

Lovforslag nr. L 53. Fremsat den 31. oktober 1990 af boligministeren (Agnete Laustsen)

## Forslag

til

# Lov om ændring af lov om byfornyelse og boligforbedring

(Tilskud ved kondemnering af ejerboliger og andelsboliger)

### § 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 56, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:  
»Tilskud efter stk. 1 kan endvidere ikke ydes, såfremt der er opnået tilskud efter § 74 a.«.
2. I § 66, stk. 3, udgår: »samt«, og efter »§ 58« indsættes: »samt til tilskud efter § 74 a.«.
3. I § 73, stk. 2, 1. pkt. ændres »6 år« til: »15 år«, og stk. 3 ophæves.  
Stk. 4–12 bliver herefter stk. 3–11.
4. I § 73, stk. 4, der bliver stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:  
»Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 74 a, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 74 a.«.
5. I § 73, stk. 5, der bliver stk. 4, ændres »stk. 8–10« til: »stk. 7–9«.
6. I § 73, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres »stk. 4« til: »stk. 3«, og »stk. 8–10« ændres til: »stk. 7–9«.
7. I § 73, stk. 9 og 10, der bliver stk. 8 og 9, ændres »stk. 8« til: »stk. 7«.
8. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Ejere af ejerboliger samt andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og anpartshavere, som er om-

handlet i kap. II–IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter § 73 eller efter § 12 i boligtilsynsloven.

*Stk. 2.* Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

*Stk. 3.* For ejere af ejerboliger og anpartshavere opgøres tilskud efter stk. 1 som forskellen mellem værdien i handel og vandel af de kondemnerede boliger efter forbuddet og værdien før forbuddet. Værdien før forbuddet opgøres efter reglerne i § 56, stk. 7–9.

*Stk. 4.* Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes til ejere af ejerlejligheder, der efter § 63, stk. 1, anses for ejerboliger. Tilskud kan endvidere kun ydes til ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af, at lejligheden, eller – for tofamiliehuse – mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

*Stk. 5.* Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kap. II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, udmåles tilskuddet for de andelskavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og salgsværdien efter kondemneringen. For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens værdi før og efter kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vedrører kondemneringen udle-

jede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt. har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.

*Stk. 6.* Såfremt særlige beregningsregler i andelsboligforeningens vedtægter fastsætter en lavere værdi af det kondemnerede, udmåles tilskuddet efter stk. 1, efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, såfremt ikke kondemnerede lejligheder i andelsboligforeningen i det seneste år før forbuddet er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 5 fører til.

*Stk. 7.* Såfremt andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med kondemneringen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

*Stk. 8.* Stk. 5-7 finder tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kap. III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

*Stk. 9.* Tilskud efter stk. 1 forrentes fra datoen for kommunalbestyrelsens modtagelse af ansøgning om tilskud med en årlig rente, der udgør Nationalbankens diskonto, på tidspunktet for kondemneringskendelsen. Ansøgning om tilskud skal være indgivet inden 6 måneder efter modtagelse af forbud efter denne lovs § 73. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forbedringsforslag eller er indbragt for byfornylsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders fristen dog først fra tidspunktet for meddelelsen af kommunalbestyrelsens eller byfornylsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

*Stk. 10.* Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunalbestyrelsen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

*Stk. 11.* Det er en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til efter denne lovs § 75 at fremsætte et forbedringsforslag, eller at fristen herfor er udløbet.

Erklæringen tinglyses på ejendommen. Såfremt et forbedringsforslag er fremsat, kan der ikke ske udbetaling af tilskud, forinden kommunalbestyrelsen har afgjort, om forbedringsforslaget kan godkendes.

*Stk. 12.* Det er ligeledes en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til at indbringe forbuddet for byfornylsesnævnet eller domstolene, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Såfremt forbuddet er indbragt for byfornylsesnævnet eller domstolene, kan der ikke ske udbetaling af tilskud, forinden byfornylsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen foreligger.

*Stk. 13.* Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om tilskuddets fastsættelse finder reglerne i § 51, stk. 2, §§ 53-55 og § 66 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Endvidere finder bestemmelserne i § 55, stk. 4 og stk. 5, 1. pkt. og § 56, stk. 11 tilsvarende anvendelse.«.

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Loven har virkning for ejere af ejendomme, hvor forbud mod beboelse eller ophold er meddelt den 1. januar 1983 eller senere i medfør af § 73 eller i medfør af § 12 i boligtilsynsloven.

*Stk. 3.* For ejere af ejendomme, der har fået meddelelse om forbud inden denne lovs ikrafttræden, er det dog en betingelse for at opnå tilskud efter § 74 a, at ansøgning herom er indgivet inden 6 måneder efter, at loven er trådt i kraft. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forbedringsforslag eller er indbragt for byfornylsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders fristen dog først fra tidspunktet for meddelelse af kommunalbestyrelsens eller byfornylsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

*Stk. 4.* Lovens § 73, stk. 3 bevarer sin gyldighed for så vidt angår forbud, der er nedlagt før denne lovs ikrafttræden.

