller delvise fornyelse til beboelse. Man bør derfor i særlig grad lægge vægt på en sådan adskillelse af forskellige brugsformer også i de indre dele af en by, ligesom man nøje bør overveje at genskabe ikke alene saneringsmodne boligområder, men også blandede områder som rene boligkvarterer.

Ved i byplanerne at udlægge hensigtsmæssigt placerede områder til erhvervsbyggeri lettes rensningen af erhvervet fra beboelsesområderne. Ved yderligere ved hjælp af byplaner eller byudviklingsplaner at trække en rimelig grænse for den bymæssige udvikling (byens vækst i udstrækning) kan man formentlig i et vist omfang trække byens befolkningstilvækst ind til byen eller fastholde de allerede inden for området boende. Denne sidste tendens bør yderligere styrkes gennem en generel forbedring af de indre områders forhold navnlig ved forbedringer, der kommer hele det pågældende kvarter til gode, f. eks. ved tilvejebringelse af grønegårde, legepladser samt institutionsbyggeri af forskellig karakter efter kvarterets behov.

Herigennem vil man fra det offentlige side tillige kunne medvirke til, at inddragning af landbrugsjord til byformål begrænses, samtidig med at der spåres betydelige summer til byggemodning, idet som foran nævnt inderområdernes forsyning med gadeanlæg og ledningsnet ofte kun er delvis udnyttet.

c. Endvidere skal man pege på, at det er den kommitteredes erfaring, at byerne ikke altid er tilstrækkeligt opmærksomme på konsekvenserne af den stabilisering af ældre, ofte helt udtidsvarende bebyggelser, som finder sted ved ombygninger og især tilbygninger, hvis iværksættelse tillige meget ofte kræver dispensation fra gældende bygnings- og byplanlovgivning. Alt for ofte forsømmes den mulighed, byplanlovgivningen giver for på et tidligt tidspunkt at tilrettelægge en fornuftig og rimelig fornyelse af sådanne områder ved at tilvejebringe en byplanvedtægt og administrere derefter, og ofte forskertses den mulighed, man har for ved hjælp af bygningslovgivningen at holde en uønsket

og for bysamfundet skadelig udvikling tilbage ved en på mere langsigtede hensyn bygget dispensationspraksis.

Det skal i denne forbindelse fremhæves, at det er en jævnlige forekommende iagttagelse, at udslidte og forladte boliger overgår til erhverv selv inden for områder, som man ud fra et byplanmæssigt helhedssynspunkt må ønske genskabt som boligområder. Dette bevirker i mange tilfælde en økonomisk stabilisering af de pågældende ejendomme, som slet ikke står i rimeligt forhold til deres bygningsmæssige kvalitet. Det offentlige pålægges herved til sin tid, når saneringen og byfornyelsen skal gennemføres, betydelige merudgifter, ligesom denne udvikling i det hele taget påfører erhvervslivet og grundejerne ulemper og fejlinvesteringer.

Det er den kommitteredes opfattelse, at den manglende erkendelse af disse forhold i ikke så få tilfælde skyldes manglende kendskab til områdets bygningsmæssige mangler, og at især en kvalitetsmæssig gennemgang og kortlægning af disse byområder vil give kommunerne værdifuld vejledning for en bedre udnyttelse og administration af bygnings- og byplanlovgivningen.

d. Det må erkendes, at en sanering, som i mindst muligt omfang forudsætter nedrivning af bestående bygninger, ofte vil kunne gennemføres med mindre kapitalindsats og mindre økonomisk tab for det offentlige, end hvor tilsvarende områder totalt ryddes for eksisterende bebyggelse, f. eks. hvor bebyggelsen er ret intensiv. Det må endvidere erkendes, at en saneringsmoden tilstand inden for et område i ikke så få tilfælde vil kunne bringes til ophør ved fjernelsen af kun en del af de inden for området værende bygninger, som er af særlig ringe beskaffenhed, medens andre bygninger forbedres og ombygges. Et sådant begrænset indgreb i et område vil i mange tilfælde være tilstrækkeligt til at hidføre den ønskede fornyelse og hævnning af områdets standard og være i overensstemmelse med planlægningen, ikke alene af de nærmeste omgivelser, men af bysamfundet som helhed.

Heroverfor står imidlertid, at den mere begrænsede omformning af et saneringskvarter på længere sigt kan vise sig utilstrækkelig, når man vurderer den i større sammenhæng for hele bysamfundet. Det må i denne forbindelse fremhæves, at en nødvendig forbedring af vejnettet, tilvejebringelse af parkeringspladser, områder til offentlige formål og lignende netop

kan ske på et økonomisk fornuftigere og rimeligere grundlag, hvor disse forbedringer foretages inden for de dårlige byområder frem for i de byområder, hvor bygningsbestanden er uangribelig.

Hensynet til disse videregående formål bør derfor ikke overses, og selv om en bevarende sanering med kun delvis rydning af områdets bygninger som nævnt kan betyde en økonomisk fordel, sammenlignet med bekostningen ved en total sanering, vil det begrænsede saneringsindgreb efter den kommitteredes opfattelse kun være berettiget, hvor tillige de generelle byplanhensyns varetagelse ikke fordyres eller forskertses ved en sådan delvis sanering.

Det vil ikke være muligt inden for denne redegørelses rammer i enkeltheder at angive den fremgangsmåde, der bør følges med hensyn til planlægningen af fornyelsen af saneringsområderne, men nogle hovedpunkter skal fremdrages.

I selve planlægningen af en sanering må indgå ikke blot overvejelser om afhjælpning af de eksisterende mangler i området, men også overvejelser om selve saneringsområdets fremtidige indpåsning i det større byområde med hensyn til anvendelse, bebyggelsesintensitet, de trafikale forhold m. v. Til bedømmelse af disse forhold bør sædvanligvis foreligge en for hele bysamfundet udarbejdet dispositionsplan.

Endvidere må der foretages en detaljeret undersøgelse og planlægning af selve saneringsområdet og dets omgivelser, således at der tilvejebringes indgående oplysninger om befolknings- og erhvervsmæssige forhold, den eksisterende bygningsbestand, veje og trafikmidler, ledningsnet og de til offentlige formål nødvendige arealer for et område større end det saneringsmodne område.

