

Lovforslag nr. L 190. Fremsat den 24. marts 2004 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love

(Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger)

§ 1

I lov om ejerlejligheder, jf. lovekændtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som ændret ved § 5 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 6 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, § 8 i lov nr. 970 af 17. december 1997, § 10 i lov nr. 1090 af 17. december 2002 og § 2 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 2, stk. 4, ophæves.

2. I § 3 indsættes som 2. og 3. pkt.: »Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.«

3. I § 7 a, stk. 1, indsættes efter »fællesejendom«: »ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager«.

4. I § 10, stk. 1, nr. 6, 2. pkt., udgår »hver for sig«.

5. I § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, indsættes som 3. pkt.: »Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.«

6. I § 10 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:
»Stk. 2. Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller

flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 4 og 5.

7. I § 10, stk. 2, nr. 2, der bliver stk. 4, nr. 2, indsættes efter 3. pkt.: »Opdeling kan desuden ske, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne i den eksisterende ejendom og tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.«

8. I § 10, stk. 2, nr. 3, der bliver stk. 4, nr. 3, indsættes efter »andelsboligforeninger«: », jf. dog stk. 2«.

9. § 10, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»Stk. 5. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f nævnte krav.«

10. I § 10 indsættes som stk. 6:

»Stk. 6. I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt., tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.«

11. Efter § 10 indsættes:

»§ 10 a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingsstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, med mindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver være på mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

§ 10 b. På samtlige ejerlejligheder i bygning, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.«

12. I § 16 indsættes som stk. 2 og 3:

»Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 10 b.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 626 af 30. juni 2003, som ændret ved lov nr. 1233 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 16, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager kan boligor-

ganisationen beslutte ikke at foretage ejerlejlighedsopdeling efter lov om ejerlejligheder § 10, stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt.«

2. I § 28, stk. 1, indsættes efter 2. pkt.:

»Fremsættes der forslag om væsentlig forandring af en almen boligorganisations ejendom på en ejerforenings generalforsamling, kan boligorganisationens bestyrelse kun stemme for forandringen efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen.«

3. Efter § 37 indsættes:

»§ 37 a. Er den ejendom, hvor afdelingen er beliggende, opdelt i ejerlejligheder, handler boligorganisationens bestyrelse på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden.

Stk. 3. Inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling skal afdelingsbestyrelsen godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om eller ændringsforslag til

- 1) driftsbudget,
- 2) årsregnskab,
- 3) forslag, som har betydning for fællesudgifternes størrelse, og
- 4) forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge bestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Stk. 5. Meddeler kommunalbestyrelsen pålæg efter § 41, kan bestyrelsen uden samtykke fra afdelingen søge de i § 41 nævnte arbejder iværksat i ejerforeningen.

Stk. 6. Bestyrelsen indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet, jf. stk. 3 og 4, for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.«

4. I § 40 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Er afdelingen omfattet af en ejerforening, som er etableret ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter lov om ejerlejligheder § 10, stk. 3, eller § 10, stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt., fastsættes husordenen af ejerforeningen.«

5. I § 115, stk. 1, ændres »ældreboliger.« til: »ældreboliger,« og der indsættes som *nr. 8*:

»8) erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.«

§ 3

I lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 764 af 11. september 2002, som senest ændret ved lov nr. 394 af 28. maj 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, nr. 2, ændres »Tofamilieshuse« til: »Tofamiliesejendomme«.

§ 4

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 693 af 20. august 2002, foretages følgende ændringer:

1. I § 8, stk. 3 og 4, ændres »med mere end 2 beboelseslejligheder« til: »med flere beboelseslejligheder«.

§ 5

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003, § 1 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 53, stk. 5, indsættes efter 1. pkt.:

»Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.«

2. I § 100, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, 3. pkt., indeholder boligerne i den oprindelige ejendom.«

3. I § 101, stk. 2, indsættes efter »ejerlejligheder«: », jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.«.

§ 6

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, som ændret ved § 3 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 a, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.«

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2004.

Stk. 2. § 1, nr. 1, gælder dog ikke for ejerforønelser, hvor der er solgt en eller flere ejerlejligheder inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 6 og 11, § 5, nr. 1, og § 6, nr. 1, har virkning for bygninger, der efter den 1. juli 2004 får byggetilladelse til indretning af beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage, i en eller flere nye etager eller i tidligere erhvervslokaler.

Stk. 4. Indretning af boliger i nypåbyggede etager, jf. §§ 5 og 6, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, medfører ingen ændringer i udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrund og formål

Regeringen arbejder for vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være bedre muligheder for at skaffe sig en bolig, hvilket vil ske ved at øge udbuddet af boliger. Regeringen besluttede på den baggrund i 2002 at nedsætte et regelforenklings- og moderniseringsudvalg. Lovforslaget er et af resultaterne heraf.

Boligpolitikken skal endvidere understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Boligfornyningen er et vigtigt element i denne udvikling. Velfungerende byer med et varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrækker derfor den arbejdskraft, der er forudsætningen for virksomhedernes vækst. Det er derfor vigtigt, at der gøres en indsats for at skabe nye boliger også i de byområder, hvor der er begrænsede muligheder for at opføre nybyggeri.

Formålet med lovforslaget er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Dette gøres ved at skabe de nødvendige lovgivningsmæssige rammer og sikre et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager. Derfor foreslås det at give mulighed for, at nye tagboliger eller nybyggede etager kan få status som ejerlejligheder. Det foreslås endvidere, at ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig, kan opdeles i ejerlejligheder med henblik på at få etableret flere boliger i den del af bygningerne, der har været anvendt til erhvervsformål, og som siden er blevet ledig.

Endvidere forbedres de økonomiske vilkår for at opføre private udlejningsboliger ved påbygning af nye etager på eksisterende udlejningsejendomme. Dette sker ved at indføre fri husleje for sådanne boliger svarende til den ordning, som blev indført for nyindrettede tagboliger i udnyttede tagetager, jf. lov nr.

1090 af 17. december 2002. For almene tagboliger vil balancелеjprincippet dog stadig være gældende.

Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer, der især skal øge mulighederne for etablering af boliger i eksisterende byområder, hvor der kun er begrænsede eller ingen muligheder for nybyggeri:

- I) Etablering af tagboliger
- II) Omdannelse af erhverv til boliger
- III) Fri leje for private udlejningsboliger i nypåbyggede etager

Ad I: Etablering af tagboliger

Efter de gældende regler kan der kun i ejerlejlighedsejendomme etableres nye boliger i tagetagen, som vil kunne sælges som ejerlejligheder. Ved ændringer i lejelovgivningen blev der som led i den boligpolitiske aftale fra oktober 2002 skabt et økonomisk incitament til indretning af tagboliger i udlejningsejendomme ved at give udlejer og lejer mulighed for at aftale fri leje. For at få etableret flere tagboliger i private udlejningsejendomme og i ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, er der behov for at øge ejerens økonomiske incitamenter hertil.

Med forslaget skabes der derfor mulighed for, at der også i private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger kan etableres nye boliger til helårsbeboelse i tagetagen, som kan sælges som ejerlejligheder. De nye boliger kan skabes enten gennem indretning af en hidtil udnyttet tagetage eller gennem påbygning af en eller flere etager på en eksisterende bygning. Ordningen omfatter ikke alene egentlige tagetager, men alle etager, som påbygges en ejendom.

Forslaget giver også mulighed for at vælge, at de nye boliger får status som én ejerlejlighed, som består af flere boliger. Dette indebærer, at denne ejerlejlighed kan erhverves af en ejer med henblik på udlejning eller af en andelsboligforening, som derefter driver tagetagen som én selvstændig andelsboligforening.