## Bemærkninger til lovforslaget

### Almindelige bemærkninger

Forslaget har til formål at afhjælpe de betydelige økonomiske følger, som en kondemnering kan have for ejere af ejerboliger og indehavere af andelsboliger mv. og skal ses på baggrund af beslutningsforslag nr. B 64 fremsat i Folketinget den 23.2.1990. I beretning af 23.5.1990 over dette forslag tog Folketingets Boligudvalg til efterretning, at boligministeren under 1. behandlingen den 16.3.1990 tilkendegav, at regeringen til efteråret ville fremsætte forslag om ændring af byfornyelsesloven med det ovenfor angivne formål.

Efter de gældende regler i kapitel VIII i lov om byfornyelse og boligforbedring, som erstattede boligtilsynsloven, kan kommunalbestyrelsen/boligkommissionen i ejendomme, der frembyder sundheds- eller brandfare, nedlægge forbud mod beboelse eller ophold, hvis det ud fra en samlet økonomisk, bebyggelsesmæssig og brand- og sundhedsmæssig vurdering ikke vil være rimeligt, at der påbydes foranstaltninger, der afhjælper faren. I forbindelse med et forbud skal der fastsættes en frist for fraflytning og rydning af de kondemnerede lokaliteter.

Hvis der for en bygning er nedlagt *forbud mod såvel beboelse som ophold*, må det kondemnerede efter kondemneringens ikrafttræden kun anvendes til formål, der ikke medfører menneskers ophold ud over ophold af sjældnere og ganske kortvarig karakter. Lokaler i en sådan bygning kan f.eks. anvendes som lager, men den ændrede anvendelse af bygningen forudsætter, at dette er lovligt i forhold til bygge- og planlovgivningens bestemmelser.

Er der alene nedlagt *forbud mod beboelse*, kan bygningen anvendes til ophold, herunder diverse erhvervsformål, hvis denne anvendelse i øvrigt er lovligt efter bygge- og planlovgivningen.

Hvadenten der er nedlagt forbud mod såvel beboelse som ophold eller alene forbud mod beboelse, kan bygningen eller dens lokaliteter – afhængig af de faktiske forhold og de lovlige anvendelsesmuligheder – således meget vel repræsentere en (ofte betydelig) økonomisk værdi for ejeren.

Konddemnering medfører ikke adgang til erstatning, og f.eks. ejere af ejerboliger skal efter kondem-

neringen og eventuel genhúsning fortsat betale ydelsen på de optagne lån, der havde ejendommen som pantsikkerhed. En stor del af den kapital, der er bundet i ejendommen, vil helt eller delvist være tabt som følge af den værdiforringelse, som kondemneringen typisk medfører.

For at give navnlig personer, der har investeret i fast ejendom for at bo i ejendommen, mulighed for at »bo en væsentlig del af formuen op«, blev der ved lov nr. 322 af 24. maj 1989 indført en bestemmelse i byfornyelsesloven om, at hvis kondemneringsfristen er 5 år eller derover (max. er 6 år), kan blandt andre ejeren, ét år før forbuddet træder i kraft, få genoptaget spørgsmålet om fortsat benyttelse til ny beslutning. Anses fortsat benyttelse ud over den oprindelige frist ikke for uforsvarlig, kan der fastsættes en ny frist på op til 15 år regnet fra (det første) forbuds nedlæggelse.

Uanset vedtagelsen af lovændringen af 24. maj 1989 har det imidlertid vist sig, at kondemnering stadig medfører store problemer, navnlig for ejere af ejerlejligheder, der berøres af et forbud.

Det er således blevet anført, at der med ændringen ikke er givet nogen sikkerhed for, at kommunalbestyrelsen/boligkommissionen til sin tid vil anvende fristforlængelsen.

Herudover kan anføres, at en fristforlængelse måske minimerer beboerens følelse af økonomisk tab (ved at strække det over en lang årrække), men at beboeren til gengæld stavnsbindes til at blive i lang tid i boligen.

Det foreslås derfor, at der i forbindelse med kondemnering meddelt den 1. januar 1983 eller senere efter byfornyelseslovens § 73 eller efter § 12 i boligtilsynsloven af ejerboliger og boliger omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ydes et tilskud for den eventuelle værdiforringelse, som indtræder for boligen ved meddelelse af kondemneringsbeslutningen (et tilskud svarende til forskellen mellem værdien af det kondemnerede før og efter forbuddet).

Afgrænsningen af de ejere, der er berettiget til tilskud, er foretaget ud fra en rimelighedsbetragtning, således at lovforslaget som udgangspunkt omfatter

personer, der har investeret i fast ejendom, herunder andelsboliger m.v., for at bo i ejendommen. Ejere af udlejningsejendomme og erhvervsejendomme er, som det fremgår, ikke omfattet af forslaget.

Tilskud modtaget efter den foreslåede § 74 a er skattepligtigt efter gældende regler, men der vil i ligningsloven blive søgt tilvejebragt den fornødne hjemmel for skattefritagelse.

Om de mere detaljerede betingelser for at opnå tilskud henvises til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser nr. 8.

Efter forslaget tilkendes tilskuddet med virkning fra ansøgningens indgivelse. Et af de elementer, der indgår ved fastsættelse af det kondemneredes værdi er kondemneringsfristens længde. Til brug for udmåling af tilskuddet bliver det derfor nødvendigt, at der ved kondemneringen fastsættes en endelig frist for fraflytning og rydning af den kondemnerede ejendom.