Varetagelsen af disse mere vidtrækkende hensyn, hvorved man inddrager uden for området liggende forhold, kan meget vel komme til at gå mod hensynet til det øjeblikkelige økonomiske resultat, som en isoleret overvejelse af saneringsområdets forhold og fremtidige byggemuligheder og den deraf følgende saneringsmetode vil føre til. På den anden side må det fremhæves, at en byplan, som er udformet med kendskab til og under hensyntagen til byens saneringsbehov og saneringsplaner vil kunne danne en realistisk baggrund for overvejelser, også af økonomisk karakter, over for de fremtidige udnyttelsesmuligheder af et byområde og derved fjerne en række usikkerhedsmomenter med hensyn til saneringens gennemførelse og under gunstigere forhold skabe bedre betingelser og forudsætninger for en økonomisk og hurtigere realisation af den enkelte saneringsopgave.

Den kommitterede skal til slut udtale, at når det i en kommune er besluttet, at man vil søge at gennemføre en sanering af et område, bør kommunalbestyrelsen således ikke alene tage de ovenfor anførte hensyn til sammenhængen med byplanen for bysamfundet iøvrigt i betragtning, men kommunalbestyrelsen må også overveje, hvordan udformningen og anvendelsen af den fremtidige bebyggelse i et område, som skal saneres, sikres gennemført og fastholdt gennem årene. Det vil efter den kommitteredes opfattelse i almindelighed være nødvendigt, at den fremtidige bebyggelse og anvendelse fastlægges i en for området — eller i almindelighed bedre et større område — fastlagt pårtiel byplanvedtægt. Kun på denne måde kan man sikre sig imod en uheldig fremtidig udvikling, som ville stå i et urimeligt forhold til den betydelige økonomiske indsats, som en sanering betyder.  
sign. EDMUND HANSEN.

Maj 1956.

*Memorandum om civilforsvarsmæssige synspunkter vedrørende saneringsproblemet.*

1. Ved en vurdering af de civilforsvarsmæssige interesser i og synspunkter vedrørende saneringsproblemet må man i første række se hen til de opgaver, civilforsvaret under krigsforhold vil blive udsat for i byerne, og de forhold der er bestemmende for, hvorledes disse opgaver kan løses.

2. Under en eventuel kommende krig må man gå ud fra, at danske byer kan blive angrebet med traditionelle våben såsom spræng- og brandbomber. Sådanne angreb indebærer opståen af brande, derunder fladebrande i stort omfang, og jævnsides hermed sammenstyrtninger i stort antal af bomberamte bygninger.

Man må endvidere for storbyernes vedkommende regne med angreb af nucleare våben (atom- og brintvåben), som vil påføre byerne skader af principielt samme art som de traditionelle våben, men dog i et langt større omfang, hvortil kommer de særlige følger af disse våbens radioaktive egenskaber.

3. Det er civilforsvarets opgave at træffe foranstaltninger til at forebygge og afbøde følger af krigshandlinger i det omfang, disse foranstaltninger ikke henhører under de militære værn, men en række faktorer vil være bestemmende for, hvorledes og i hvilken udstrækning opgaven kan løses. I det omfang, forebyggende foranstaltninger virker i gunstig retning, vil de skademuligheder, som angrebene rummer, og som forudsættes afbødet ved indsats af civilforsvarets hjælpetjeneste i videste forstand (egenbeskyttelsen, byernes hjælpetjeneste og civilforsvarskorpset) kunne begrænses.

4. Under de forebyggende foranstaltninger henregnes bygningsmæssige civilforsvarsfor-

anstaltninger, herunder egnede beskyttelsesrum, en varslings-tjeneste og evakuering. Hensigtsmæssige saneringsforanstaltninger og en gennemgribende byplanlægning vil øge byernes modstandsevne overfor brand- og sammenstyrtningsskader og vil tillige ved skabelsen af gode udfaldsveje lette gennemførelsen af en evakuering.

I tilslutning hertil bør det nævnes, at fremkomsten af de nucleare våben har akcentueret det ønskelige i, at byernes befolkning så vidt muligt spredes, hvorved man kommer bort fra store koncentrerede beboelsesområder.

5. En sanering tilsigter traditionelt en fjernelse af usunde, brandfarlige, ofte tætbefolkede, byområder. Herudover gør der sig en række andre hensyn gældende, som dog ikke her skal omtales nærmere.

Sanering muliggør fjernelse eller udtynding af byområder, der erfaringsmæssigt er særlig udsatte for fladebrande, som under krigsforhold er meget vanskelige at bekæmpe og hurtigt vil kunne udvikle sig til katastrofer.

På samme måde vil områder, der på grund af ælde, eller som følge af den tidligere byggeskik ikke er særlig modstandsdygtige overfor sammenstyrtninger, forsvinde, og man vil ofte fjerne et trafikhemmende gadesystem, som kan lægge hindringer i vejen for en effektiv evakuering.

Sammenfattende kan det siges, at bydele, der i særlig grad rummer mulighed for store tab af mennesker og materielle værdier, herved udgår af bybilledet.

Det er derfor klart, at civilforsvaret har en afgørende interesse i gennemførelse af sanering, såvidt denne er udtryk for en fjernelse eller udtynding af særligt sårbare bydele.

6. En sanering kræver imidlertid en stillingtagen til, hvorledes de ved saneringen ledigblevne arealer skal udnyttes.

I sin yderste konsekvens ville de civilforsvarsmæssige hensyn i og for sig tale for, at sanerede arealer ikke udnyttedes til beboelse eller erhvervsformål, men at de i stedet henligger som åbne arealer, »åndehuller«, for befolkningen. Dette kan dog kun undtagelsesvis finde sted.

Skal de sanerede grunde bebygges, må man - særlig med henblik på de nucleare våben - foretrække en bebyggelsesform, som medfører en spredning af bebyggelsen i det pågældende område.

Selv om en formindskelse af befolkningstallet i et saneringsområde muligt ikke lader sig gennemføre, bør det i hvert fald søges opnået, at den nye bydel gøres væsentlig mindre brandfarlig end den gamle og således byder befolkningen større sikkerhed end hidtil. Bebyggelsen bør dernæst være modstandsdygtig overfor sammenstyrtninger, ligesom de gader og veje, der gennemskærer den, må være egnede til at kunne formidle en strøm af evakuerede.

Endelig må det fremhæves som særdeles vigtigt, at man ved planlægningen af den kommende bebyggelse i saneringskvarterer ser hen til mulighederne for indretning af offentlige beskyttelsesrum og branddamme.

7. Civilforsvarsmæssige hensyn taler således stærkt for gennemførelse af sanering som forebyggende foranstaltning, og dette gælder for så vidt, uanset hvilken anvendelse der gøres af det pågældende område i fremtiden.