Der ændres ikke med forslaget ved de nuværende boligers status, f.eks. privat udlejning eller privat andelsboligforening. Forslaget skaber derfor mulighed for, at tagboligerne som selvstændig ejerlejlighed kan have en anden status end boligerne i den resterende del af ejendommen og særskilt kan frasælges af ejeren af ejendommen.

Forslaget består af følgende hovedpunkter:

1. Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme med bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, eller som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og indeholder andet end 2 beboelseslejligheder, ikke opdeles i ejerlejligheder. Rene erhvervsbygninger og fredede bygninger kan opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsestidspunkt.

For at skabe et yderligere incitament til indretning af taglejligheder giver forslaget (§ 1, nr. 6) mulighed for indretning af én eller flere selvstændige ejerlejligheder i tagetagen eller i påbyggede etager på private udlejningsejendomme og på private andelsboligforeningers ejendomme. Lejlighederne kan sælges som ejerlejligheder.

Forslaget gælder både indretning af nye lejligheder i en eksisterende tagetage og i påbyggede etager på en eksisterende bygning. Forslaget er således et supplement til de gældende muligheder for indretning af tagboliger. For at sikre en optimal udnyttelse af bygningerne, foreslås det at stille krav om, at alle beboelseslejlighederne i tagboligejendommene skal benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget åbner endvidere mulighed for, at der udelukkende kan etableres almene tagboliger på private udlejningsejendomme og på ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, jf. pkt. 4.

2. De eksisterende boliger i de ejendomme, der efter forslaget kan opdeles i ejerlejligheder, ændrer ikke status.

Private udlejningsboliger i de berørte bygninger forbliver således private udlejningsboliger, ligesom almene boliger og private andelsboliger bevarer deres status. Det sker ved at gøre de eksisterende boliger i en bygning, der opdeles i ejerlejligheder, til én samlet ejerlejlighed (§ 1, nr. 6).

3. Forslaget (§ 1, nr. 2) indebærer en præcisering i ejerlejlighedsloven af, at det er muligt at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed.

4. For så vidt angår etablering af almene tagboliger, kan der efter forslaget (§ 1, nr. 6) skabes almene tagboliger i private udlejningsejendomme og almene tagboliger i almene ejendomme, hvor de to enheder kom-

mer til at udgøre selvstændige og økonomisk uafhængige almene afdelinger. Det er hensigten på et senere tidspunkt at følge op på dette lovforslag ved at overveje at give adgang til yderligere kombinationer af blandede ejerformer indeholdende almene boliger, herunder f.eks. kombinationen ejerboliger på en eksisterende almen ejendom.

5. Den gældende bestemmelse om, at en ejer af flere ejerlejligheder ikke kan deltage i afstemninger med fordelingsstal for ejerlejligheder, der er genudlejet, foreslås ophævet, jf. forslagens § 1, nr. 1. Med forslaget om tilskyndelse til etablering af permanente blandede ejerformer er bestemmelsen ikke relevant, da det netop er tanken med forslaget at tilskynde til udlejningsvirksomhed som en permanent foranstaltning, hvor en enkelt ejer kan få stor indflydelse på ejendommens forhold. Køberen af en ejerlejlighed vil ved købet være bekendt med risikoen for, at vedkommende ikke vil få en stigende indflydelse på ejendommens forhold.

Bestemmelsen foreslås opretholdt for ejerforeninger, hvor der inden lovens ikrafttræden er solgt en eller flere ejerlejligheder, da købere af ejerlejligheder her kan have en berettiget forventning om med tiden at få den medindflydelse på ejendommens forhold, som den gældende § 2, stk. 4, lægger op til.

6. I § 2 foreslås en række ændringer i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. som følge af forslaget om indretning af tagboliger.

Det er nødvendigt at udvide den gældende tilsagnsbestemmelse med en hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan meddele tilsagn om offentlig støtte til erhvervelse af uudnyttede tagetager eller ret til at påbygge yderligere etager og til den efterfølgende etablering af tagboliger, når tagboligerne etableres i en privat udlejningsejendom eller en almen afdeling på en sådan måde, at der etableres en ny afdeling.

Herudover er det nødvendigt at foretage ændringer, som sikrer, at de almene lejere får indflydelse på de beslutninger, som fremover skal tages i ejerforeningen.

Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter, jf. almenboliglovens § 143, stk. 3, og § 184, nærmere bestemmelse om fastsættelse af den salgspris, der tilfalder ejeren af den eksisterende ejendom samt om anvendelse af det provenu, der stammer fra salget ved etablering af almene tagboliger i en ny afdeling.

7. Der foreslås endelig mindre tekniske justeringer i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, jf. forslagens § 1, nr. 4 og 5.

Ad II: Omdannelse af erhverv til boliger

Erhvervslokaler kan i dag omdannes til private udlejningsboliger, ligesom der er fri husleje for sådanne boliger. Ejendomme, hvis bygninger udelukkende anvendes til erhverv, kan endvidere opdeles i ejerlejligheder. Ejendomme, der omfatter bygninger med både erhverv og boliger (såkaldte blandede ejendomme), kan derimod ikke opdeles i ejerlejligheder, hvis blot én af bygningerne er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Såfremt alle bygningerne på ejendommen er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, kan bygningerne på ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

I dag eksisterer der – specielt i de større byer – mange tomme erhvervslejemål. Selv om der mange steder er mangel på boliger, omdannes de tomme erhvervslejemål ikke i tilstrækkeligt omfang, bl.a. fordi omdannelse typisk er forbundet med store omkostninger.

Med lovforslaget vil mulighederne for omdannelse af tomme erhvervsarealer blive udvidet ved, at blandede ejendomme med bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles i ejerlejligheder under forudsætning af, at ejendommens bygninger tilsammen indeholder mere end 80 pct. erhvervsareal, og at der etableres mindst det samme antal nye boliger til helårsbeboelse, som der er i ejendommen i forvejen (dvs. mindst en fordobling af antallet af lejligheder). Kun ledige erhvervslejemål kan omdannes, og de nye boliger skal hver være på mindst 85 m² bruttoetageareal, hvoraf det tinglyste areal mindst skal være på 75 m².

For at skabe det fornødne økonomiske incitament foreslås det, at ejendommens lejeboliger efterfølgende vil kunne sælges som ejerboliger. I den forbindelse skal grænsen på 80 pct. sikre, at opdelingsretten alene gælder for ejendomme, som kun har relativt få lejeboliger.

Forslaget består af følgende hovedpunkter:

1. Efter de gældende regler kan bygningerne på en ejendom ikke opdeles i ejerlejligheder, hvis blot én bygning ikke opfylder betingelserne for opdeling. Såfremt der på ejendommen er en bygning med én eller mere end to boliger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan ejendommen således ikke opdeles i ejerlejligheder.

Det foreslås, at ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bygningers samlede erhvervs- og boligareal pr. 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, skal kunne opdeles i ejerlejligheder, som skal benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget udvider således adgangen til opdeling af ejendomme med bygninger, der er påbegyndt opført

den 1. juli 1966 eller tidligere. Bygninger påbegyndt opført efter dette tidspunkt kan frit opdeles i ejerlejligheder.

2. Efter forslaget er det en betingelse for opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, at der på opdelingstidspunktet som minimum skal være et ledigt areal i erhvervslokalerne, som gør det muligt at indrette nye beboelseslejligheder på mindst 85 m². Antallet af nye beboelseslejligheder skal som minimum svare til det antal beboelseslejligheder, der var i ejendommen pr. 31. december 2003.

Der er valgt en dato, som ligger forud for lovforslagets fremsættelse for at undgå eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger i ejendommen.

