

Bemærkninger til forslaget

Hensigten med beslutningsforslaget er at rette op på en række utilsigtede virkninger af kondemneringsbestemmelserne i lov om byfornyelse og boligforbedring. Kommunalbestyrelsen kan ifølge disse bestemmelser nedlægge forbud mod beboelse af en bolig, hvis benyttelsen skønnes at være forbundet med sundhedsfare eller brandfare, og hvis det ud fra en samlet vurdering ikke skønnes at være rimeligt at påbyde foranstaltninger, som afhjælper faren.

I tilfælde af en kondemneringsbeslutning skal der foretages en efterfølgende regulering af årsvurderingen, og der gives ingen erstatning. Dette betyder i praksis, at boligen bliver værdiløs, og at eventuel gæld i boligen vil blive forlangt indfriet.

Mange især yngre mennesker, som bor i ejerlejligheder eller andelslejligheder, er kommet i klemme i forbindelse med kondemneringsbeslutninger. Dette gælder især i Københavns Kommune, hvor boligkommissionen har anlagt en meget aktiv kondemneringslinje i forbindelse med kælderlejligheder. Adskillige af disse er i sin tid blevet omdannet til ejerlejligheder eller andelslejligheder, som det på grund af den almindelige boligsituation har været muligt at videre sælge – ofte til unge mennesker.

Disse mennesker står ved en kondemnering i en håbløs situation. De er ganske vist berettigede til en erstatningsbolig, men indehaveren af en ejerlejlighed er samtidig forpligtet til at indfri gælden i boligen, som ofte beløber sig til flere hundrede tusinde kroner.

Det skal understreges, at også boligministeren erkender problemet. I et svar til Folketingets Boligudvalg af 25. januar 1990 (alm. del – bilag 70) skriver boligministeren bl.a., at Boligministeriet tidligere har »iværksat undersøgelser med henblik på at finde løsninger, som kunne hjælpe bl.a. ejere af kondemnerede ejerlejligheder«.

Den pågældende undersøgelse gav intet resultat, men ministeriet var »imidlertid fortsat af den opfattelse, at det for den enkelte ejer af en kondemneret

ejendom kan have betydelige følger, når kondemneringsfristen udløber (benyttelsesforbudet indtræder). Selv om kommunen har opfyldt sin genhusningsforpligtelse, vil f.eks. en ejer af en kondemneret ejerbolig fortsat skulle betale ydelser på optagne lån, der havde ejerboligen som pantsikkerhed.«

På baggrund af ovenstående foreslog regeringen i forbindelse med revisionen af byfornylsesloven i maj 1989, at der kan gives en ny frist for benyttelsens ophør til maksimalt 15 år. Herved kunne eventuelle lån være udamortiserede og formuetabet ville være begrænset.

Ændringen giver imidlertid ingen sikkerhed for, at kommunen vil anvende fristforlængelsen, selv om det ud fra en række betragtninger kunne forekomme rimeligt. Det må anses for tvivlsomt, om Københavns Kommune vil bruge den i særlig stort omfang, den hidtidige praksis taget i betragtning. Under alle omstændigheder forekommer det urimeligt, at offentlige myndigheder gennem en kondemneringsbeslutning kan gøre en bolig værdiløs, uden at der ydes erstatning.

Det foreslås derfor, at der i forbindelse med kondemnering af ejer- og andelsboliger ydes en erstatning svarende til seneste årsvurdering før kondemneringsbeslutningen. Det forudsættes, at erstatningen udbetales ved udløbet af den fastsatte frist for benyttelse af boligen. Det fastsatte erstatningsbeløb påtegnes i tingbogen.

For at undgå uhensigtsmæssige konsekvenser for prisdannelsen for ejerlejligheder foreslås, at erstatning kun gives, såfremt ejer- eller andelsboligen er erhvervet før den 1. januar 1990. Det forudsættes, at der gives erstatning til alle ejere af ejer- og andelsboliger erhvervet før 1. januar 1990, som udsættes for fremtidig kondemnering, eller som ved lovens vedtagelse har fået en kondemneringsbeslutning, og hvor fristen for fortsat beboelse endnu ikke er udløbet.