8. Af praktiske økonomiske grunde må det imidlertid erkendes, at civilforsvarsmæssige hensyn alene næppe kan bære en sanering. Men man bør efter civilforsvarsstyrelsens opfattelse nå dertil, at disse hensyn indgår som et positivt led i de samlede overvejelser om foreliggende saneringsønsker jævnsides med øvrige hensyn, som er afgørende for, om sanering skal gennemføres. På denne måde vil man også på dette vigtige område have taget skyldigt hensyn til befolkningens rimelige krav på beskyttelse under en eventuelt kommende krig.

*København K., den 21.7.1955.*  
journal nr. 125/55.

*Til kommissionen vedrørende revision af bolig-  
tilsynsloven.*

*Sanering og bygningsbevaring.*

I Danmark — som i næsten alle andre lande - gøres der et arbejde for at bevare historiske og æstetisk værdifulde bygninger, og man har herunder ikke blot opmærksomheden henvendt på de store historiske monumenter, men lægger tillige vægt på at sikre de værdier, som den enklere bebyggelse rummer. I dette arbejde giver de største monumenter for så vidt de mindst komplicerede problemer, fordi bevaringen forekommer selvfølgelig. Anderledes med de enklere men i og for sig lige så værdifulde bygninger, der ofte indgår i helheder af stor skønhed, i bybilleder og landskabsbilleder, der er dybt grundfæstet i selve begrebet om Danmark. Nævnes kan husene i Sønderho og Troense, bebyggelsen langs mange af gaderne i Købehavns gamle bydel og husene omkring domkirken i Ribe. Hver især vil huse sådanne steder kunne efterlade et alvorligt savn, hvis de forsvinder.

Efter loven om bygningsfredning af 1918 er Det særlige Bygningssyn nedsat med den opgave at værne om de i historisk og æstetisk henseende mest fremragende bygninger i landet, og synet udsender hvert femte år en revideret fortegnelse over de huse, det drejer sig om. Endvidere har bygningssynet og Nationalmuseet bistået adskillige kommuner med udarbejdelsen af byplaner, hvori særlige historiske områder udlægges med henblik på at bevare karakteren fremover. Blandt de fredede huse og blandt bygningerne i de sidstnævnte områder er der imidlertid adskillige, hvis forhold er sådanne, at de med rette kommer i søgelyset, når talen er om sanering. Dette er et alvorligt problem for synet, idet der ikke i fredningsloven er bestemmelser vedrørende boligforhold, og bygningsfredningsloven overhovedet ikke hjemler synet ret til at blande sig i, hvordan fredede bygninger benyttes. Hertil kommer de vanskeligheder, som er forbundet

med de fredede bygningers ikke fredede omgivelser. Slette huse liggende tæt op til de fredede kan forringe forholdene for disse sidste og formindske mulighederne for, at de lader sig benytte på tilfredsstillende måde.

I sine bestræbelser for at bevare fredede bygninger må synet gå ud fra, at kun erkendte reelle værdier har mulighed for at blive bevaret fremover, og det gælder derfor om dels at gøre kulturværdierne åbenbare for enhver og dels at få brugsværdien gjort så stor, at det bliver naturligt at vedligeholde de pågældende bygninger.

Hvad det sidste angår, er bygningernes funktion et centralt anliggende. Da næsten ingen gamle bygninger fungerer som oprindelig tænkt, gælder det om at tilpasse dem en nutidig funktion, uden at deres kulturværdi angribes mere end højst nødvendigt. Erfaringen viser, at velbyggede huse bevares og vedligeholdes praktisk talt i det uendelige, hvis de stadig gør fyldest. Landet over står adskillige omkring 800 år gamle kirker i fortræffelig stand; de har altid haft samme funktion. Men af vore klostre, der alle i det 16. århundrede holdt op med at fungere efter bestemmelsen, resterer derimod kun de enkelte, som fandt anden hensigtsmæssig anvendelse. Af vore hundreder af gamle vindmøller forsvinder de fleste i disse år, fordi de er blevet funktionsløse.

I den store masse af gamle bygninger, der er beregnet til beboelse, bor man nu anderledes, end dengang bygningerne blev til. De steder, hvor bygningerne med passende ændringer har kunnet tilfredsstille skiftende tiders krav til boligen, er der sørget for vedligeholdelse, og sådanne bygninger kan ikke idag på nogen måde siges at være ringere end tilsvarende nye huse. Ejendommen Strandgade 30 på Christianshavn indrettedes på Christian 4.s tid som købmandsbolig; den tjener samme



formål i dag, hvor grosserer Henry L. V. Jensen har istandsat huset til eget brug. Adskillige andre steder er det ikke gået sådan, men eksemplet kan tjene som udgangspunkt for en påvisning af, at den megen tale om »alder« og »forældet byggemåde« i forbindelse med saneringsspørgsmålet er u hensigtsmæssig og kan føre til urimelige generalisationer. Almindeligt murværk kunne udføres fortræffeligt på Christian 4.s tid og har kunnet det siden. Alligevel er der ind imellem bygget huse, hvis murværk nu er så ringe, at det ikke er værd at istandsætte. Sådanne huse kan have været dårligt bygget, eller de kan have været misligholdt, det afgørende er imidlertid, at ikke alderen, men den nuværende tilstand betyder noget. Hvad der her er sagt om murværk, kunne også siges om meget andet de gamle bygninger vedrørende. Er der tale om brandfare, betyder alderen som sådan selvfølgelig intet. Husets konstruktion og vel navnlig trappernes placering må være afgørende. Heller ikke sundhedsmæssige tilstande kan sættes i direkte relation til en bygnings alder. Ved i almindelighed at mistænkeliggøre huse på grund af alder opnår man imidlertid at gøre talrige anvendelige og udmærkede bygninger mindre værd, hvilket giver sig udtryk i ringere lånevilkår med deraf følgende vanskeligheder for forrentning og vedligeholdelse. Store værdier bliver således prissiget, medens yngre, dårligt byggede huse med angribelige boligforhold ikke rammes af denne generalisation.

At man mellem de gamle huse finder mange med dårlige boliger er en anden sag; det er manglerne, man bør hæfte sig ved, ikke alderen.

