

F.t.l. vedr. ejerlejligheder

Lovforslag nr. L 4. Fremsat den 6. november 1979 af boligministeren

## Forslag

til

### Lov om ændring af lov om ejerlejligheder

#### § 1

I lov om ejerlejligheder, jfr. lovbekendtgørelse nr. 327 af 9. juli 1979, foretages følgende ændringer:

1. § 10, stk. 1, nr. 2, ophæves.  
Nr. 3-5 bliver herefter nr. 2-4.
2. § 10, stk. 1, nr. 5, der bliver nr. 4, affattes således:  
»Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning«.
3. § 10, stk. 3, ophæves.
4. §§ 11-15 ophæves.

#### § 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

#### § 3

Opdeling efter de før lovens ikrafttræden gældende regler vil dog kunne ske af ejendomme, hvor en landinspektør over for tinglysningsdommeren attesterer, at ejeren inden 5. november 1979 skriftligt havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestations. Det er yderligere en betingelse, at ejeren inden 5. november 1979 har igangsat de arbejder, der eventuelt er fornødne til opfyldelse af de hidtil gældende krav i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, og at en erklæring herom fra ejeren ledsager landinspektørens attestations.

Stk. 2. Opdeling efter stk. 1 skal anmeldes til tinglysning inden udgangen af februar måned 1980.

## Bemærkninger til lovforslaget

Det foreslås at ophæve adgangen til at opdele beboelsesejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966.

Hermed sker der en tilbagevenden til den lovgivning, som var gældende fra 1. april 1972 til 1. april 1976.

I 1976 blev der påny åbnet mulighed for etablering af ejerlejligheder i den ældre boligmasse, idet opdeling blev betinget af, at en række kvalitetskrav var opfyldt. Disse kvalitetskrav blev skærpet i 1977.

Adgangen til at opdele ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder har medført, at udbuddet af udlejningslejligheder er blevet mindre, og at der følgelig er færre lejligheder til rådighed for den del af befolkningen, der bl. a. på grund af deres indkomstforhold har behov for at kunne bo til leje på rimelige vilkår. Lejligheder i opdeltede ejendomme, som hidtil har været udlejet, er ikke til rådighed for lejesøgende ved ledighed, men bliver solgt.

Begrænsningerne i udbuddet af udlejningslejligheder har bl. a. givet sig udslag i længere ventelister i det almennyttige byggeri.

Lovforslaget må ses på denne baggrund.

Der er hverken for staten eller kommunerne knyttet økonomiske konsekvenser til selve det i forslaget indeholdte forbud, men antallet af lejligheder, for hvilke der kan opkræves afgift ved første salg, vil øges i langsommere tempo, når ældre beboelsesejendomme ikke længere kan etableres

som ejerlejligheder.

For kommunerne vil forslaget betyde en administrativ lettelse, idet kommunerne fritages for fremtidigt at afgive erklæringer i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Til nr. 3-4

Da såvel bestemmelsen om videreopdeling i § 10, stk. 3, som tilbudsproceduren i §§ 11-15 er knyttet til beboelse i ejendomme, der er påbegyndt opført før 1.7.1966, foreslås bestemmelserne ophævet.

### Til § 3

Det skønnes rimeligt, at ejendomme, hvis ejere har taget skridt til opdeling, kan opdeles i ejerlejligheder inden udgangen af februar måned 1980.

Det er en betingelse for opdeling uanset § 1, at ejeren inden 5. november 1979 skriftligt havde anmodet en landinspektør om at udarbejde de for opdelingen og tinglysningen heraf fornødne dokumenter. Samtidig er det gjort til en betingelse at ejeren også har igangsat de arbejder som eventuelt er nødvendige for at opfylde den gældende lovs kvalitetskrav. Det er foreslået, at sidste frist for anmeldelse til tinglysning skal være udgangen af februar 1980. Det er herved forudsat at de nødvendige erklæringer fra landinspektøren og bygningsmyndigheden er afgivet inden denne frist.