Som følge heraf foreslås det, at den ved lov nr. 322 af 24. maj 1989 indførte adgang til at få forlænget kondemneringsfristen ét år før forbuddet træder i kraft, ophæves for fremtidige kondemneringer. I stedet foreslås, at der allerede ved meddelelse af kondemneringsbeslutningen gives adgang for kommunalbestyrelsen/boligkommissionen til at fastsætte en frist på indtil 15 år.

Efter forslaget refunderer staten kommunen halvdelen af udgiften til det foreslåede tilskud.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Efter byfornyelsesloven er det overladt til den enkelte kommunalbestyrelse eller dennes boligkommission at træffe beslutning om kondemnering. Der foreligger ingen egentlig statistisk opgørelse over hverken omfanget af den hidtidige kondemnering eller behovet for fremtidige kondemneringer, og det er derfor forbundet med stor usikkerhed at foretage skøn over de økonomiske konsekvenser af lovforslaget.

Det skønnes med stor usikkerhed, at der siden 1983 ialt er kondemneret i størrelsesordenen 100 boliger, heraf hovedparten i Københavns Kommune. Det skønnes endvidere, at disse boliger maksimalt vil være berettiget til et kondemneringstilskud på i størrelsesordenen 25 mill. kr. Det skønnes endvidere, at der i øjeblikket resterer i størrelsesordenen 500 boliger, hvor det ikke kan udelukkes, at det efter en konkret vurdering vil kunne blive skønnet, at der foreligger kondemnabile forhold, som det ikke er muligt at afhjælpe. Hovedparten af disse boliger er beliggende i Københavns Kommune, og det skønnes, at omkring  $\frac{3}{4}$  er andelsboliger e.l., mens ca.  $\frac{1}{4}$  er ejerlejligheder.

Med stor usikkerhed skønnes de gennemsnitlige kondemneringstilskud at udgøre i størrelsesordenen 150.000 kr. for andelsboliger og 350.000 kr. for ejerlejligheder.

På basis af de historiske erfaringer i København skønnes det endvidere, at der i de kommende år blandt disse boliger vil blive kondemneret omkring 10–20 boliger årligt, hvilket vil medføre tabserstatninger på i størrelsesordenen 2–4 mill. kr. årligt.

På ovenstående baggrund skønnes det med meget betydelig usikkerhed, at lovforslaget vil medføre statslige udgifter på i størrelsesordenen 10–12 mill. kr. i 1991, og omkring 1 mill. kr. årligt i de følgende år.

Da staten og kommunerne hver bærer halvdelen af udgifterne, vil kommunerne under de anførte forudsætninger opleve tilsvarende udgifter.

Udgifterne afholdes inden for de aktivitetsrammer, der afsættes på de årlige finanslove til byfornyelse og sanering.

Ud over udgifter til tilskud vil staten afholde et beløb på omkring 200.000 kr. til information om ordningen. Udgifterne hertil afholdes indenfor de 1,5 mill. kr., der er afsat på finansloven til vejledning og orientering om fornyelse og forbedring af byer og boliger.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

Til nr. 1

Med den foreslåede ændring vil en ejer, der har fået tilskud efter den i nr. 8 foreslåede § 74 a ikke herudover kunne få tilskud efter § 56, såfremt den kondemnerede ejendom afstås eller overtages i forbindelse med gennemførelse af en byfornyelse inden for 2 årsfristen i § 56, stk. 2.

Til nr. 2

Efter tilføjelsen til § 66, stk. 3, refunderer staten kommunen halvdelen af udgifterne til tilskud efter § 74 a.

Til nr. 3

I forslagens nr. 8 foreslås det i § 74 a, stk. 9, at tilskud efter § 74 a, stk. 1 forrentes fra datoen for modtagelse af ansøgning om tilskud.

Som det fremgår af de almindelige bemærkninger, er et af de elementer, der indgår ved fastsættelse af det kondemneredes værdi, kondemneringsfristens længde. Det er derfor nødvendigt til brug for kommunalbestyrelsens udmåling af tilskuddet, at der ved

kondemneringen fastsættes en endelig frist for fraflytning og rydning af den kondemnerede ejendom.

Det foreslås derfor, at den ved lov nr. 322 af 24. maj 1989 indførte adgang i § 73, stk. 3 til at få forlænget kondemneringsfristen ét år før forbuddet træder i kraft, ophæves for fremtidige kondemneringer. I stedet foreslås, at det i § 73, stk. 2 angivne maksimum på 6 år for en kondemneringsfrist forlænges til 15 år. Denne længere frist kan anvendes, såfremt kommunalbestyrelsen (boligkommissionen) ikke finder det uforsvarligt, at ejendommen benyttes.

For forbud, der er nedlagt før lovændringen måtte træde i kraft, opretholdes de hidtidige bestemmelser, jf. lovforslagets § 2, stk. 4.

Til nr. 4

Den gældende § 73, stk. 4, foreslås udvidet til også at omfatte oplysning om muligheden for at få tilskud efter § 74 a.

Til nr. 5-7

Ændringerne er redaktionelle.