For at sikre, at der sker en passende tilvækst til boligmassen ved, at ejeren af ejendommen får adgang til en ejerlejlighedsopdeling af de nævnte blandede ejendomme, stilles der krav om, at der skal etableres mindst lige så mange nye lejligheder, som der var på ejendommen ved udgangen af 2003.

Kravet om, at de nye lejligheder skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal, skal sikre, at der etableres nye boliger, der er egnede til familieboliger. I erhvervsdelen af en blandet ejendom kan der være store adgangsarealer, der indgår i opgørelsen af lejlighedernes bruttoetageareal. For yderligere at sikre at der etableres familieboliger, stilles der derfor supplerende krav om, at det tinglyste areal mindst skal være på 75 m².

3. Efter forslaget kan erhvervslokaler, der efter tidspunktet for opdelingen bliver ledige, omdannes til beboelse og sælges som ejerlejligheder, når ejeren ønsker det. Forslaget indebærer, at også disse boliger skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal og mindst have et tinglyst areal på 75 m².

4. De beboelseslejligheder, som var i ejendommen på skæringstidspunktet, kan - hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt - opdeles i ejerlejligheder og sælges som sådanne.

De nuværende beboelseslejere er beskyttet af lejelovens regler om opsigelse og har ret til at blive boende. Det er ikke en betingelse for at kunne opdele ejendommen, at der er tomme beboelseslejligheder.

5. Erhvervslejerne i ejendommen vil være beskyttet af erhvervslejelovens regler om opsigelse fra udlejers side. Da ejeren af ejendommen imidlertid kan have en interesse i at få gjort tilstrækkeligt store erhvervsarealer ledige til at kunne gøre brug af adgangen til at opdele ejendommen i ejerlejligheder, kan der være behov for at sikre, at selve opdelingsadgangen

ikke kommer til at medføre, at erhvervslejere bliver sagt op. Derfor stilles der i forslaget krav om, at de ledige erhvervslokaler ikke må være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side.

Ad III: Fri leje for private udlejningsboliger i nypåbyggede etager og reglerne om tilbudspligt

For at forbedre de økonomiske muligheder for at indrette boliger i nypåbyggede etager, foreslås det, at der - udover den nugældende ordning, hvor der kun er fri husleje ved etablering af tagboliger i en uudnyttet tagetage - indføres fri husleje ved udlejning af disse boliger. Herved øges incitamentet for udlejere til at etablere nye etager med boliger, idet huslejens størrelse ved udlejning kan fastsættes frit efter parternes aftale uden at være omfattet af den gældende lejelovgivnings regler om huslejeregulering. Ordningen omfatter regler om, at den aftalte leje i lejeperioden kan reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter udviklingen i nettoprisindekset. Hermed sikres lejerens et klart overblik over den fremtidige udvikling i huslejen.

Forslaget svarer til det, der gælder for boliger i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, for omdannede erhvervslejemål og for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger. For at bibringe parterne bedst muligt overblik foreslås det også i dette lovforslag, at det af lejeaftalen skal fremgå, at lejeforholdet er omfattet af den foreslåede bestemmelse om, at lejen kan fastsættes frit.

Den foreslåede ordning får ingen betydning for huslejen i eksisterende lejeforhold, da ordningen alene foreslås indført for nyindrettede boliger i nye etager, som derfor ikke indeholder udlejede boliger.

Hvis de nye etager opføres som ejerlejligheder i henhold til de foreslåede ændringer af ejerlejlighedsloven, ændrer dette ikke ved lejernes ret til at få tilbudt den oprindelige ejendom, som nu udgør en ejerlejlighed, til overtagelse på andelsbasis, jf. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 5, nr. 2 og 3.

Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget betyder, at staten vil få en merindtægt som følge af, at der for den enkelte ejerlejlighed skal tinglyses ændrede ejerforhold, ligesom staten vil opnå en merindtægt i medfør af ejendomsavancebeskatningen af eventuelle kapitalgevinster ved salg af ejerlejligheder. Staten vil endvidere få en begrænset merindtægt som følge af momslovens reguleringsregler, der betyder, at frivilligt momsregistrerede udlejere skal tilbagebetale en del af den tidligere fratrukne moms

vedrørende opførelse, ombygning, reparation og vedligeholdelse, når lejemål overgår fra erhverv til bolig.

Forslaget forventes ikke at have økonomiske konsekvenser for amter og kommuner.

De kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med de kommunale parter.

Forslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for stat, amter og kommuner.

Aktivitetsvirkninger

Forslaget vil forøge antallet af boliger i tagetager og påbyggede etager i attraktive byområder med stor bolig efterspørgsel. Forslaget skønnes med betydelig usikkerhed og bl.a. afhængig af de samfundsøkonomiske konjunkturer at medføre i størrelsesordenen 150-200 nyetablerede boliger årligt over en 5-årig periode.

I attraktive byområder med stor efterspørgsel efter boliger – som primært er beliggende i landets fem største kommuner – vurderes det, at omkring 475.000 m², ud af et samlet erhvervsareal i blandede private udlejningsejendomme på 6 mio. m² eventuelt kan omdannes til boligformål. Det svarer til ca. 5.000 nye ejerlejligheder på 85 m².

Afhængigt af bl.a. konjunkturerne skønnes det med betydelig usikkerhed, at omkring en femtedel af dette potentiale vil blive udnyttet over en årrække. Det svarer til, at der vil kunne etableres omkring 200-250 nye boliger årligt over en 5-årig periode ved ombygning af erhvervsarealer til boligformål i blandede private udlejningsejendomme.

Samlet set skønnes lovforslaget med betydelig usikkerhed at medføre en forøgelse af nyetablerede boliger i attraktive områder med boligmangel med 350-450 boliger årligt over en 5-årig periode.

Lovforslaget vurderes ikke at påvirke økonomiens samlede aktivitetsniveau i væsentlig omfang og dermed heller ikke at føre til inflationsskabende flaskehalse i bygge- og anlægssektoren.

Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Med forslaget vil det blive mere attraktivt for ejendomsinvestorer at etablere nye boliger i tagetagen, end tilfældet er i dag, ligesom der gives mulighed for at opdele blandede private udlejningsejendomme i ejerlejligheder. I det omfang forslaget giver anledning til en forøgelse af byggeriet på landsplan, må der forventes en vis forøgelse af efterspørgslen efter ydelser fra udførende, rådgivende og finansielle virksomheder.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegule-

ring, som har vurderet, at forslaget ikke indeholder administrative konsekvenser for erhvervslivet på samfunds niveau eller pr. virksomhed i et omfang, der berettiger, at det bliver forelagt et af Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspaneler.

Miljømæssige konsekvenser

Forslaget skønnes ikke at have miljømæssige konsekvenser.

Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget skønnes ikke at have nævneværdige administrative konsekvenser for borgerne.

Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Høring

Følgende myndigheder og organisationer er hørt over et udkast til lovforslaget:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BAT-kartellet, Boligselskabernes Landsforening, Byggeskadefonden, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Industri, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolstyrelsen, DSI, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finansministeriet, Finansrådet, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Frederiksberg Kommune, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, InvesteringsForeningsrådet, Justitsministeriet, Jydske Grundejerforeninger, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Landsbyggefonden, Lejernes Landsorganisation, Praktiserende Arkitekters Råd, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Socialministeriet, Ungdomsboligrådet, Ældreboligrådet og Økonomistyrelsen.