## Bilag

*I dette bilag er (med mindre skrift)  
indsat den gældende formulering af de bestemmelser,  
der berøres af lovforslaget*

1. § 10, stk. 1, nr. 2, ophæves.

§ 10, stk. 1, nr. 3-5 bliver herefter § 10, stk. 1, nr. 2-4.

2. § 10, stk. 1, nr. 5 affattes således:

»Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning«.

§ 10. Loven anvendes på:

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

2. Bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.

a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m<sup>2</sup>.

b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere en ½ af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bispisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en køgeniche i et lokale på mindst 3 m<sup>2</sup> nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m<sup>2</sup> nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e. Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f. Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.

g. Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h. Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m. v.

i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumms hidtidige naturlige anvendelse.

3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jfr. dog § 27 i lov om bygningsfredning.

4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

5. Bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder i henhold til den før 1. april 1972 gældende lovgivning herom.

Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

1. Landbrugsejendomme, jfr. lov om landbrugsejendomme.

2. Ejendomme, som er opført til brug for medlemmer eller til udleje af almennyttige boligselskaber, jfr. kap. II i lov om boligbyggeri.

3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

3. § 10, stk. 3, ophæves.

Stk. 3. Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger som nævnt i stk. 1, nr. 2, kan ske, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i nr. 2, litra a-f, nævnte krav.

4. §§ 11-15 ophæves.

§ 11. Ejeren af en bygning, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2, og som indeholder mere end 5 beboelseslejligheder, skal, inden opdelingen foretages, have givet lejerne af beboelseslejlighederne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

Stk. 2. Ejeren af en bygning som nævnt i stk. 1 kan tidligst fremsætte tilbud til lejerne med henblik på at foretage den i stk. 1 nævnte opdeling 5 år efter, at han har fået tinglyst endelig adkomst på ejendommen. I perioden medregnes en tidligere ejers ejetid, når den nuværende ejer er eller har været den tidligere ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den tidligere ejer i ret op- eller nedstigende linje.

Stk. 3. Hvor flere i forening ejer en ejendom, skal betingelsen i stk. 2 være opfyldt for hver af ejerne.

Stk. 4. Hvor ejendommen ejes af et aktieselskab, anpartsselskab, interessentskab eller lignende, er det yderligere en betingelse, at hver enkelt af de personer, der ejer aktier, andele eller anpart i selskabet, har ejet disse i 5 år. Stk. 2, sidste pkt. finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. Stk. 4 finder ikke anvendelse, såfremt mere end halvdelen af selskabets aktiver ved afslutningen af det seneste regnskabsår før 13. maj 1977 bestod af andre værdier end fast ejendom og selskabet på dette tidspunkt udøvede anden virksomhed end ejendomsforvaltning og var ejet af mere end 3 personer.

Stk. 6. Hvis ejendommen efter § 14 kan opdeles i ejerlejligheder, men anmeldelse om opdelingen ikke indleveres til tinglysningsdommeren inden 3 år efter udløbet af lejerens acceptfrist i § 14, stk. 3, skal ejeren, inden opdelingen foretages, på ny give lejerne mulighed for at overtage ejendommen på andelsbasis efter reglerne i §§ 12-15.

Stk. 7. Overholder ejeren ikke den frist, der er fastsat i § 13, stk. 2, kan han kun med samtykke fra alle lejerne inden 3 år efter fristens udløb tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 2.

§ 12. Tilbud til lejerne efter § 14 skal ledsages af en redegørelse for, hvilke forbedringer der er nødvendige, for at kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, kan opfyldes, og hvilken lejeforhøjelse der vil blive krævet som følge heraf.

Stk. 2. Har en ejer af en bygning, der er nævnt i § 11, inden udløbet af lejerne acceptfrist iværksat arbejder, der vil bringe lejighederne til at opfylde kravene i § 10, stk. 1, nr. 2, litra b og c, kan han kun med alle

lejerne samtykke inden 5 år efter forbedringsarbejdernes fuldførelse tilbyde lejerne ejendommen med den virkning, at den kan opdeles i ejerlejligheder.