Manglerne kan være vidt forskellige. Brandfare og risiko for hel eller delvis sammenstyrtning, fugtighed, svamp, utilstrækkelig tilgang af lys og frisk luft, uhygiejniske køkken- og toiletforhold, dårlige opvarmningsmuligheder, upraktiske planer og trappeforhold, udslidte gulve og trappetrin, utætte døre og vinduer etc., men årsagerne til dem er sædvanligvis lette at påvise, og det er i de fleste tilfælde udelukkende et økonomisk spørgsmål, om de kan afhjælpes. Det særlige Bygningssyn medvirker hvert år til at få rådet bod på mangler ved fredede huse og har med tilfredshed set en lang række gamle bygninger med slette boliger blive forvandlet til huse med gode boliger.

Forholdet er imidlertid det, at medens ny-

byggeri i en årrække har været begunstiget ved offentlig støtte, er vanskelighederne blevet øget, hvor der har været tale om modernisering af gamle huse, med mindre der i disse indrettedes udprægede luksusboliger til meget høj leje. Da det vel er et bygningskulturelt mål i dag at skaffe bedre boliger til de dele af befolkningen, som nu har for ringe boliger, forekommer det imidlertid hensigtsmæssigt at betragte tilvejebringelsen af gode boliger i gamle huse som en opgave, der kan sidestilles med nybyggeriet. Det ville vel derfor være rimeligt, om der til den i sig selv negative kondemnerings- og saneringsvirksomhed føjedes et positivt hjælpearbejde. Når et hus kondemneres, kan det måske gøres brugbart, men er ejeren ude af stand til at skaffe de måske kun små midler, der skal til, går sagen sin gang, og værdier, der kunne været reddet, ødelægges. Det nye skulle være, at der blev mulighed for at yde økonomisk støtte til modernisering og istandsættelse af værdifulde huse evt. i forbindelse med rydning af bagarealer. Gode boliger skaffet ad denne vej vil endda i mange tilfælde blive billigere for det offentlige end nybyggeri. Afskrækkende turde det eksempel fra Aabenraa være, hvor en mand, der ikke havde mulighed for at få en mindre forbedring af sit hus finansieret, rev det hele ned og genopbyggede det — med den ønskede forandring - som statslåns hus.

Ved afgørelsen af til hvilke huse, der bør ydes økonomisk hjælp, må den bebyggelsesmæssige situation og den antikvariske værdi iagttages. Byplanarbejdet her i landet er nu nået et så vidt fremskredet stade, at der i de fleste tilfælde vil foreligge materiale til belysning af de eksisterende ældre bebyggelsers fremtidsmuligheder, og Det særlige Bygningssyn vil finde det som en naturlig opgave at meddele de fornødne oplysninger om de enkelte bygningers antikvariske værdi. En ordning som den her omhandlede vil komme til at danne et hårdt savnet supplement til byplan- og bygningsfredningsloven. Det vil blive muligt at gennemføre rimelige istandsættelsesarbejder i de kvarterer, hvis karakter - med hjemmel i byplanloven - ønskes fastholdt fremover. Og hvor der i fredede bygninger findes dårlige boliger, som under de nuværende forhold vanskeligt kan angribes, vil man lettere kunne få rådet bod på manglerne.

sign. HARALD LANGBERG.

København, den 19. december 1953.

Til boligministeriet, Slotsholms gade 16, K.

I anledning af den forestående lovgivning om saneringsforanstaltninger skal vi tillade os allerede på nuværende tidspunkt at fremdrage et enkelt punkt, som formentlig ikke er genstand for tilstrækkelig opmærksomhed.

Større samlede saneringer vil normalt kun kunne gennemføres derved, at kommunerne ved ekspropriation eller ved overenskomst om køb erhverver sammenhængende arealer, der er bebyggede med saneringsmodne ejendomme. Større byplanmæssige ændringer i de ældre bydele kan ligeledes sædvanligvis kun gennemføres således.

Kommunerne vil normalt betale et beløb for de pågældende ejendomme, der ligger noget over ejendomsskylden.

Før saneringsprojektet gennemføres, tilintetgøres værdien af de påstående bygninger, og tilbage bliver herefter alene grundværdien. Denne vil normalt ligge væsentlig lavere end ejendomsskyldværdien eller den pris, hvortil kommunen har erhvervet ejendommene. Ved saneringen og den dermed følgende nye byplan eller i hvert fald normale gadeudvidelser fremkommer der andre byggemuligheder og dermed forøgede grundværdier. Ofte vil disse fuldtud kunne dække kommunens investering i affæren.

Her griber imidlertid loven om grundstigningsskyld hindrende ind. Nulpunktet for beregning af grundstigningsskyld vil normalt ligge ikke uvæsentligt under den ansatte grundværdi og således meget væsentligt under den pris, kommunerne har betalt for ejendommene. Det skal her påpeges, at grundværdien - uanset bestemmelserne i § 3 i lov nr. 352 af 7. august 1922 - ofte sættes efter den påstående bebyggelse.

Når der derfor gennem kommunens produktion af nye byggegrunde skabes en forhøjet

grundværdi, vil denne blive belastet med en betydelig grundstigningsafgift. Medens kommunerne ofte, såfremt der kunne bortses fra denne afgiftspligtige grundstigningsskyld, kunne slippe nogenlunde skadesløs fra selv store saneringsprojekter, vil dette som følge af grundstigningsskylden ikke være tilfældet. Den afgiftspligtige grundstigningsskyld vil efter loven være at fradrage i den pris, kommunen kan erholde for de nyproducerede byggegrunde, og prisen kan herved i de fleste tilfælde påregnes at ville komme til at ligge væsentlig under kommunens anskaffelsespris. Ganske vist kommer grundstigningsafgifterne i væsentlig grad kommunens kasse tilgode i årenes løb, men dette tæller næppe med i spørgsmålet ved kommunens kalkulation af saneringens gennemførelse.

Det samme problem rejser sig i realiteten ved saneringer, gennemført ved privat initiativ, normalt ved store virksomheders udvidelse. Sålænge grundstigningsafgiften kun belastede halvdelen af værdistigningen, stod i hvert fald den anden halvdel som dækning for den private bygherres risiko. Dette er ikke længere tilfældet.

I tidligere tid kunne en del af udgiften ved gadeudvidelser langs een side og lignende ofte pålægges overfor liggende grunde; disse grundejere får ved gadeudvidelsen en væsentlig værdiforøgelse af deres ejendomme, som kunne begrunde et bidrag til gadeudvidelsen. Når de pågældende ejendommers værdistigning nu gennem grundstigningsskylden fuldtud inddrages, vil det ikke længere være muligt at pålægge grundejerne en sådan afgift, hvorved det offentlige udgifter ved saneringer yderligere forøges.

