

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