Til nr. 8

Efter de gældende regler er der ikke adgang til at få tilskud ved kondemnering.

Med *forslagets § 74 a, stk. 1* indføres ret til for ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber at få et særligt tilskud til dækning af den værdiforringelse af deres ejendom, som en kondemnering skønnes at have medført.

Der er ikke som ved ekspropriation tale om erstatning, men om en godtgørelse ud fra en rimelighedsbetragtning om, at ejendommen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål.

Der er ikke ret til tilskud, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen, jf. *forslagets § 74 a, stk. 2*.

I forslaget § 74 a, stk. 1 afgrænses de ejendoms-kategorier, hvor ejerne kan opnå tilskud. Den tilskudsberettigede kreds udgøres herefter af ejere af ejerboliger samt af de boligfællesskaber, der er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, dvs. private andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og anpartshavere.

Ejere af udlejningsejendomme og erhvervs-ejendomme er ikke omfattet af den foreslåede ret til tilskud, idet der ikke for disse personer er samme beskyttelseshensyn at varetage som for de personer, der alene er indehaver af en bolig, der tjener som deres bolig. For så vidt angår lokaler, der består af både en

bolig- og en erhvervsandel, er det alene værdiforringelsen af boligen, der kan opnås tilskud til.

Da der efter forslaget ikke skal ydes tilskud til ejere af udlejningsejendomme, indeholder lovforslaget regler om udlejede boliger i ejendomme, der tilhører en andelsboligforening mv. samt om ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder og for en- og tofamiliehuse.

Det fremgår således af forslaget § 74 a, stk. 4, 1. pkt., at der kun kan ydes tilskud til ejere af de ejerlejligheder, hvor ejerlejlighederne bebos af ejeren, eller hvor ejerlejlighederne er overdraget enkeltvis og enten er udlejet tidsbegrænset eller er omfattet af den særlige opsigelsesbestemmelse i lejelovens § 83, litra a, hvorefter udlejeren kan opsiges, når han ønsker selv at benytte det lejede. Den foreslåede regel medfører navnlig, at der ikke gives tilskud til ejeren af usolgte udlejede ejerlejligheder, og er i øvrigt i overensstemmelse med de kriterier, der anvendes i § 63 ved afgørelsen af spørgsmålet, om ejeren af en ejerlejlighed skal have støtte efter reglerne for ejerboliger eller udlejningsejendomme.

Det følger desuden af *den foreslåede § 74 a, stk. 4, sidste pkt.*, at der kun kan ydes tilskud til ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af at lejligheden, eller – for tofamiliehuse – mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

Endelig følger af *forslagets § 74 a, stk. 5, 4. pkt.*, at der ikke kan ydes tilskud til en udlejet bolig i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening e.l., medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset.

Som det fremgår af *den foreslåede § 74 a, stk. 3*, opgøres tilskuddet for ejere af ejerboliger og anpartshavere som forskellen mellem værdien af det kondemnerede efter forbuddet og værdien før forbuddet.

Værdien af ejerboligen eller anpartsboligen før forbuddet fastsættes efter samme regler som i § 56.

Værdien efter kondemneringen fastsættes som værdien i handel og vandel, og det indgår heri, hvad den pågældende ejendom alternativt vil kunne anvendes til, fx erhvervsvirksomhed eller lager, inden for rammerne af den øvrige lovgivning, herunder navnlig kommuneplanloven. I visse tilfælde kan nedrivning og nybyggeri på grunden være en mulighed for ejeren.

Det kan ikke udelukkes, at de alternative anvendelsesmuligheder i ganske særlige tilfælde vil kunne give ejeren et lige så stort – i visse tilfælde større – økonomisk udbytte af den kondemnerede ejendom sammenlignet med situationen før kondemneringen. I så fald er der efter forslaget ikke adgang til at få tilskud.

Ved fastsættelse af det kondemneredes værdi skal udover den alternative anvendelse desuden indgå en eventuel kondemneringsfrist, der ifølge forslaget nr.

3 foreslås udvidet fra maksimalt 6 år til at kunne udgøre maksimalt 15 år. En lang frist vil således kunne nedbringe tilskuddet med et beløb svarende til værdien af at bo i ejendommen.

Efter forslaget tilkendes tilskuddet med virkning fra ansøgningens indgivelse, og det vil derfor være forholdene på dette tidspunkt, som indgår ved vurderingen af det kondemneredes værdi.

Såfremt en kondemneret ejendom på grund af ændrede forhold senere måtte vise sig at få en højere værdi end på tidspunktet for ansøgningens indgivelse, skal der ifølge forslaget ikke ske tilbagebetaling af tilskuddet. Omvendt vil senere ændringer, der bevirker, at værdien af det kondemnerede falder, ikke medføre, at ejeren/andelshaveren får ret til ydeligere tilskud. Baggrunden herfor er et ønske om en så enkel og ubureaukratisk tilskudsordning som muligt, idet udgifterne til administration af en »a conto ordning« meget vel kan blive betydelige.