Forsåvidt man vil sige, at kommunerne vil

sælge deres grunde til en pris, der ikke tager hensyn til grundstigningsskylden, må hertil bemærkes, dels at dette strider imod loven og dels, at det forretningsmæssigt kun kan lade sig gøre i enkelte tilfælde, fordi grundstigningsskylden ved saneringer er en så betydende faktor; men endelig måtte man vel hertil bemærke, at det ville være en umoralsk handlemåde, såfremt kommunerne først inddrog grundstigningen kontant ved grundens salg og bagefter indkasserede den gennem grundstigningsafgiften.

For at muliggøre løsningen af betydende saneringsopgaver, som foreligger i alle byer, vil det derfor være påkrævet, at en kommende lov om saneringsforanstaltninger indeholder en bestemmelse om fastsættelse af et nyt nulpunkt for sådanne grunde, som fremkommer ved saneringsforanstaltninger. En sådan betragtning vil tillige være naturlig, når hensyn tages til, at

der ved større saneringsprojekter normalt er tale om sammenlægning og omdeling samt efterfølgende ny udstykning af en række sammenliggende tidligere matrikelnumre.

Loven af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld indeholder i § 9 bestemmelser om ansættelse af værditab i forskelsværdien, hvor grunde overgår til en væsentlig ny brugsform, f. eks. ved nedrivning af bygninger med ny bebyggelse for øje; denne bestemmelse har næppe endnu været anvendt i praksis og vil langt fra i alle tilfælde muliggøre tilstrækkelig kompensation.

Idet vi iøvrigt ikke ved nærværende skal komme nærmere ind på en kommende lov om sanering af usunde kvarterer, skal vi tillade os at henstille, at det ovennævnte problem tages op til overvejelse.

*/ ærbødighed*

P. S. V.

sign. JOHAN HEILESEN

landsretssagfører  
formand for  
Bygge-Societetets  
lokalkreds, København

sign. VIGGO HOLST-KNUDSEN

landsretssagfører  
formand

*København, den 2. september 1951.*

Skd. IV. j.nr. 1904/57.

Idet man hoslagt tilbagesender den underhånden fra kommissionen oversendte skrivelse af 19. december 1953 fra Bygge-Societetet for Danmark skal man meddele, at skattedeparte-

mentet for sit vedkommende kan henholde sig til det i statens ligningsdirektorats vedlagte skrivelse af 12. april 1957 anførte.

E. B.

G. DJØRUP (sign.)

Til

*Kommissionen vedrørende revision af boligtilsynsloven.*

*København K., den 12. april 1957.*

S. L. II. nr. A. 815/10.

Idet man tilbagesender en hertil underhånden oversendt skrivelse af 19. december 1953 fra Byggesocietetet for Danmark, skal man til det i skrivelsen rejste spørgsmål om grundstigningsskyldens virkninger ved gennemførelse af saneringer bemærke følgende:

Ved større samlede saneringer vil der efter omstændighederne kunne ske en stigning i grundværdien som følge af saneringsforanstaltningerne. Sådanne stigninger knytter sig ikke til selve fjernelsen af bygninger, der er uegnet til fortsat anvendelse, men opstår navnlig, hvor der i forbindelse med saneringen foretages nye gadeanlæg eller gadeudvidelse, udlæg af offent-

lige pladser og parkeringsområder o. l., og planlægning af sammenlægning og udstykning til ny bebyggelse.

Afgiftspligtig stigning vil kun fremkomme, hvis stigningen fra de i 1950 fastsatte grundbeløb er større end grundbeløbstillægene, der efter vurderingen 1956 dækker stigningen på 30 pct. + 20 kr. pr. m<sup>2</sup> for grundværdien over 360 kr. pr. m<sup>2</sup> og indtil 44 pct. for grundværdier under 40 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Afgiftspligten vil i almindelighed ramme tre fjerdedele af stigningen ud over grundbeløbstillægene, men vil efter omstændighederne blive begrænset yderligere ved anvendelse af

bestemmelserne i § 9 i lov nr. 265 af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld, idet værditabet på bygninger m. v., hvor betingelserne for ansættelse af sådant værditab er til stede, fradrages i den siden 1950 tilkomne forøgelse i den afgiftspligtige stigning.

Ifølge de nævnte bestemmelser skal vurderingsrådet, hvis der siden 1950 er sket en grundværdistigning, der forudsætter, at ejendommen helt eller delvis må overgå til en væsentlig ny brugsform, for at grunden kan blive udnyttet på en økonomisk god måde, og denne overgang medfører, at bygninger, anlæg, beplantning eller lignende på ejendommen må fjernes eller dog går ned i værdi, foretage ansættelse af det værditab på bygningen m. v., der er sket efter 1. oktober 1950, og som er en følge af grundværdistigningen. Dette værditab fradrages i så fald i den forøgelse af afgiftspligtig stigning, der ellers ville fremkomme.

Disse bestemmelser har fundet anvendelse ved enkelte foreliggende større samlede saneringer.

Det bemærkes, at der fra landsskatteretten har foreligget til udtalelse 4 klagesager fra Aarhus til afgørelse af, i hvilket omfang, der skal ansættes værditab. Ligningsdirektoratet har i de 4 nævnte sager indstillet, at der ansættes værditab. Landsskatterettens afgørelse foreligger endnu ikke.

Efter det forelagte forslag til lov om ændring i lov nr. 179 af 23. juni 1956 om vurdering af landets faste ejendomme er bestemmelserne om grundstigningen optaget som et afsnit under grundbeskatningen.

Bestemmelserne om værditabsansættelse findes i § 58, hvori anføres, at overgang fra landbrug og gartneri til bebyggelse, fra villabebyggelse eller anden lav bebyggelse til høj bebyggelse, industri eller forretningsbebyggelse, fra industribebyggelse til boligbebyggelse eller beboelses- og forretningsbebyggelse eller fra høj bebyggelse overvejende til beboelse til høj bebyggelse overvejende til forretningsbrug, betinger ansættelse af værditab.

Denne angivelse af de tilfælde af overgang til en anden økonomisk god anvendelse end den hidtil forudsatte, hvor vurderingsmyndigheden

skal foretage ansættelse af værditab, må antages at omfatte de tilfælde, hvor sådant værditab i almindelighed kan ventes at forekomme, derunder de nævnte større saneringer, hvorved der åbnes mulighed for overgang til en væsentlig anden økonomisk god anvendelse, og saneringen derfor medfører en særlig stigning i grundværdien.