Samlet vurdering af lovforslaget

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Statslig merindtægt som følge af tinglysningsafgift, ejendomsavancebeskatning og tilbagebetalt moms i perioden 2004-2007	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Mere attraktivt for ejendomsinvestorer m.v. at investere i tagboliger og en eventuel øget omsætning i byggebranchen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den gældende bestemmelse i § 2, stk. 4, blev indsat i loven ved lov nr. 240 af 8. juni 1979. Efter bestem-

melsen kan en ejer af flere ejerlejligheder ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979.

Formålet med bestemmelsen var at sikre, at de, som køber en ejerlejlighed, efterhånden får en vis indflydelse på ejendommens forhold.

Bestemmelsen tager sigte på at forhindre, at den oprindelige ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen ved kun at sælge under 50 pct. af ejendommens ejerlejligheder.

Bestemmelsen omfatter kun ejere af flere lejligheder. Den ejerlejlighedsejer, som kun har én lejlighed, som er udlejet, bevarer således sin stemmeret i ejerforeningen vedrørende den pågældende lejlighed.

Bestemmelsen er udtryk for en afvejning af modstående interesser mellem personer, der ejer flere ejerlejligheder, og købere, der ejer én ejerlejlighed.

Højesterets dom af 12. november 1998 fastslog, at bestemmelsen er et resultat af en nøje vægtning af de forskellige hensyn over for hinanden, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 1999, s. 245. Ved dommen blev det fastslået, at ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, ikke begrænser stemmeretten efter antal af ejerlejligheder, men kun efter fordelingstal, da den må forstås som vedrørende beslutninger af en karakter som omhandlet i den gældende normalvedtægt for en ejerforening, § 1, stk. 3, hvorefter beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Bestemmelsen afskærer således ikke en ejer af flere lejligheder fra – med antallet af disse – at udøve den centrale ejerbeføjelse ved at deltage i beslutninger af en karakter, som efter § 1, stk. 4, i den gældende normalvedtægt for en ejerforening kræver kvalificeret flertal såvel efter fordelingstal som efter antal lejligheder.

Den gældende § 2, stk. 4, foreslås ophævet for de ejerlejlighedsejendomme, hvor der på lovens ikrafttrædelsestidspunkt ikke er frasolgt ejerlejligheder. Forslaget omfatter herved såvel de ejerlejlighedsejendomme, hvor der indrettes nye tagboliger som eksisterende ejendomme, hvor ejeren endnu ikke har frasolgt ejerlejligheder.

Med den tilskyndelse, der ligger i lovforslaget, til blandede ejerformer, vurderes der ikke at være samme beskyttelsesmæssige hensyn til køberne af ejerlejligheder, som der tidligere har været. De nye købere bliver ved købet bekendt med, at der kan være en eller flere personer, som ejer flere ejerlejligheder, og som derfor alt andet lige har større indflydelse på forholdene i ejendommen.

Ophævelsen af den gældende § 2, stk. 4, skal efter forslaget i § 7, stk. 2, dog ikke gælde i ejerforeninger, hvor der inden lovens ikrafttræden er solgt en eller flere ejerlejligheder. Det skyldes, at disse købere har haft en berettiget forventning om med tiden at få en stigende medindflydelse på ejendommens forhold.

Til nr. 2

Efter den gældende § 3 kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Lovforslagets § 1, nr. 6, der giver adgang til ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med indretning af tagboliger, forudsætter, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Det foreslås derfor desuden med henblik på generelt at tilskynde til blandede boligformer at præcisere, at § 3 ikke er til hinder for, at man ud fra hensigten med ejendommens anvendelse kan vælge at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed, jf. cirkulære nr. 177 af 25. august 1977, pkt. 30, om ejerlejligheder og om boligfællesskaber.

Som det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede § 10 a, kan der også forekomme tilfælde, hvor ejeren af ejendommen vælger at udlægge flere selvstændige lejligheder som en ejerlejlighed.

Dette forslag betyder en præcisering af, at såfremt der kan ske opdeling i ejerlejligheder efter de særlige regler herom i lovens § 10, kan opdeling altid ske på den måde, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed vil kunne videreopdeles senere, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Ifølge fast praksis, skal der være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Herefter forstås ved en fast ejendom først og fremmest jorder, som i matriklen er anført under ét matrikelnummer (samlet fast ejendom), men også bygninger på lejet grund, bygninger på søterritoriet og bygninger på umatrikulerede arealer, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1.

Det foreslås, at det udtrykkeligt præciseres i den gældende § 3, at der skal være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

Det bemærkes, at antallet af lejligheder i en ejendom i forskellige relationer i lejelovgivning har betydning for bestemte reglers virkning, således at det er antallet, der bestemmer, om reglerne gælder. Som eksempel kan nævnes reglerne om beboerrepræsentation i lejelovens kapitel XI. Dette påvirkes ikke af, at der nu åbnes for udlægning af flere selvstændige beboelseslejligheder i én ejerlejlighed. Det vil fortsat være antallet af selvstændige lejligheder (ikke ejerlejligheder) i ejendommen, som er afgørende. Hvad, der udgør ejendommen, afgøres på grundlag af det ejendomsbegreb, som gælder i den pågældende relation.

Til nr. 3

Den gældende § 7 a blev indsat ved lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri for at gøre det lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Efter bestemmelsen kan beslutning herom træffes ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor. Det krævede kvalificerede flertal svarer til det flertal, som normalvedtægten for en ejerforening kræver til vedtægtsændringer og visse større beslutninger.

For at der ikke skal herske tvivl derom, foreslås bestemmelsen i den gældende § 7 a, stk. 1, præciseret, således at det klart fremgår, at bestemmelsen både omfatter den situation, hvor tagboligerne indrettes i eksisterende tagetager, og den situation, hvor tagboligerne indrettes ved påbygning af yderligere etager.

En beslutning efter § 7 a indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen.

Til nr. 4 og 5

Den gældende ejerlejlighedslovs § 10 indeholder tre særlige bestemmelser om adgang til opdeling i ejerlejligheder af bygninger således, at flere beboelseslejligheder med en bestemt status udlægges som én ejerlejlighed. Bestemmelserne forudsætter, at den resterende del af bygningerne udgøres af andet end beboelse.

Det drejer sig om bestemmelserne i stk. 1, nr. 6, om indretning af ældreboliger, herunder almene ældreboliger, i stk. 1, nr. 7, om indretning af ungdomsboliger, herunder almene ungdomsboliger i kondemnerede ejendomme og i stk. 2, nr. 2, 2. pkt., om ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Baggrunden for, at disse boliger skal udgøre én samlet ejerlejlighed, er bl.a., at reglerne om offentlig støtte til og finansiering af boliger af denne art kun gælder for den del af ejendommen, der anvendes hertil.

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, skal henholdsvis ældreboligerne og resten af bygningen ved opdelingen hver for sig udgøre én samlet ejerlejlighed med adgang til videreopdeling efter den gældende § 10, stk. 3. Dette har den konsekvens, at ejerlejligheden med ældreboligerne kun kan videreopdeles, hvis ejerlejligheden højst indeholder 2 beboelseslejligheder, mens erhvervsdelen frit kan opdeles. Bestemmelsen medfører således, at det er nødvendigt for at opdele erhvervsdelen i særskilte ejerlejligheder at foretage en videreopdeling, efter at ejendommen oprindeligt er opdelt i henholdsvis en erhvervsdel og en boligdel.

Da det er uhensigtsmæssigt, at det ikke er muligt fra starten at udlægge den del af bygningen, der skal anvendes til andet end beboelse, i et antal ejerlejligheder svarende til antallet af erhvervslejligheder, foreslås den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, ændret, således at dette bliver muligt. Herved kommer der på dette punkt til at gælde samme vilkår for opdeling i de tilfælde, hvor flere boliger efter lovens bestemmelser skal udgøre en samlet ejerlejlighed.

