

Lovforslag nr. L 134. Fremsat den 22. januar 1986 af Albrechtsen (VS), Anne Grete Holmsgård (VS), Lenger (VS), Elisabeth Bruun Olesen (VS) og Tinning (VS)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om ejerlejligheder

(Fuldt stop for ejerlejligheder i den eksisterende boligmasse)

§ 1

I lov om ejerlejligheder, jfr. lovbekendtgørelse nr. 455 af 10. august 1982, foretages følgende ændringer:

1. § 3 affattes således:

»§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i nyopførte ejendomme, der i deres helhed opdeles i ejerlejligheder.

Stk. 2. Ved en nyopført ejendom forstås i denne lov enten en ejendom, hvis fundamentering er påbegyndt efter 1. juli 1985, men hvis færdiggørelse ikke er afsluttet ved tidspunktet for denne lovs ikrafttræden, eller en ejendom, hvis fundamentering endnu ikke er påbegyndt. Boligministeren fastsætter de nærmere regler om, hvilke ejendomme der er omfattet.

Stk. 3. Såfremt opdelingen i ejerlejligheder i en nyopført ejendom ikke finder sted senest 3 måneder efter udstedelsen af byggeattest, kan opdeling ikke finde sted.

2. § 10 affattes således:

»§ 10. Loven finder anvendelse på bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

Stk. 2. Opdeling af en nyopført ejendom i ejerlejligheder forudsætter, at følgende krav er opfyldt:

a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal.

c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal.

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 1982. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.

Kommunalbestyrelsen påser, at kravene er opfyldt.

Stk. 3. 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. kapitel II i lov om boligbyggeri.
3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

3. Efter § 10 indsættes som ny paragraf:

»§ 10 a. Er en bygning på tidspunktet for denne lovs ikrafttræden opdelt i ejerlejligheder, og er der i ejendommen mindst 1 beboelseslejlighed, som ikke er beboet af lejlighedernes ejere, men udlejet til lejere, kan et flertal af lejerne kræve, at de af lejerne bebo-

ede ejerlejligheder under ét betragtes som en udlejningsejendom.

Stk. 2. Såfremt et flertal af lejerne har fremsat krav efter reglerne i stk. 1, kan de på dette tidspunkt udlejede lejligheder kun sælges til en af lejerne oprettet almennyttig andelsboligforening.

Stk. 3. Den almennyttige andelsboligforening har forkøbsret til de øvrige ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 4. Et krav efter stk. 1 skal anmeldes

til kommunalbestyrelsen, der skal påse, at reglerne i denne paragraf overholdes.

Stk. 5. Sælges en ejerlejlighed i strid med disse regler, er handelen ugyldig. En sådan overtrædelse af reglerne kan endvidere straffes med bøde eller hæfte.«

§ 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

Bemærkninger til lovforslaget

Det såkaldte ejerlejlighedsstop løste ikke alle problemerne, idet der fortsat er huller i bestemmelserne om dette stop. Lovforslagets formål er først og fremmest at lukke disse huller: konsekvent stop for udstykning uanset ejendommens alder eller status (med undtagelse af nyopførte ejendomme), hvorved udstykning i fredede og tidligere kondemnerede ejendomme totalt udelukkes.

Dette er så meget mere påtrængende, som der på det sidste er dukket endnu et alvorligt smuthul op, nemlig den såkaldte Århus-fidus (omtalt i dagbladet Information den 7. januar 1986), der gør det muligt at forvandle en blandet ejendom med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en udstykket ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder. Eksisterende værelser vil også kunne indgå i en sådan udstykning.

Et andet tilbageværende hovedproblem i forbindelse med ejerlejlighederne er, at titusinder af lejligheder, der nåede at blive udstykket, men som ejerne ikke har kunnet sælge, skal tilbageføres til udlejningsbyggeriet, d.v.s. tilbagestykket. Lovforslaget indeholder bestemmelser, der kan sikre dette.

Lovforslaget er med enkelte ændringer en genfremsættelse af et i folketingsåret 1984-85 fremsat lovforslag, jfr. Folketingstidende 1984-85, tillæg A sp. 1347, tillæg B sp. 1283 og forhandlingerne sp. 1860, 2991 og 9582.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Bestemmelserne i forslaget skal sikre, at al udstykning af ejerlejligheder ophører med en enkelt undtagelse. Undtagelsen består i, at det fortsat skal kunne lade sig gøre at udstykke nyopførte bygninger.

Til nr. 2

Forslaget indeholder mindst de samme krav til

ejerlejlighedernes standard m.v., som hidtil har været gældende.

Til nr. 3

En meget stor del af de titusinder af udstykkede, men usolgte ejerlejligheder findes i ejendomme, som blev opkøbt eller af ejeren udstykket i spekulationsejemed i 1970'erne, men hvor det ikke siden er lykkedes ejeren at sælge lejlighederne. Se i øvrigt herom hr. Estrups helt korrekte bemærkninger om disse forhold (Folketingstidende 1984-85, forhandlingerne sp. 435).

På lidt længere sigt bør alle ejerlejlighedsejendomme tilbagestykket, og det rigtige tidspunkt for dette må nok være samtidig med gennemførelsen af en generel omlægning af ejerboligbeskatningen, hvor hovedelementet er afviklingen af ejerboligfradraget. I den forbindelse bør der fastsættes regler, der muliggør disse ejendommers overgang til almennyttigt byggeri.

Tilbagestykkningen af de ovennævnte usolgte ejerlejligheder må imidlertid omgående i gang.

Forslaget indebærer, at et flertal af lejerne i ejendommen kan sikre, at disse udlejede lejligheder kun kan sælges til en almennyttig andelsboligforening oprettet af lejerne. Alt andet salg af de udlejede lejligheder er dermed standset, og ejeren/ejerne af de usolgte ejerlejligheder må så vælge enten at opretholde den nuværende tilstand, hvor disse lejligheder så under ét betragtes som en udlejningsejendom, eller nå til enighed med den almennyttige andelsboligforening om betingelserne for et salg af lejlighederne til boligforeningen.

Dermed stilles lejerne jo i en sådan situation, at de kan hindre, at ejeren/ejerne løber med spekulationsgevinster, og i de ejendomme, hvor der er mange usolgte ejerlejligheder, vil det formentlig være i ejerens interesse at opnå en salgsaftale med boligforeningen fremfor at beholde ejendommen som udlejningsejendom.