Hvor saneringen ikke omfatter større samlede områder, men kun retter sig mod den eksisterende bebyggelse på enkelte ejendomme, fordi disse er uegnet til fortsat anvendelse, kan selve saneringen næppe hverken efter de gældende bestemmelser eller efter de i forslaget indeholdte, give grundlag for ansættelse af værditab, idet den ikke kan antages at medføre nogen stigning i grundværdien, der efter de gældende vurderingsregler må forudsættes ansat efter grundens handelsværdi i ubebygget stand ved salg til en økonomisk god anvendelse og under hensyntagen til samtlige forhold, herunder også udstyknings- og sammenlægningsmuligheder.

Da der i skrivelsen er givet udtryk for den opfattelse, at grundværdien - uanset bestemmelserne i § 3 i lov nr. 352 af 7. august 1922 - ofte ansættes efter den påstående bebyggelse, finder man grund til at bemærke, at der for udlejningsejendomme foretages revision af grundbeløbsansættelserne ved 10. alm. vurdering, efter at det ved højesteretsdommen er fastslået, at huslejereguleringen ikke som hidtil forudsat kan tages i betragtning ved ansættelsen af grundværdien, men kun ved ansættelse af ejendomsværdien.

Bortset fra dette særlige forhold må fejlagtige ansættelser af den antydede art antages kun at foreligge rent undtagelsesvis og vil, hvis de påvises, kunne rettes.

Efter de foreliggende begrænsede erfaringer må det antages, at de gældende bestemmelser om værditab ved den af ligningsdirektoratet og ligningsrådet anlagte praksis må føre til, at det værditab på bygninger m. v., som de større saneringer medfører indenfor den grundværdistigning, der skyldes saneringen, bliver afskrevet i den afgiftspligtige stigning, som grundværdistigningen ellers ville medføre.

K. J. KRISTENSEN (sign.)

*Sigfred Vang* (sign.)



DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE IV		DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE III	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt: i forhuse ..... 872,291 m <sup>2</sup> = 83% i sidehuse ..... 43,270 m <sup>2</sup> = 4% i mellemhuse ..... 26,120 m <sup>2</sup> = 3% i baghuse ..... 101,295 m <sup>2</sup> = 10% ialt ..... 1.053,276 m <sup>2</sup> = 100% = 60% af områdets	1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt: i forhuse ..... 387,134 m <sup>2</sup> = 88% i sidehuse ..... 13,356 m <sup>2</sup> = 3% i mellemhuse ..... 7,725 m <sup>2</sup> = 2% i baghuse ..... 34,244 m <sup>2</sup> = 7% ialt ..... 442,419 m <sup>2</sup> = 100% = 25% af områdets
2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 25,107 m <sup>2</sup> = 2% 1755-1802 ..... 83,943 m <sup>2</sup> = 8% 1803-1859 ..... 56,863 m <sup>2</sup> = 6% 1860-1889 ..... 271,890 m <sup>2</sup> = 26% efter 1890 ..... 615,473 m <sup>2</sup> = 58% ialt ..... 1.053,276 m <sup>2</sup> = 100%	2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 40,256 m <sup>2</sup> = 9% 1755-1802 ..... 99,466 m <sup>2</sup> = 22% 1803-1859 ..... 65,349 m <sup>2</sup> = 15% 1860-1889 ..... 170,495 m <sup>2</sup> = 39% efter 1890 ..... 66,853 m <sup>2</sup> = 15% ialt ..... 442,419 m <sup>2</sup> = 100%
3. BEBOELSELEJLIGHEDER	1 værelse ..... 343 stk. gmsl. årlig husleje: 359 kr. 2 værelser ..... 2,170 stk. — : 646 kr. 3 værelser ..... 583 stk. — : 1040 kr. 4 værelser ..... 742 stk. — : 1142 kr. 5 værelser o. m. .... 482 stk. — : 1366 kr. ialt ..... 4,922 stk. = 34% af områdets	3. BEBOELSELEJLIGHEDER	1 værelse ..... 632 stk. gmsl. årlig husleje: 336 kr. 2 værelser ..... 1,831 stk. — : 476 kr. 3 værelser ..... 1,044 stk. — : 708 kr. 4 værelser ..... 644 stk. — : 910 kr. 5 værelser o. m. .... 437 stk. — : 1366 kr. ialt ..... 4,493 stk. = 31% af områdets
4. BYGNINGSVÆRDI	164.170.241 kr. = 71% af områdets	4. BYGNINGSVÆRDI	33.115.972 kr. = 20% af områdets
5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	uden wc ..... 214 stk. = 4% med wc ..... 4.708 stk. = 96% ialt ..... 4.922 stk. = 100%	5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	uden wc ..... 1.053 stk. = 23% med wc ..... 3.402 stk. = 77% ialt ..... 4.455 stk. = 100%
6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	udv. rørledn. .... 126 stk. = 3% indv. rørledn. .... 4.796 stk. = 97% ialt ..... 4.922 stk. = 100%	6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	udv. rørledn. .... 976 stk. = 22% indv. rørledn. .... 3.479 stk. = 78% ialt ..... 4.455 stk. = 100%
8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	overv. mur ..... 1.050.902 m <sup>2</sup> = 100% overv. bindingsv. .... 2.374 m <sup>2</sup> = 0% ialt ..... 1.053.276 m <sup>2</sup> = 100%	8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	overv. mur ..... 435.205 m <sup>2</sup> = 98% overv. bindingsv. .... 7.214 m <sup>2</sup> = 2% ialt ..... 442.419 m <sup>2</sup> = 100%
9. VEDLIGEHOLDELSSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage	god ..... 907,581 m <sup>2</sup> = 86% mindre god ..... 132,633 m <sup>2</sup> = 13% dårlig ..... 12,772 m <sup>2</sup> = 1% slet ..... 290 m <sup>2</sup> = 0% ialt ..... 1.053,276 m <sup>2</sup> = 100%	9. VEDLIGEHOLDELSSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage	god ..... 202,570 m <sup>2</sup> = 46% mindre god ..... 169,197 m <sup>2</sup> = 38% dårlig ..... 64,568 m <sup>2</sup> = 15% slet ..... 6,484 m <sup>2</sup> = 1% ialt ..... 442,419 m <sup>2</sup> = 100%
10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	heri BEBOERE ..... 114 stk. = 20% af områdets heri BEBOERE ..... 593 = 20% af områdets	10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	heri BEBOERE ..... 201 stk. = 32% af områdets heri BEBOERE ..... 1.002 = 35% af områdets
11. BEBOERE	11.976 = 35% af områdets heraf BØRN (under 15 år) ..... 1.980 = 32% af områdets	11. BEBOERE	11.105 = 32% af områdets heraf BØRN (under 15 år) ..... 2.131 = 34% af områdets
12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	397, heraf lejlighedsindehavere: 191	12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	942, heraf lejlighedsindehavere: 328
13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	665, heraf lejlighedsindehavere: 515	13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	797, heraf lejlighedsindehavere: 614
14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	135, heraf lejlighedsindehavere: 90	14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	177, heraf lejlighedsindehavere: 113