Det foreslås endvidere fastsat i de gældende bestemmelser i både § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, at den ejerlejlighed, der indeholder henholdsvis ældreboligerne og ungdomsboligerne, ikke kan videreopdeles. Bestemmelserne bringes på denne måde i overensstemmelse med praksis, hvorefter videreopdeling af disse boliger ikke kan ske.

Der skabes med forslaget desuden overensstemmelse såvel med den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, 3. pkt., der indeholder et generelt forbud mod videreopdeling af ejerlejligheden med beboelseslejlighederne, som med den foreslåede ændring af den gældende videreopdelingsbestemmelse i § 10, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 6

Efter de gældende regler kan allerede opdelt ejendomme (bygninger) tilføres tagboliger som selvstændige ejerlejligheder. Den gældende § 7 a gør det lettere for ejerlejlighedsejerne at træffe beslutning om indretning af tagboliger, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3. Endvidere er der ved Folketingets vedtagelse af Boligpakken skabt et økonomisk incitament i lejeloven til indretning af tagboliger i udlejningsejendomme ved at give adgang til at aftale fri husleje.

For at skabe et yderligere incitament til indretning af tagboliger foreslås det at udvide mulighederne for, at nye tagboliger kan få status som ejerlejligheder. Forslaget, der gælder både indretning af nye tagboliger i eksisterende tagetager og påbygning af nye tagetager, skal ses som en videreudvikling af de gældende muligheder for indretning af tagboliger.

Forslaget går ud på at gøre det muligt at opdele bygninger, der anvendes til beboelse og derudover eventuelt til andet end beboelse, i ejerlejligheder uanset opførelsestidspunkt, hvis bygningen tilføres tagboliger. Tagetagen kan udlægges som selvstændige ejerlejligheder til beboelse eller som én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

For at sikre den optimale udnyttelse af bygningerne, som blandt andet søges opnået med forslaget, stilles der krav om, at både de eksisterende og de nye lejligheder skal benyttes til helårsbeboelse.

F. t. 1. vedr. ejerlejligheder m.v.

Hvis den eksisterende bygning er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ikke er omfattet af den gældende § 10, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller hvis den eksisterende bygning tilhører en privat andelsboligforening, skal bygningens eksisterende boliger efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan efter forslaget ikke videreopdeles.

Forslaget om, at ejerlejligheden med de eksisterende boliger ikke skal kunne videreopdeles, er begrundet i de gældende muligheder for opdeling af bygninger med beboelse. Herefter kan bygninger med såvel beboelse som erhverv, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, ikke opdeles i ejerlejligheder, ligesom bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder, jf. den gældende § 10, stk. 2, nr. 3. Kun bygninger, der ikke indeholder andet end 2 beboelseslejligheder, og fredede bygninger kan opdeles, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 2 og 3.

Hvis den eksisterende bygning indeholder lokaler til andet end beboelse, kan disse udlægges som selvstændige erhvervslejligheder.

Hvis erhvervslejlighederne sælges, vil dette medføre en ændret fordeling mellem erhvervs- og boligarealer i udlejerens ejendom.

Når en ejer af en udlejningsejendom omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (omkostningsbestemt leje) gennemfører ændringer i ejendommen, som medfører, at fordelingen mellem boligareal og erhvervsareal m.v. forandres, skal vedkommende være opmærksom på, at dette vil medføre en ændret fordeling af driftsomkostningerne mellem bolig- og erhvervsdelen. I det omfang den pågældende ejendom er omfattet af overgangsordningen i § 4, stk. 6 (ikrafttrædelsesbestemelsen) i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, kan arealmæssige forandringer mellem bolig- og erhvervsdelen medføre, at overgangsordningen enten forlænges eller forkortes. Se hertil bemærkninger til § 7.

Fordelingsprocenten efter areal vil blive påvirket af forøgelsen af boligdelen som følge af, at de hidtidige erhvervsarealer frasælges. Dette vil indebære, at overgangsperioden forlænges.

Med hensyn til indretning af nye tagboliger som almene boliger foreslås det desuden at gøre det muligt at opdele bygninger med privat udlejning til beboelse og derudover eventuelt lokaler til andet end beboelse, i ejerlejligheder, hvis der i bygningen etableres tagboliger som almene boliger. Efter forslaget skal den ek-

sisterende bygnings private udlejningsboliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne udgøre én ejerlejlighed, ligesom det almene beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed. Disse ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Der skabes på denne måde parallelitet til den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, hvorefter hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne ved opdeling af bygninger på ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, og som også indeholder lokaler til andet end beboelse, efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Forslaget gør det f.eks. muligt at kombinere byfornyelse af en eksisterende kommunal udlejningsejendom med indretning af tagboliger som almene boliger i en uudnyttet tagetage.

Det er i forslaget forudsat, at tagboligerne vil blive etableret ved, at den boligorganisation, som tagboligerne skal høre under, køber den uudnyttede tagetage eller retten til at bygge en ny etage ovenpå den eksisterende ejendom og herefter selv forestår opførelsen.

Ved en ændring i lejeloven (forslagets § 5) sikres, at der ikke er tilbudspligt i tilfælde, hvor der efterfølgende etableres boliger i en uudnyttet tagetage eller i en eller flere påbyggede etager. Ejerlejligheden indeholdende de private udlejningsboliger kan derfor ikke overdrages til en privat andelsboligforening.

Til nr. 7

Efter den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, kan ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, ikke opdeles i ejerlejligheder. Hvis ejendommen også anvendes til erhverv eller i øvrigt til andet end beboelse som f.eks. offentlige institutioner, kan opdeling dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Det foreslås, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer også skal kunne opdeles i ejerlejligheder, når der indrettes tagboliger, og når det besluttes, at tagboligerne skal udgøre en selvstændig afdeling. Efter forslaget skal den eksisterende ejendoms beboelsesarealer og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne og tagetagens tilsvarende arealer efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles. Forslaget gør det muligt at etablere to af hinanden økonomisk uafhængige selvstændige almene afdelinger.

Det er inden for de gældende regler muligt at etablere almene tagboliger ved udvidelse af en eksisterende almen afdeling. Denne mulighed opretholdes, jf. nærmere under bemærkningerne til forslagens § 2, nr. 1.

Til nr. 8

Efter den gældende § 10, stk. 2, nr. 3, kan ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ikke opdeles i ejerlejligheder. Baggrunden for indsættelsen af bestemmelsen var at hindre, at lejerne efter at have udnyttet de daværende tilbudsregler i ejerlejlighedsloven og overtaget ejendommen på andelsbasis derefter lod den opdele i ejerlejligheder. Forbudet omfatter imidlertid alle private andelsboligforeninger, altså også sådanne, som er stiftet uden forbindelse med de tidligere gældende tilbudsregler i ejerlejlighedsloven.

Det foreslås i bestemmelsen at henvise til de foreslåede undtagelser fra forbudet i lovforslagets § 1, nr. 6, hvorefter også bygninger tilhørende private andelsboligforeninger kan opdeles i ejerlejligheder, når der etableres tagboliger, og hvorefter der kan indrettes private andelsboliger i tagetagen udgørende én ejerlejlighed, der kan videreopdeles i modsætning til den eksisterende bygning (tilhørende en privat andelsboligforening), der skal udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 9

Bestemmelsen i den gældende § 10, stk. 3, skal tydeliggøre, hvilke krav der skal opfyldes ved videreopdeling af en tidligere etableret ejerlejlighed.