Med ejendommen tilhører en andelsboligforening berøres samtlige andelshavere økonomisk af kondemneringen, uanset om kondemneringen vedrører hele ejendommen eller enkelte boliger i ejendommen. Det foreslås, at tilskuddet beregnes således, at både de andelshavere, der bor i kondemnerede boliger og de andelshavere, hvis boliger ikke er omfattet af kondemneringen kan få tilskud til dækning af den værdiforringelse, som andelsbeviset udsættes for.

Tilskuddet beregnes efter *den foreslåede § 74 a, stk. 5*, for de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i andelsboligloven og salgsværdien efter kondemneringen.

For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens værdi før og efter kondemneringen beregnet efter § 5 i andelsboligloven.

Hvis det kun er en del af boligerne, der kondemneres, er der forskel på beregningen af det tab, som de andelshavere, der bor i de kondemnerede boliger og de øvrige andelshavere lider. Andelshavere, der bor i kondemnerede boliger, skal have dækket den nedgang i andelens pris, der er en følge af, at boligen ikke længere kan anvendes til sit oprindelige formål. Hvis der efter kondemneringen slet ikke er nogen anvendelsesmuligheder for boligen har andelsbeviset ingen værdi og tabet udgør andelsbevisets fulde værdi incl. værdien af eventuelle individuelle forbedringer. De øvrige andelshavere skal have dækket det tab, der er en følge af, at værdien af ejendommen og dermed værdien af andelen bliver mindre som følge af kondemneringen.

Beregningsmetoden er illustreret ved nedenstående eksempel, idet det skal understreges, at talstørrel-

serne og forudsætningerne, ikke er hentet fra eksisterende andelsboligforeninger, men er konstrueret og udelukkende har til formål at belyse, hvordan tilskuddene beregnes. Forudsætningerne for regnestykket er en andelsboligforening bestående af 10 andels-havere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvendes andelsboligforeningen den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien), jf. § 5, stk. 2 c, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. En af boligerne kondemneres og kan efter kondemneringen ikke anvendes til andre indtægtsgivende formål. Boligen er forbedret for 10.000 kr.

Før kondemneringen udgjorde nettoformuen og andelenes værdi følgende beløb:

Ejendommens værdi . . . . .	2.000.000 kr.
Indestående prioriteter . . . . .	- 1.600.000 kr.
Nettoformue . . . . .	400.000 kr.
Andelenes værdi . . . . .	40.000 kr.

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholds-mæssig værdi på 200.000 kr. af den samlede ejendomsværdi, ændres beløbene således, idet der ses bort fra udbetaling af tilskud:

Ejendommens værdi . . . . .	1.800.000 kr.
Indestående prioriteter . . . . .	- 1.600.000 kr.
Nettoformue . . . . .	200.000 kr.
Andelenes værdi (gennemsnit) . . . . .	20.000 kr.

Behovet for tilskud er:

Nedgang i ejendommens værdi . . . . .	200.000 kr.
Værdi af forbedringer . . . . .	10.000 kr.
Tilskud i alt . . . . .	210.000 kr.

Andelsboligforeningen får herefter udbetalt 210.000 kr., hvoraf den udbetaler 50.000 kr. til den andelshaver, der har boet i den kondemnerede bolig svarende til, at andelens pris incl. værdi af forbedringer er reduceret fra 50.000 kr. til 0 kr.

Efter udbetaling af tilskud på 160.000 kr. udgør nettoformuen og andelenes værdi efter kondemneringen følgende beløb:

Ejendommens værdi . . . . .	1.800.000 kr.
Tilskud . . . . .	160.000 kr.
Indestående prioriteter . . . . .	- 1.600.000 kr.
Nettoformue . . . . .	360.000 kr.
Andelenes værdi (9 andele) . . . . .	40.000 kr.

Som det fremgår af eksemplet medregnes den direkte ramte andelshaver ikke ved fordeling af tilskuddet på de 160.000 kr., idet den pågældende allerede har fået fuld kompensation for nedgangen i andelens pris.

Alle andelshaverne er således holdt skadesløse for den nedgang i andelenes værdi og pris, som kondemneringen har medført.

Tilskuddet udbetales til andelsboligforeningen, der fordeler tilskuddet mellem andelshaverne. An-

delshavere, der er direkte berørt af kondemneringen har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen. Det er overladt til andelsboligforeningen at tage stilling til, hvordan de direkte berørte andelshavere skal indgå ved foreningens videre drift.

Med hensyn til den del af tilskuddet, der modsvarer de øvrige andelshaveres tab er der ikke fastsat regler om, hvordan andelsboligforeningen skal anvende tilskuddet, men visse panthavere i ejendommen vil kunne stille krav om, at prioritetsgælden nedbringes som følge af den værdiforringelse af ejendommen, kondemneringen har medført.

*Forslagets § 74 a, stk. 6 og 7* svarer til reglerne i § 56, stk. 5 og 6, idet de foreslåede bestemmelser dog er tilpasset nærværende lovforslags formål om at yde tilskud ved kondemnering i al almindelighed i modsætning til efter § 56, hvor der alene ydes tilskud, såfremt der sker afståelse eller overtagelse af den kondemnerede ejendom i forbindelse med gennemførelsen af en beslutning om byfornyelse og boligforbedring.

Efter *forslagets § 74 a, stk. 8*, finder bestemmelserne i de foreslåede stk. 5-7 tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kap III i andelsboligloven.

