

Efter de gældende regler sker opgørelsen af tilskud til andelsboligejendomme efter § 78, stk. 5, som forskellen mellem værdien af andelens pris beregnet efter andelsboliglovens § 5 før kondemnering og salgsprisen efter kondemneringen.

Siden § 78 blev indført i loven, er den offentlige ejendomsvurdering steget så kraftigt, at andelsboligens værdi beregnet efter andelsboliglovens § 5 vil kunne overstige prisen i handel og vandel. Dette betyder, at erstatninger efter § 78 vil kunne udgøre langt højere beløb, end den pris andelshaveren ville kunne opnå ved et salg af boligen.

Det foreslås derfor at ændre § 78, således at opgørelsen som udgangspunkt skal ske på baggrund af værdien i handel og vandel. Beregningsgrundlaget foreslås at være handelsværdien som andelsbolig før og efter kondemneringen – dog maksimalt den i regnskabet fastsatte værdi beregnet efter § 5 i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber samt i andelsboligforeningens vedtægter. En andelsboligejendom og en andelsbolig vil efter forslaget ikke kunne opnå et højere tilskud, end de faktisk ville kunne sælges for.

Metoden til beregning af kondemneringstilskud illustreres ved nedenstående eksempel. Det bemærkes, at talstørrelser og forudsætninger ikke er hentet fra en eksisterende andelsboligforening, men er konstrueret og udelukkende har til formål at belyse, hvorledes tilskuddet beregnes.

Eksempel: Der forudsættes en andelsboligforening bestående af 16 andelshavere, hvor alle andelsboliger har samme indbyrdes værdi. Ved opgørelsen af foreningens formue anvender andelsboligforeningen den senest ansatte ejendomsværdi (kontantejendomsværdien), jf. § 5, stk. 2, litra 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 40.000 kr.

Det forudsættes, at beregningen skal ske på grundlag af værdien i handel og vandel, og at ejendommen kun vil kunne sælges til et beløb, som er lavere end den i regnskabet fastsatte ejendomsværdi. Før kondemneringen udgør nettoformuen og andelenes værdi følgende beløb:

- Ejendommens værdi fastsat i regnskabet: 24.000.000 kr.
- Ejendommens værdi i handel og vandel: 21.000.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue: 1.800.000 kr.
- Andelenes værdi: 112.500 kr.

Efter kondemneringen af en bolig, der har en forholdsmæssig værdi på 1.312.500 kr. af den samlede ejendomsværdi, ændres beløbene således, idet der ses bort fra udbetaling af tilskud:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
 - Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
 - Nettoformue: 487.500 kr.
 - Andelenes gennemsnitlige værdi: 30.469 kr.
- Behovet for tilskud er:
- Nedgang i ejendommens værdi: 1.312.500 kr.
 - Værdi af forbedringer: 40.000 kr.
 - Tilskud i alt: 1.352.500 kr.

Andelsboligforeningen får herefter udbetalt 1.352.500 kr., hvoraf den udbetaler 152.500 kr. til den andelshaver, der har boet i den kondemnerede bolig svarende til, at andelens pris inklusive værdi af forbedringer er reduceret fra 152.500 kr. til 0 kr.

Efter udbetaling af tilskud på 1.200.000 kr. udgør nettoformuen og andelenes værdi efter kondemneringen følgende beløb:

- Ejendommens værdi: 19.687.500 kr.
- Tilskud: 1.200.000 kr.
- Indestående prioriteter: 19.200.000 kr.
- Nettoformue 1.687.500 kr.
- Andelenes værdi (15 andele) 112.500 kr.

Som det fremgår af eksemplet medregnes den direkte ramte andelshaver ikke ved fordeling af tilskuddet på de 1.200.000 kr., idet den pågældende allerede har fået fuld kompensation for nedgangen i andelens pris.

Til nr. 9

Ændringen i § 78, stk. 6, er en konsekvensændring som følger af § 1, nr. 8.

Til nr. 10

Ændringen i § 82, stk. 1, er en konsekvensændring som følger af § 1, nr. 14.

Til nr. 11 og 12

Ændringsforslagene i § 83, stk. 1, og stk. 3, vedrører klage over boligkommissionens afgørelser.

Ændringen præciserer, at boligkommissionens afgørelser kan påklages til byfornyelsesnævnet og ikke til kommunalbestyrelsen.

Til nr. 13

Ændringen i § 100 er af redaktionel karakter i form af en sproglig korrektion.