Den gældende § 10, stk. 3, 1. pkt. sammenholdt med 2. pkt. må forstås således, at videreopdeling af en ejerlejlighed i en ældre ikke-fredet bygning, som helt eller delvis anvendes til beboelse, er betinget af, at hver enkelt ny lejlighed til beboelse opfylder kvalitetskravene i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, eller i fredede bygninger kan ifølge 2. pkt. ske uden opfyldelse af særlige kvalitetskrav.

Det antages, at der er fri adgang til videreopdeling af ejerlejligheder i en bygning, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, hvis også de nye ejerlejligheder skal anvendes til andet end beboelse.

Den gældende § 10, stk. 3, 3. pkt., hvorefter der kun kan ske videreopdeling af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder, synes at forudsætte, at én ejerlejlighed kan omfatte flere selvstændige lejligheder,

jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2. Den gældende § 10, stk. 3, 3. pkt., har selvstændig betydning i relation til videreopdeling af ældreboliger og ungdomsboliger, der er indrettet efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, mens den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, ikke berøres, da den forbyder videreopdeling, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4 og 5.

Den gældende bestemmelse i § 10, stk. 3, antages at gælde tilsvarende i tilfælde af oprettelse af nye ejerlejligheder uden for de eksisterende, f.eks. i loftsetagen.

Det foreslås, at den gældende bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, bringes i overensstemmelse med de foreslåede ændringer af den gældende § 3 og den gældende § 10 i øvrigt.

Ifølge den foreslåede nye affattelse af bestemmelsen kan alle tidligere etablerede ejerlejligheder videreopdeles, medmindre andet er bestemt i § 10 i øvrigt, jf. lovforslagets § 1, nr. 5, 6 og 7. Er der tale om videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, er det en betingelse, at hver enkelt ny lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder kvalitetskrav i § 10, stk. 1, nr. 2. Den gældende § 10, stk. 3, 3. pkt., hvorefter der kun kan ske videreopdeling af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder, skal efter forslaget ikke gælde fremover.

Som foreslået præciseret i § 1, nr. 2, kan man, når der kan ske opdeling i ejerlejligheder efter reglerne herom i lovens § 10, vælge, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. En sådan ejerlejlighed vil altid kunne videreopdeles.

Det samme gælder en ejerlejlighed, der er etableret i tagetagen i medfør af lovforslagets § 1, nr. 6, indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger. Hvis det ikke er muligt at videreopdele sådanne ejerlejligheder, kan sådanne boligformer ikke forventes etableret i tagetagerne i de omhandlede bygninger.

Som efter de gældende regler vil ejerlejligheder indeholdende én lejlighed til beboelse eller andet end beboelse kunne videreopdeles således, at der herved fremkommer flere ejerlejligheder til beboelse eller andet end beboelse.

Til nr. 10

Efter de gældende regler er det ikke muligt at opdele bygninger i ejerlejligheder med henblik på indretning af almene boliger.

Det i lovforslagets § 1, nr. 6, foreslåede nye stk. 3 i lovens § 10 gør det muligt at opdele bygninger, der anvendes til privat udlejning til beboelse og derudover eventuelt til andet end beboelse, i ejerlejligheder, hvis

der etableres tagboliger som almene boliger. Efter forslaget skal såvel den eksisterende bygnings private udlejningsboliger som det almene beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Desuden skal efter forslaget de private udlejningsboliger forblive sådanne.

De foreslåede nye bestemmelser i lovens § 10, stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt. (forslagets § 1, nr. 7) gør det endvidere muligt at opdele ejendomme tilhørende almene boligorganisationer ved etablering af almene tagboliger. Opdelingen skal ske på den måde, at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligeres beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne hver for sig kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Disse ejerlejligheder skal ikke kunne videreopdeles.

Det er hensigten, at der også skal kunne etableres almene tagboliger i ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder både private udlejningsejendomme og almene ejendomme.

Det foreslåede nye stk. 6 i lovens § 10 regulerer, under hvilke betingelser der kan etableres almene tagboliger i ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder.

Det foreslås, at tagboligerne skal kunne etableres under samme omstændigheder som i ejendomme, der ikke er opdelt i ejerlejligheder. Der vil herefter kunne etableres almene tagboliger i ejendomme opdelt i ejerlejligheder på en sådan måde, at beboelseslejlighederne med tilhørende fællesfaciliteter udgør én ejerlejlighed, ligesom tagboligerne med tilhørende fællesfaciliteter skal etableres som én ejerlejlighed.

Der vil således ikke kunne etableres almene tagboliger i ejendomme, hvor de enkelte beboelseslejligheder er udlagt som selvstændige ejerlejligheder.

Til nr. 11

I henhold til de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme, hvor de på ejendommen liggende bygninger kun indeholder erhverv, frit opdeles i ejerlejligheder. Ejendomme med bygninger, der både indeholder erhverv og boliger (blandede ejendomme), kan derimod ikke opdeles i ejerlejligheder, såfremt blot én af bygningerne er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Det foreslås i stk. 1 i en ny § 10 a, at ejendomme, hvor de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningens samlede erhvervs- og boligareal, som det var

registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder. Forslaget har til formål at medvirke til at afhjælpe de problemer, som der er konstateret i visse områder, hvor der forefindes et stort antal erhvervslokaler, som står ubenyttede hen, og samtidig opnå en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

For at sikre, at de nye boliger, som skabes med forslaget, medvirker til den optimale udnyttelse af bygningerne, der blandt andet søges opnået med forslaget, stilles der krav om, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende beboelseslejligheder i ejendommen skal ligeledes benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget indebærer, at det skal kunne dokumenteres, at mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal opgjort på skæringstidspunktet den 31. december 2003 anvendtes til erhverv. Det er den anvendelse af bygningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) på skæringstidspunktet, som er afgørende, og som skal lægges til grund ved beregningen.

Anvendelsen af bygningerne pr. 31. december 2003 kan over for landinspektøren dokumenteres ved ejerens fremlæggelse af en BBR-ejermeddelelse vedrørende ejendommen. For at sikre sig, at oplysningerne på BBR-ejermeddelelsen er korrekte, bør landinspektøren som et led i, at denne attesterer anvendelsen af arealerne på ejendommen, rette henvendelse til kommunen for at få oplyst, om der efterfølgende er foretaget ændringer i anvendelsen af arealet.

Afgørende for, om en ejendom er omfattet af den foreslåede bestemmelse, er, om de på ejendommen beliggende bygningers erhvervsareal på skæringstidspunktet udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal. Til dokumentation heraf skal der indhentes en attestation fra en landinspektør med beskikkelse. Landinspektøren må på baggrund af oplysningerne i BBR vurdere, om kravet om, at mere end 80 pct. af bygningernes areal på skæringstidspunktet anvendtes til andet end beboelse, er opfyldt. Hvis et erhvervsareal eksempelvis var ledigt på skæringstidspunktet, men rent faktisk blev anvendt som beboelse, selv om dette ikke var tilladt, skal det pågældende areal henregnes til erhvervsarealet, hvis det var registreret som erhvervsareal i BBR.

Når der tages udgangspunkt i BBR's registrering af ejendommens samlede erhvervsareal og samlede boligareal, indebærer det, at eventuelle kælderarealer kan indgå i opgørelsen af erhvervsarealet, da sådanne arealer beliggende under terræn lovligt kan anvendes

til erhverv. Kælderlokaler vil dog ikke kunne indgå i boligarealet, da sådanne arealer ikke lovligt anvendes til boliger. Arealet af småbygninger som garager, carporte og udhuse, der ikke anvendes erhvervs-mæssigt, indgår ikke i arealopgørelsen.

Ved anmeldelse af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal det over for tinglysningssdommeren dokumenteres, at betingelserne for opdeling er til stede. Den af landinspektøren afgivne attest vil kunne danne grundlag for tinglysningen af opdelingen af ejendommen, idet tinglysningssdommeren på grundlag af attesten vil kunne vurdere, om der er tale om en lovlig opdeling i ejerlejligheder, som kan noteres i tingbogen.