Efter *forslagets § 74 a, stk. 9*, forrentes tilskuddet fra datoen for fremkomsten af ansøgning om tilskud.

Som efter § 56 *foreslås det i § 74 a, stk. 10*, at tilskuddene udbetales af kommunalbestyrelsen og i mangel af enighed fastsættes af de i lov om offentlige veje omhandlede taksationsmyndigheder.

Efter § 75 har ejeren af en kondemneret ejendom ret til at fremsætte et forbedringsforslag. Hvis kommunalbestyrelsen godkender forslaget, kan kondemneringen ophæves, når forslaget er gennemført. For at imødegå at ejeren af en kondemneret ejendom først modtager tilskud efter den foreslåede § 74 a, stk. 1, og derefter får kondemneringen ophævet, er det i § 74 a, stk. 11, foreslået, at det er et tilskudsvilkår, at retten til at komme med forbedringsforslag frafalder, eller at fristen for at fremkomme med et forbedringsforslag er udløbet. På linie hermed foreslås, at der ikke vil kunne udbetales tilskud, før end kommunalbe-

styrelsen har afgjort, om et eventuelt allerede fremsat forbedringsforslag vil kunne godkendes.

I *forslagets § 74 a, stk. 12*, foreslås, at der ved udbetaling af tilskud forholdes på samme måde ved indbringelse for byfornyelsesnævn og domstolene som foreslået i § 74 a, stk. 11.

Erklæringen om at ejeren frafalder retten til at fremsætte forbedringsforslag eller til at indbringe forbuddet for byfornyelsesnævnet eller domstolene skal afgives med virkning for ejeren og senere erhververe. Dokumentet vil blive afløst, når det ikke længere har aktualitet. Kommunen er påtaleberettiget og sørger i sin egenskab heraf for afløsningen af dokumentet.

*Endelig foreslås det i § 74 a, stk. 13*, at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler om ansøgning, beregning og udbetaling af tilskuddene. Såfremt der opstår behov herfor, vil der endvidere kunne fastsættes bestemmelser om de oplysninger, en ansøgning om tilskud skal indeholde.

#### Til § 2

Efter forslaget træder loven i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

Videre foreslås, at muligheden for at oppebære tilskud finder anvendelse på ejere af ejendomme, hvor forbud mod beboelse eller ophold er meddelt den 1. januar 1983 eller senere i medfør af § 73 eller i medfør af § 12 i boligtilsynsloven. Den fastsatte skæringsdato er således sammenfaldende med datoen for byfornyeslovens ikrafttræden.

Efter § 2, stk. 3 foreslås det, at ejere af ejendomme, der har fået meddelelse om forbud inden lovens ikrafttræden, som betingelse for at opnå tilskud skal indgive ansøgning herom inden 6 mdr. fra lovens ikrafttræden.

*Endelig foreslås i § 2, stk. 4*, at § 73, stk. 3 i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990 bevarer sin gyldighed for så vidt angår forbud, der er nedlagt før denne lovs ikrafttræden. Herved bevares muligheden for ejeren eller panthaveren for at søge om fristforlængelse før kondemneringens indtræden i de tilfælde, hvor der før lovens ikrafttræden er nedlagt forbud med en frist på 5 år eller derover.

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

§ 1

I lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 498 af 28. juni 1990, foretages følgende ændringer:

1. I § 56, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:  
»Tilskud efter stk. 1 kan endvidere ikke ydes, såfremt der er opnået tilskud efter § 74 a.«.

§ 56.

---

*Stk. 3.* Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt grov misligholdelse af bygningen har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

---

2. I § 66, stk. 3, udgår: »samt«, og efter »§ 58« indsættes: »samt til tilskud efter § 74 a.«.

3. I § 73, stk. 2, 1. pkt. ændres »6 år« til: »15 år«, og stk. 3 ophæves.

Stk. 4-12 bliver herefter stk. 3-11.

4. I § 73, stk. 4, der bliver stk. 3, indsættes efter 2. pkt.:

»Ved kondemnering af boliger, der er omfattet af § 74 a, skal kommunalbestyrelsen oplyse om reglerne for at opnå tilskud efter § 74 a.«.

5. I § 73, stk. 5, der bliver stk. 4, ændres »stk. 8-10« til: »stk. 7-9«.

6. I § 73, stk. 6, der bliver stk. 5, ændres »stk. 4« til: »stk. 3«, og »stk. 8-10« ændres til: »stk. 7-9«.

7. I § 73, stk. 9 og 10, der bliver stk. 8 og 9, ændres »stk. 8« til: »stk. 7«.

§ 73.

---

*Stk. 2.* Fristen må ikke overstige 6 måneder, når fortsat benyttelse skønnes at være forbundet med nærliggende fare, og må i øvrigt ikke overstige 6 år. Et forbud kan dog begrænses således, at de nuværende brugere kan fortsætte den hidtidige benyttelse enten i et bestemt åremål eller til deres fraflytning eller død, såfremt der foreligger ganske særlige forhold, navnlig i tilfælde, hvor det, der kondemneres, udgør en lille del af en bebyggelse eller den eneste brugsenhed i bebyggelsen.