Stk. 3. En ejer af en ejendom, der er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2 kan ikke overdrage en del af sin ejendom, når overdragelsen betinges af, at ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

§ 13. Inden ejeren afgiver tilbud til lejerne efter § 14, skal han anmode de i stk. 3 nævnte sagkyndige om at vurdere ejendommen. Han skal samtidig give lejerne skriftlig underretning om sin anmodning.

Stk. 2. Har ejeren ladet ejendommen vurdere, kan opdeling i ejerlejligheder kun ske, såfremt han inden 3 uger efter modtagelsen af vurderingen har tilbudt lejerne at overtage ejendommen i overensstemmelse med § 14.

Stk. 3. Værdiansættelsen foretages i fællesskab af 3 sagkyndige, der har erfaring i værdiansættelse af beboelsesejendomme til udleje i forbindelse med realkreditbelåning. De sagkyndige udpeges af 3 godkendte realkreditinstitutter, der yder lån til beboelsesejendomme i området, således at hvert institut udpeger 1 sagkyndig.

Stk. 4. De sagkyndige skal ansætte ejendommens værdi i handel og vandel som udlejningsejendom. Værdiansættelsen skal foretages efter reglerne i lov om realkreditinstitutter og under hensyn til ejendommens faktiske prioritetsforhold på vurderingstidspunktet.

Stk. 5. Ved enhver vurdering skal meddelelse om dens resultat fremsendes samtidig til ejeren og lejerne.

Stk. 6. Udgiften ved vurderingen afholdes af ejendommens ejer.

Stk. 7. Nærmere regler om de sagkyndiges udpegning og virksomhed fastsættes af boligministeren.

§ 14. Ejers tilbud til beboeslejerne om overtagelse af ejendommen på andelsbasis skal være skriftligt og skal fremsendes samtidig til alle lejerne. Med tilbuddet skal følge en orientering til lejerne om indholdet af §§ 11-15 efter regler, der fastsættes af boligministeren samt de i § 12, stk. 1, nævnte oplysninger.

Stk. 2. Tilbuddet må ikke indeholde usædvanlige vilkår. Den forlangte købesum må ikke overstige vurderingssummen efter § 13 med mere end 20 pct. Af købesummen kan sælgeren højst forlange 20 pct. udbetalt kontant, og lejerne kan forlange, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti på

overtagelsesdagen fragår i den kontante udbetaling. Endvidere berigtiges købesummen ved, at lejerne i muligt omfang overtager de i ejendommen indestående lån, idet lejerne dog kan forlange, at sælgeren skal indfri lån, der ikke er optaget med henblik på at dække et finansieringsbehov, der vedrører ejendommen. Resten af købesummen berigtiges ved en sælgerprioritet. Denne afvikles ved en annuitetsydelse. Sælgeren kan ikke forlange en kortere løbetid end 20 år eller en højere rente end 10 pct. p. a.

*Stk. 3.* Ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt lejerne ikke inden 4 måneder efter modtagelsen af tilbuddet skriftligt har accepteret dette og godtgjort, at der til overtagelse af ejendommen er dannet en andelsboligforening som nævnt i § 15, og at foreningen kan erlægge den kontante udbetaling.

§ 15. Køberetten efter § 14 kan kun udøves, hvis mindst  $\frac{1}{3}$  af lejerne af beboelseslejlighederne på accepttidspunktet er medlemmer af den andelsboligforening, der skal overtage ejendommen.

*Stk. 2.* Kommunen kan indtræde som andelshaver, for så vidt angår de andele, som ikke overtages af lejere af beboelseslejligheder i ejendommen. Kommunens andel kan dog ikke overstige halvdelen af ejendommen og kan ej heller overstige lejerne andel. Udlejede lejligheder, der således overtages af kommunen som andelshaver, skal ved ledighed søges overdraget til andelshavere. Kommunen kan dog til stadighed være andelshaver af indtil 10 pct. af ejendommens lejligheder, når disse er egnede boliger for bevægelseshæmmede og ved ledighed fortrinsvis udlejes til husstande, der omfatter et bevægelseshæmmet husstandsmedlem.