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE II		DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt: i forhuse ..... 130,831 m <sup>2</sup> = 60% i sidehuse ..... 26,450 m <sup>2</sup> = 12% i mellemhuse ..... 8,255 m <sup>2</sup> = 4% i baghuse ..... 53,318 m <sup>2</sup> = 24% ialt ..... 218,852 m <sup>2</sup> = 100% = 12% af områdets	1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt: i forhuse ..... 12,814 m <sup>2</sup> = 26% i sidehuse ..... 9,934 m <sup>2</sup> = 11% i mellemhuse ..... 2,960 m <sup>2</sup> = 4% i baghuse ..... 29,680 m <sup>2</sup> = 59% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100% = 3% af områdets
2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 53,652 m <sup>2</sup> = 24% 1755-1802 ..... 51,726 m <sup>2</sup> = 24% 1803-1859 ..... 31,758 m <sup>2</sup> = 15% 1860-1889 ..... 70,371 m <sup>2</sup> = 32% efter 1890 ..... 11,345 m <sup>2</sup> = 5% ialt ..... 218,852 m <sup>2</sup> = 100%	2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 17,275 m <sup>2</sup> = 34% 1755-1802 ..... 19,813 m <sup>2</sup> = 39% 1803-1859 ..... 7,417 m <sup>2</sup> = 15% 1860-1889 ..... 5,811 m <sup>2</sup> = 11% efter 1890 ..... 72 m <sup>2</sup> = 1% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
3. BEBOELSELEJLIGHEDER	1 værelse ..... 727 stk. gmsl. årlig husleje: 332 kr. 2 værelser ..... 1,675 stk. — : 440 kr. 3 værelser ..... 1,044 stk. — : 708 kr. 4 værelser ..... 260 stk. — : 374 kr. 5 værelser o. m. .... 97 stk. — : 1173 kr. ialt ..... 3,803 stk. = 27% af områdets	3. BEBOELSELEJLIGHEDER	1 værelse ..... 482 stk. gmsl. årlig husleje: 285 kr. 2 værelser ..... 668 stk. — : 377 kr. 3 værelser ..... 154 stk. — : 514 kr. 4 værelser ..... 111 stk. — : 534 kr. 5 værelser o. m. .... 1 stk. — : 1.900 kr. ialt ..... 1,096 stk. = 8% af områdets
4. BYGNINGSVÆRDI	20.317.603 kr. = 8% af områdets	4. BYGNINGSVÆRDI	3.583.374 kr. = 1% af områdets
5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	uden wc ..... 1,915 stk. = 50% med wc ..... 1,888 stk. = 50% ialt ..... 3,803 stk. = 100%	5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	uden wc ..... 874 stk. = 80% med wc ..... 222 stk. = 20% ialt ..... 1,096 stk. = 100%
6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	udv. rørledn. .... 1,341 stk. = 35% indv. rørledn. .... 2,462 stk. = 65% ialt ..... 3,803 stk. = 100%	6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	udv. rørledn. .... 593 stk. = 54% indv. rørledn. .... 503 stk. = 46% ialt ..... 1,096 stk. = 100%
7. RUM BENYTTET)	Procentvis fordelt: til beboelse ..... 8,344 stk. = 79% til erhverv ..... 2,236 stk. = 21% ialt ..... 10,780 stk. = 100%	7. RUM BENYTTET)	Procentvis fordelt: til beboelse ..... 1,869 stk. = 78% til erhverv ..... 236 stk. = 22% ialt ..... 2,412 stk. = 100%
8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	overv. mur ..... 181,456 m <sup>2</sup> = 83% overv. bindingsv. .... 37,396 m <sup>2</sup> = 17% ialt ..... 218,852 m <sup>2</sup> = 100%	8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	overv. mur ..... 34,979 m <sup>2</sup> = 69% overv. bindingsv. .... 15,409 m <sup>2</sup> = 31% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
9. VEDLIGEHOLDELSSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage	god ..... 42,233 m <sup>2</sup> = 19% mindre god ..... 83,809 m <sup>2</sup> = 38% dårlig ..... 71,657 m <sup>2</sup> = 33% slet ..... 21,153 m <sup>2</sup> = 10% ialt ..... 218,852 m <sup>2</sup> = 100%	9. VEDLIGEHOLDELSSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage	god ..... 1,820 m <sup>2</sup> = 4% mindre god ..... 9,855 m <sup>2</sup> = 19% dårlig ..... 23,326 m <sup>2</sup> = 46% slet ..... 15,383 m <sup>2</sup> = 31% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	heri BEBOERE ..... 201 stk. = 34% af områdets heri BEBOERE ..... 1.002 = 55% af områdets	10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	heri BEBOERE ..... 81 stk. = 14% af områdets heri BEBOERE ..... 364 = 12% af områdets
11. BEBOERE	8,931 = 26% af områdets heraf BØRN (under 15 år) ..... 1,725 = 28% af områdets	11. BEBOERE	2,150 = 7% af områdets heraf BØRN (under 15 år) ..... 399 = 6% af områdets
12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	1,381, heraf lejlighedsindehavere: 487	12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	461, heraf lejlighedsindehavere: 190
13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	646, heraf lejlighedsindehavere: 564	13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	171, heraf lejlighedsindehavere: 139
14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	165, heraf lejlighedsindehavere: 105	14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	49, heraf lejlighedsindehavere: 37