*Stk. 3.* Når fristen for et i medfør af stk. 1 nedlagt forbud er 5 år eller derover, kan ejeren eller en panthaver, ét år før forbudet træder i kraft, og inden det er trådt i kraft, forlange, at kommunalbestyrelsen optager spørgsmålet om fortsat benyttelse til ny beslutning. Skønner kommunalbestyrelsen, at fortsat benyttelse ud over den oprindelige frist ikke er uforvarsvarlig, kan den fastsætte en ny frist for benyttelsens ophør. Fristen kan højst være i alt 15 år, regnet fra forbudets nedlæggelse.

*Stk. 4.* Forbud efter stk. 1, som skal indeholde oplysning om klageadgangen, jf. § 76, skal skriftligt meddeles ejeren, lejerne og de panthavere, hvis rettigheder fremgår af tingbogen. Ejeren og lejerne skal desuden have orientering om reglerne, for at opnå erstatningsboliger og om økonomisk støtte til betaling af husleje, boligindskud m.v. Reglen i § 9, stk. 1, 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

*Stk. 5.* Skrivelsen til ejeren skal desuden indeholde en beskrivelse af de forhold, der begrundrer kondemneringen, og oplysning om reglerne i stk. 8-10 og § 75.

*Stk. 6.* Kommunalbestyrelsen skal lade forbud efter stk. 1 tinglyse på ejendommen samtidig med meddelelsen herom til de i stk. 4



## Bilag til f. t. l. vedr. byfornyelse og boligforbedring

nævnte. Det tinglyste forbud, af hvilket ejeren skal have genpart, skal indeholde oplysning om, at prioriteringsmuligheden er indskrænket i medfør af stk. 8-10.

*stk. 7.* Forbud i medfør af stk. 1 skal respekteres af ejendommens ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.

*Stk. 8.* En ejendom, på hvilken der er tinglyst forbud efter stk. 1 må ikke prioriteres eller omprioriteres ud over ejendommens grundværdi.

*Stk. 9.* Stk. 8 kan fravige med kommunalbestyrelsens samtykke,

- 1) såfremt kun en mindre del af ejendommen er kondemneret, eller
- 2) såfremt der foreligger et godkendt forbedringsforslag, jf. § 75.

*Stk. 10.* Stk. 8 finder ikke anvendelse på lån, der ydes efter lov om sanering eller efter reglerne i denne lov.

---

## 8. Efter § 74 indsættes:

»§ 74 a. Ejere af ejerboliger samt andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber og anpartshavere, som er omhandlet i kap. II-IV i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber har ret til et særligt tilskud, hvis deres bolig omfattes af et forbud mod beboelse eller ophold efter § 73 eller efter § 12 i boligtilsynsloven.

*Stk. 2.* Tilskud efter stk. 1 kan ikke ydes, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen.

*Stk. 3.* For ejere af ejerboliger og anpartshavere opgøres tilskud efter stk. 1 som forskellen mellem værdien i handel og vandel af de kondemnerede boliger efter forbuddet og værdien før forbuddet. Værdien før forbuddet opgøres efter reglerne i § 56, stk. 7-9.

*Stk. 4.* Tilskud efter stk. 1 kan kun ydes til ejere af ejerlejligheder, der efter § 63, stk. 1, anses for ejerboliger. Tilskud kan endvidere kun ydes til ejere af en- og tofamiliehuse, der er udlejet, på betingelse af, at lejligheden, eller - for tofamiliehuse - mindst den ene af lejlighederne er udlejet tidsbegrænset.

*Stk. 5.* Tilhører den kondemnerede bolig en andelsboligforening, som er omfattet af kap. II i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, udmåles tilskuddet for de andels-

havere, hvor den til andelen knyttede bolig kondemneres, som forskellen mellem andelens pris før kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og salgsværdien efter kondemneringen. For de andelshavere, hvor den til andelen knyttede bolig ikke kondemneres, opgøres tilskuddet som forskellen mellem andelens værdi før og efter kondemneringen beregnet efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vedrører kondemneringen udlejede boliger, har andelsboligforeningen ikke ret til tilskud, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset. Tilskuddet udbetales til foreningen. Andelshavere, der er omfattet af 1. pkt. har ret til at få deres andel af tilskuddet udbetalt af andelsboligforeningen.

*Stk. 6.* Såfremt særlige beregningsregler i andelsboligforeningens vedtægter fastsætter en lavere værdi af det kondemnerede, udmåles tilskuddet efter stk. 1, efter denne lavere værdi. Tilsvarende gælder, såfremt ikke kondemnerede lejligheder i andelsboligforeningen i det seneste år før forbuddet er solgt til en lavere pris, end en opgørelse efter reglerne i stk. 5 fører til.

*Stk. 7.* Såfremt andelsboligforeningen ved indfrielse af gæld i forbindelse med kondemneringen realiserer en kursgevinst, skal kursgevinsten med fradrag af eventuelt kurstab og omkostninger ved indfrielsen fradrages i tilskuddet efter stk. 1.

