

## F. t. l. om byfornyelse og udvikling af byer

Afspærringsforanstaltninger samt nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende udføres altid for ejerens regning.

Nedrivninger, der påbydes, fordi det kondemnerede efter forbudets ikrafttræden forvolder ulempe for de omkringboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, udføres ligeledes for ejerens regning. Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om ulempe afgøres af kommunalbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering af forholdene.

Når kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om at lade påbudt afspærring, om nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende eller nedrivning udføre for ejeres regning, skal den lade tinglyse en meddelelse om, at den har udpantningsret i ejendommen for de afholdte udgifter med samme fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter. jfr. § 99.

## Til § 78

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 169.

I henhold til *stk. 1* har ejere af ejerboliger, andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ret til 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.

Ejeren har ikke ret til tilskud, såfremt misligholdelse af bygningen eller det kondemnerede har været af væsentlig betydning for kondemneringen, jf. *stk. 2*.

I forslagets *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, boligandelsforeninger og anpartshavere.

Ejere af udlejningsejendomme og erhvervsjendomme er ikke omfattet af retten 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 bestemmelsen ikke skal ydes tilskud til ejere af udlejningsejendomme, indeholder bestem-

melsen 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 § 78, *stk. 3, 1. pkt.*, at der kun kan ydes tilskud til ejere af de ejerlejligheder, hvor ejerlejlighederne beboes 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 udlejer kan opsiges, når han ønsker selv at benytte det lejede. Reglen 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 bestemmelsens *stk. 3, 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 *stk. 5, 4. pkt.*, at der ikke kan ydes tilskud til en udlejet bolig i en ejendom, der ejes af en andelsboligforening eller lignende, medmindre boligen er udlejet tidsbegrænset.

Som det fremgår af *stk. 4* opgøres tilskuddet for ejere af ejerboliger og anpartshavere som forskellen mellem værdien af det kondemnerede efter forbudet og værdien før forbudet.

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

Værdien efter kondemneringen fastsættes som værdien i handel ogandel, 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 kan udgøre maksimalt 15 år, jf. § 76, *stk. 2*. En lang frist vil således kunne nedbringe tilskuddet med et beløb svarende til værdien af at bo i ejendommen.