

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.

Hvis 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 for-

skellen 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 andelene bliver mindre som følge af kondemneringen.

Beregningsmetoden er illustreret ved nedenstående eksempel, idet det skal understreges, at talstørrelserne 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 andelshavere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvender 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 andelens værdi følgende beløb:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Ejendommens værdi | 2.000.000 kr. |
| Indestående prioriteter | – 1.600.000 kr. |
| Nettoformue | 400.000 kr. |
| Andelens værdi | 40.000 kr. |

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholdsvis 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. |
| Andelens 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