*Stk. 8.* Stk. 5-7 finder tilsvarende anvendelse på ejendomme, der ejes af et boligaktie- eller boliganpartsselskab, som er omfattet af kap. III i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

*Stk. 9.* Tilskud efter stk. 1 forrentes fra datoen for kommunalbestyrelsens modtagelse af ansøgning om tilskud med en årlig rente, der udgør Nationalbankens diskonto, på tidspunktet for kondemneringskendelsen. Ansøgning om tilskud skal være indgivet inden 6 måneder efter modtagelse af forbud efter denne lovs § 73. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forbedringsforslag eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders fristen dog først fra tidspunktet for meddelelsen af kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

*Stk. 10.* Tilskud efter stk. 1 udbetales af kommunalbestyrelsen og fastsættes i mangel af enighed af de i lov om offentlige veje nævnte taksationsmyndigheder.

*Stk. 11.* Det er et en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til efter denne lovs § 75 at fremsætte et forbedringsforslag, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Såfremt et forbedringsforslag er fremsat, kan der ikke ske udbetaling af tilskud, forinden kommunalbestyrelsen har afgjort, om forbedringsforslaget kan godkendes.

*Stk. 12.* Det er ligeledes en betingelse for at få udbetalt tilskud efter stk. 1, at den berettigede for sig og senere ejere erklærer at ville frafalde retten til at indbringe forbuddet for byfornyelsesnævnet eller domstolene, eller at fristen herfor er udløbet. Erklæringen tinglyses på ejendommen. Såfremt forbuddet er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, kan der ikke ske udbetaling af tilskud, forinden byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen foreligger.

*Stk. 13.* Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om tilskuddets fastsættelse finder reglerne i § 51, stk. 2, §§ 53–55 og § 66 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse. Endvidere finder bestemmelserne i § 55,

stk. 4 og stk. 5, 1. pkt. og § 56, stk. 11 tilsvarende anvendelse.«.

## § 2

*Stk. 1.* Loven træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende.

*Stk. 2.* Lovens har virkning for ejere af ejendomme, hvor forbud mod beboelse eller ophold er meddelt den 1. januar 1983 eller senere i medfør af § 73 eller i medfør af § 12 i boligtilsynsloven.

*Stk. 3.* For ejere af ejendomme, der har fået meddelelse om forbud inden denne lovs ikrafttræden, er det dog en betingelse for at opnå tilskud efter § 74 a, at ansøgning herom er indgivet inden 6 måneder efter, at loven er trådt i kraft. Såfremt forbuddet er søgt ophævet ved et forbedringsforslag eller er indbragt for byfornyelsesnævnet eller domstolene, regnes 6-måneders fristen dog først fra tidspunktet for meddelelse af kommunalbestyrelsens eller byfornyelsesnævnets afgørelse eller domsafsigelsen.

*Stk. 4.* Lovens § 73, stk. 3 bevarer sin gyldighed for så vidt angår forbud, der er nedlagt før denne lovs ikrafttræden.

## Bilag 2

## Folketingets forhandlinger vedrørende lov om byfornyelse og boligforbedring

*Folketingsåret 1979–80.*

Sp. 6039, 6600, 10352 og 10610.  
A. 3835, B. 945, B. 1227, 1531, C. 587.  
Ikke indstillet til kgl. stadfæstelse.

*Folketingsåret 1981–82.*

Sp. 372, 611, 7749 og 8749.  
A. 855, B. 1207, C. 611.  
Loven stadfæstet 9. juni 1982 (Lovtidende nr. 300).

*Folketingsåret 1982–83.*

Sp. 4738, 5508, 8037 og 8523.  
A. 2225, B. 1051, C. 291.  
Loven stadfæstet 13. april 1983 (Lovtidende nr. 139).

*Folketingsåret 1984–85.*

Sp. 6712, 7311, 10770 og 11073.  
A. 3825, B. 1725, C. 593.  
Loven stadfæstet 6. juni 1985 (Lovtidende nr. 246).

*Folketingsåret 1985–86.*

Sp. 5967, 6660, 12148, 12502.  
A. 3693, B. 1979, C. 1031.  
Loven stadfæstet 4. juni 1986 (Lovtidende nr. 299).

*Folketingsåret 1986–87.*

Sp. 9878, 10328, 11885, 12129.  
A. 4743, B. 2105, C. 735.  
Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 377).  
Sp. 3341, 4128, 11850, 12128.  
A. 2345, B. 1795, 2343, C. 723.  
Loven stadfæstet 10. juni 1987 (Lovtidende nr. 379).

*Folketingsåret 1988–89.*

Sp. 1912, 2667, 7494 og 7834.  
A. 2685, B. 791, C. 639.  
Loven stadfæstet 29. marts 1989 (Lovtidende nr. 192).  
Sp. 4497, 5052, 9231 og 9489.  
A. 3859, B. 1229, 1437, C. 855.  
Loven stadfæstet 24. maj 1989 (Lovtidende nr. 322).

*Folketingsåret 1989–90.*

Sp. 2851, 3198, 3458 og 4051.  
A. 2325, B. 197, B. 451.  
Loven stadfæstet 20. december 1989 (Lovtidende nr. 843).  
Sp. 1989, 2790, 8314 og 8734.  
A. 1795, B. 8314.  
Loven stadfæstet 2. maj 1990 (Lovtidende nr. 269).