Det foreslås som nævnt, at det er ejendommens anvendelse pr. 31. december 2003, som er afgørende for, om en ejendom vil være omfattet af lovforslaget. Der er valgt en dato, som ligger forud for lovforslagets fremsættelse, for at undgå eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger i ejendommen.

For at ejeren af ejendommen kan benytte sig af den foreslåede adgang til opdeling, er det som foreslået i stk. 1, nr. 1, en betingelse, at der er ledige erhvervslokaler i ejendommen på opdelingstidspunktet.

Ved opdelingstidspunktet skal forstås det tidspunkt, hvor anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder indgives til tinglysning.

Det er en betingelse for at kunne benytte de muligheder for opdeling i ejerlejligheder, som skabes med lovforslaget, at de ledige lokaler, som skal være i ejendommen på opdelingstidspunktet, ikke må være tilvebragt gennem opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse. Det er formålet hermed at sikre, at lejere i sådanne ejendomme ikke udsættes for opsigelser med henblik på, at udlejerens skal kunne ombygge lejemålet.

Udlejerens adgang til at ophæve lejemål berøres ikke af lovforslaget.

Da forslaget indebærer, at der, for at ejeren af ejendommen kan gøre brug af opdelingsadgangen, skal være et ledigt erhvervsareal af en vis størrelse på opdelingstidspunktet, vil ejerne i en periode have en interesse i at kunne disponere over lokalerne, hvis de bliver ledige, f.eks. som følge af opsigelse fra lejerens side. Ejeren vil imidlertid samtidig være interesseret i at oppebære indtægter af disse lokaler lige indtil det tidspunkt, hvor ejendommen opfylder betingelserne for, at den kan opdeles i ejerlejligheder.

Derfor må det forventes, at de ejere, som vil kunne gøre brug af mulighederne i lovforslaget, vil bestræbe sig på at udleje erhvervslokaler, som bliver ledige ef-

ter, at indholdet af lovforslaget er offentliggjort, tidsbegrænset. Efter erhvervslejeloven er det imidlertid en betingelse for at udleje tidsbegrænset, at tidsbegrænsningen skal være rimeligt begrundet i udlejerens forhold. Det forhold, at udlejer vil kunne disponere over lokalerne ved et senere salg, vurderes ikke at være en rimelig begrundelse for at udleje tidsbegrænset. Det samme gælder for beboelseslejemålene. Udlejerens vil heller ikke kunne leje disse ud tidsbegrænset med den begrundelse, at de skal sælges som ejerlejligheder, når der er et tilstrækkeligt ledigt areal i ejendommen.

Det foreslås i stk. 1, nr. 2, at der på det tidspunkt, hvor ejendommen opdeles i ejerlejligheder, skal være et ledigt erhvervsareal, som muliggør etablering af et antal nye beboelseslejligheder, som svarer til det antal af beboelseslejligheder, som var i ejendommen på skæringstidspunktet den 31. december 2003. Hermed sikres, at der med forslaget skabes en tilvækst af nye boliger, der svarer til det antal, der var i ejendommen den 31. december 2003. Arealet opgøres i overensstemmelse med registreringer i BBR, jf. ovenfor.

Det foreslås i stk. 1, nr. 3, at hver af de nye boliger skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal for at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger.

For at sikre, at der reelt etableres familieboliger, foreslås det, at lejlighedernes tinglyste areal skal være på mindst 75 m². Grunden hertil er, at det tinglyste areal adskiller sig fra bruttoetagearealet blandt andet derved, at den enkelte lejligheds andel af fællesarealerne ikke indgår heri. Som følge af, at der i erhvervsdelen af et byggeri kan være store adgangsarealer, kan der forekomme tilfælde, hvor det reelle beboelsesareal i beboelseslejlighederne ville blive langt mindre end de 85 m².

Størrelsen af de hidtidige beboelseslejligheder er uden betydning for opdelingsadgangen. Hvis der f.eks. er 3 lejligheder på 48 m² i ejendommen på skæringstidspunktet, vil ejeren som minimum på opdelingstidspunktet skulle etablere 3 nye beboelseslejligheder i ejendommen, som hver er på mindst 75 m² tinglyst areal. Det er uden betydning for adgangen til at opdele ejendommen i ejerlejligheder, om nogle af de eksisterende beboelseslejligheder er ledige på opdelingstidspunktet, jf. herom nedenfor.

Den ændrede anvendelse af lokalerne, som ligger i, at de overgår fra erhverv til beboelse medfører, at der skal indhentes byggetilladelse til den ændrede brug. I den forbindelse vil den kommunale bygningsmyndighed påse, om de nye lejligheder opfylder kravene til

beboelseslejligheder i det på opdelingsstidspunktet gældende bygningsreglement.

Efter stk. 1 tages der udgangspunkt i registreringen af ejendommen i BBR pr. 31. december 2003. Da det forekommer, at flere ejendomme, som ejes af den samme ejer, i BBR registreres under samme ejendomsnummer, er der fundet behov for at præcisere i stk. 2, at dette ikke skal være til hinder for, at en ejer af sådanne ejendomme kan udnytte de muligheder, der åbnes for med lovforslaget.

En ejer vil således, når denne kan godtgøre, at der er tale om en selvstændig ejendom i udstykningslovens forstand, kunne anmode om, at ejendommen også i BBR udskilles fra de ejendomme, som den hidtil har været registreret sammen med. Det kan konstateres ud fra registreringen pr. 31. december 2003, hvor stort henholdsvis erhvervs- og boligarealet var i den ejendom, som udskilles.

Det foreslås endvidere i stk. 3, at ejeren i takt med, at der efter opdelingsstidspunktet bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, får mulighed for at omdanne disse til beboelseslejligheder og sælge dem som ejerlejligheder. Det er også i denne situation en betingelse, at hver af de nye beboelseslejligheder er på størrelse med de lejligheder, som etableres efter stk. 1, og at erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. I lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås præciseret, at man ud fra hensigten med ejendommens anvendelse kan vælge at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed vil kunne opdeles senere. Forslaget indebærer eksempelvis, at de eksisterende beboelseslejligheder vil kunne udlægges som én ejerlejlighed, indtil en af disse bliver ledig, og ejeren af ejendommen derefter ønsker at sælge den som ejerlejlighed. På det tidspunkt, må ejeren så videreopdele den udlagte lejlighed. Det samme gælder i forhold til den del af erhvervsarealet, som fortsat vil være udlejet, efter at den første opdeling af ejendommen i ejerlejligheder har fundet sted. Ejeren kan således vælge at lade hele den udlejede del af erhvervsarealet være én ejerlejlighed eller opdele arealet i en række mindre enheder, alt efter hvad der vil være praktisk i den pågældende ejendom.

For at skabe incitament til ombygning af erhverv til beboelse efter ovenstående regler, foreslås det i stk. 4, at de beboelseslejligheder, som var på ejendommen

på skæringstidspunktet, kan opdeles i selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges hver for sig, når der er etableret nye beboelseslejligheder efter forslaget i stk. 1. Der stilles ikke særlige krav til størrelsen af de eksisterende beboelseslejligheder bortset fra kravene i lovens § 10, stk. 1, nr. 2. Det forudsættes endvidere ikke, at der skal ske nogen særlig ombygning af disse i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder; det forudsættes blot, at de skal opfylde de i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, litra a – f og i, opstillede kvalitetskrav.