STATISTISKE OPlysNINGER*	
1. oktober 1956. KØBENHAVN	
KVALITETSBEDOMMELSER, 1. 9. 1944 - 1. 10. 1956 (14.276 boliger).	
1. ETAGEMETER**** fordelt efter	Procentvis fordelt: kvalitetsgruppe I ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 3% kvalitetsgruppe II ..... 218,852 m <sup>2</sup> = 12% kvalitetsgruppe III ..... 442,419 m <sup>2</sup> = 25% kvalitetsgruppe IV ..... 1.053,276 m <sup>2</sup> = 60% ialt ..... 1.764,935 m <sup>2</sup> = 100%
2. BYGNINGSALDRE (fordelt pr. m <sup>2</sup> etage)	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 156,290 m <sup>2</sup> = 9% 1755-1802 ..... 234,918 m <sup>2</sup> = 14% 1803-1859 ..... 160,088 m <sup>2</sup> = 9% 1860-1889 ..... 539,866 m <sup>2</sup> = 29% efter 1890 ..... 693,743 m <sup>2</sup> = 39% ialt ..... 1.764,935 m <sup>2</sup> = 100%
3. BEBOELSELEJLIGHEDER, fordelt efter	Procentvis fordelt: kvalitetsgruppe I ..... 1,096 stk. = 8% kvalitetsgruppe II ..... 3,803 stk. = 27% kvalitetsgruppe III ..... 4,455 stk. = 31% kvalitetsgruppe IV ..... 4,922 stk. = 34% ialt ..... 14,276 stk. = 100%
4. BYGNINGSVÆRDI*** fordelt efter	Procentvis fordelt: kvalitetsgruppe I ..... 3,583,374 kr. = 1% kvalitetsgruppe II ..... 20,317,603 kr. = 9% kvalitetsgruppe III ..... 53,139,972 kr. = 24% kvalitetsgruppe IV ..... 164,170,241 kr. = 68% ialt ..... 241,187,190 kr. = 100%
A. EJENDOMSVÆRDI (total)	Procentvis fordelt: grundværdi ..... 158.123.355 kr. = 40% bygningværdi ..... 241.187.190 kr. = 60% ialt ..... 399.310.545 kr. = 100%
B. EJENDOMSVÆRDI (pr. m <sup>2</sup> etageareal)	grundværdi ..... 158.123.355 kr.; pr. m <sup>2</sup> ..... 80 kr. bygningværdi ..... 241.187.190 kr.; pr. m <sup>2</sup> ..... 136 kr. ialt ..... 399.310.545 kr.; pr. m <sup>2</sup> ..... 226 kr.

DEN DEL AF OMRADET SOM ER SAT I KVALITETSGRUPPE I	
1. ETAGEMETER****	Procentvis fordelt: i forhuse ..... 12,814 m <sup>2</sup> = 26% i sidehuse ..... 9,934 m <sup>2</sup> = 11% i mellemhuse ..... 2,960 m <sup>2</sup> = 4% i baghuse ..... 29,680 m <sup>2</sup> = 59% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100% = 3% af områdets
2. BYGNINGSALDRE, fordelt pr. m <sup>2</sup>	Procentvis fordelt: før 1755 ..... 17,275 m <sup>2</sup> = 34% 1755-1802 ..... 19,813 m <sup>2</sup> = 39% 1803-1859 ..... 7,417 m <sup>2</sup> = 15% 1860-1889 ..... 5,811 m <sup>2</sup> = 11% efter 1890 ..... 72 m <sup>2</sup> = 1% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
3. BEBOELSELEJLIGHEDER	1 værelse ..... 482 stk. gmsl. årlig husleje: 285 kr. 2 værelser ..... 668 stk. — : 377 kr. 3 værelser ..... 154 stk. — : 514 kr. 4 værelser ..... 111 stk. — : 534 kr. 5 værelser o. m. .... 1 stk. — : 1.900 kr. ialt ..... 1,096 stk. = 8% af områdets
4. BYGNINGSVÆRDI	3.583.374 kr. = 1% af områdets
5. KLOSETFORHOLD, beboelselejligheder	uden wc ..... 874 stk. = 80% med wc ..... 222 stk. = 20% ialt ..... 1,096 stk. = 100%
6. SPILDEVAND, beboelselejligheder med	udv. rørledn. .... 593 stk. = 54% indv. rørledn. .... 503 stk. = 46% ialt ..... 1,096 stk. = 100%
7. RUM BENYTTET)	Procentvis fordelt: til beboelse ..... 1,869 stk. = 78% til erhverv ..... 236 stk. = 22% ialt ..... 2,412 stk. = 100%
8. OPFØRELSESMATERIALER, pr. m <sup>2</sup> etage	overv. mur ..... 34,979 m <sup>2</sup> = 69% overv. bindingsv. .... 15,409 m <sup>2</sup> = 31% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
9. VEDLIGEHOLDELSSTILSAND, pr. m <sup>2</sup> etage	god ..... 1,820 m <sup>2</sup> = 4% mindre god ..... 9,855 m <sup>2</sup> = 19% dårlig ..... 23,326 m <sup>2</sup> = 46% slet ..... 15,383 m <sup>2</sup> = 31% ialt ..... 50,388 m <sup>2</sup> = 100%
10. OVERBEFOLKEDE**** LEJLIGHEDER	heri BEBOERE ..... 81 stk. = 14% af områdets heri BEBOERE ..... 364 = 12% af områdets
11. BEBOERE	2,150 = 7% af områdets heraf BØRN (under 15 år) ..... 399 = 6% af områdets
12. BEBOERE MED SOCIALHJÆLP	461, heraf lejlighedsindehavere: 190
13. BEBOERE MED ALDERSRENTE	171, heraf lejlighedsindehavere: 139
14. BEBOERE MED INVALIDERENTE	49, heraf lejlighedsindehavere: 37

\* udført på basis af statistisk kontor's ejendomsøkonomer pr. 45-51 og arkitektkontoret's undersøgelser pr. 44-56 samt social forskningskontoret's oplysninger pr. 39-56.  
\*\* kvalitetsgruppe se definition i Boligkommissionens anberetning for 1946, side 21, fn.  
\*\*\* for-, side-, mellem- eller baghavs bygningsværdi = respektive husleje, etageværdi og grundværdi.  
\*\*\*\* overbefolkede = mere end 2 beboere pr. værelse.  
\*\*\*\*\* etagemeter er bruttoetagemeter, og kun opgjort for fulde etager (inkl. mansardtaget), slet der er set bort fra kiler og kvæder.

DEN SOCIALE SKOLE  
RANTZSBOULEVÅRD  
8 120A-4601

\*) for en enkelt karré, DNS-L er dette forhold oplyst.