Der stilles således ikke krav om, at disse lejligheder skal opfylde reglerne i det bygningsreglement, der gælder på det tidspunkt, hvor den pågældende lejlighed udlægges som ejerlejlighed. Der er for disse lejligheders vedkommende ikke tale om en ændret anvendelse, da de blot overgår fra at være udlejningsboliger til at være ejerboliger.

Når en ejer af en udlejningsejendom omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (omkostningsbestemt leje) gennemfører ændringer i ejendommen, som medfører at fordelingen mellem boligareal og erhvervsareal m.v. forandres, skal vedkommende være opmærksom på, at dette vil medføre en ændret fordeling af driftsomkostningerne mellem bolig- og erhvervsdelen. I det omfang den pågældende ejendom er omfattet af overgangsordningen i § 4, stk. 6 (ikrafttrædelsesbestemmelsen), i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, kan arealmæssige forandringer mellem bolig- og erhvervsdelen medføre, at overgangsordningen enten forlænges eller forkortes. Se hertil bemærkninger til lovforslagets § 7.

Fordelingsprocenten efter areal vil blive påvirket af forøgelsen af boligdelen som følge af, at de hidtidige erhvervsarealer delvis omdannes til beboelse. Dette vil indebære, at overgangsperioden forlænges.

Det foreslås i stk. 5, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af den ordning, som er foreslået i stk. 1-4. Der vil herunder blive fastsat regler om kontrol af, at arealkravene overholdes, og regler til sikring af, at der først sælges ud af de eksisterende beboelseslejligheder, efter at der er indrettet nye boliger. I tinglysningebekendtgørelsen, som er udstedt af justitsministeren, vil blive fastsat de regler, som tinglysningssdommeren skal påse overholdt i forbindelse med tinglysningen.

I § 10 b foreslås, at der tinglyses en erklæring på den enkelte ejerlejlighed om, at lejligheden permanent skal benyttes til helårsbeboelse. Bestemmelsen henviser til den foreslåede § 10, stk. 2, og § 10 a. Det vil si-

ge, at kravet om benyttelse til helårsbeboelse gælder for både de nye tagboliger og de boliger, som etableres som eller omdannes til ejerlejligheder i de blandede ejendomme. Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforeningsejendomme, som med forslaget tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af et sådant krav er således en betingelse for at kunne gøre brug af de nye muligheder, som skabes med lovforslaget.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med tinglysningen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det er foreslået, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet om fortrinsstilling for deklarationen, at pantaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling.

Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den opmindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentlig vil være belånt.

Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til nr. 12

Det foreslås i et nyt stk. 2, at ejeren af en ejerlejlighed, hvorpå der er tinglyst deklaration efter § 10 b, skal kunne straffes med bøde, såfremt denne eller en anden, som har fået overladt brugen af lejligheden, benytter lejligheden i strid med deklarationen.

Det er formålet med strafbestemmelsen at kunne sanktionere tilsidesættelse af kravet om benyttelse af boligerne til helårsbeboelse, idet kravet er en del af modydelsen for at ejendommen har fået adgang til at blive opdelt i ejerlejligheder. Det har netop været en del af formålet med regelsættet at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

Det foreslås i stk. 3, at selskaber kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel, hvorefter strafansvar for en juridisk person kun kan pålægges, såfremt det er bestemt ved eller i medfør af lov.

Til § 2

Til nr. 1

Det er hensigten med lovforslaget at sikre, at der kan etableres almene tagboliger i eksisterende almene ejendomme på to måder. Den ene måde er etablering af tagboliger via ejerlejlighedsopdeling. Herved etableres 2 selvstændige afdelinger. Den anden måde er etablering efter de gældende regler – det vil sige ved udvidelse af den eksisterende afdeling. Der har imidlertid været en vis tilbageholdenhed med at udvide den eksisterende afdeling, fordi lejerne som følge af de gældende regler om fordeling af lejen efter indbyrdes brugsværdi ikke kan være sikre på, at udvidelsen ikke medfører en lejeforhøjelse. Det er hensigten at fjerne denne barriere ved at ændre (§§ 76 og 77) i driftsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1191 af 17. december 2002 og bekendtgørelse nr. 1199 af 19. december 2003, således at der indføres hjemmel til at fastsætte lejen under hensyntagen til den finansiering, som gælder for de pågældende boliger. Ændringen indebærer, at det bliver muligt at fordele afdelingens udgifter mellem de eksisterende boliger og tagboligerne på en rimelig måde.

Efter de gældende regler i lovens § 16 skal hvert byggeforetagende som udgangspunkt udgøre en selvstændig afdeling. Kravet gælder imidlertid ikke ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når (udstyknung eller) ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted. Da det nu bliver muligt at foretage ejerlejlighedsopdeling ved etablering af tagboliger - enten i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager - og da det som anført skal være muligt for boligorganisationen at etablere tagboliger uden at oprette en ny afdeling, er det nødvendigt at ændre § 16.

Der foreslås herefter indsat en bestemmelse om, at boligorganisationen – ved indretning af tagboliger - kan beslutte ikke at foretage ejerlejlighedsopdeling. Når der ikke sker en ejerlejlighedsopdeling, etableres

tagboligerne ved udvidelse af den eksisterende afdeling.

Til nr. 2

Efter gældende regler kan væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Er den almene boligorganisations ejendom omfattet af en ejerforening, vil beslutninger vedr. den fælles ejendom blive truffet på ejerforeningens generalforsamling. Beslutning herom kan altså ikke træffes af den almene boligorganisation/afdeling alene. Boligorganisationen må i stedet fremsætte forslag om gennemførelse af arbejderne på generalforsamlingen, ligesom de øvrige ejere i ejerforeningen kan fremsætte forslag herom. Beslutningen træffes herefter på generalforsamlingen i overensstemmelse med vedtægterne. Ejerforeningen er en privat forening, som ikke er omfattet af kommunalt tilsyn.

For at sikre at kommunalbestyrelsen kan udøve sin tilsynsforpligtigelse i relation til boligorganisationen i det omfang, det er i overensstemmelse med ejerforeningsstrukturen, foreslås det, at boligorganisationens bestyrelse kun kan stemme for forslag om væsentlig forandring på ejerforeningens generalforsamling, hvis kommunalbestyrelsen forudgående har godkendt forandringen. Dette gælder, uanset om det er boligorganisationen/afdelingen eller andre ejere, der har fremsat forslaget. Dermed får kommunalbestyrelsen som tilsynsmyndighed mulighed for at få indflydelse på boligorganisationens handlinger på ejerforeningens generalforsamling, men ikke direkte på generalforsamlingens beslutninger.

Er boligorganisationen i mindretal i ejerforeningen, kan det forekomme, at der træffes beslutning om væsentlig forandring, selv om boligorganisationen er imod. I en sådan situation vil forandringen blive gennemført, selv om kommunalbestyrelsen ikke kan godkende forandringen for boligorganisationens vedkommende.

Til nr. 3 og 4

I den foreslåede § 37 a, stk. 1, præciseres det, at det er boligorganisationens bestyrelse, der handler på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

Det foreslås samtidig præciseret, at afdelingen i alle de spørgsmål, hvor afdelingen hidtil har haft beboerdemokratisk indflydelse, i samme omfang kan forpligte boligorganisationen til at handle i overensstem-

melse med afdelingens ønsker på ejerforeningens generalforsamling.

Dette medfører, at bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden, jf. stk. 2. Dette skal ses i sammenhæng med, at det i nr. 4 foreslås, at for almene afdelinger, der er etableret ved påbygning eller indretning af tagetagen på private udlejningsejendomme, fastsættes husordenen af ejerforeningen. Det samme foreslås at gælde, når der etableres almene tagboliger i en almen ejendom ved ejerlejlighedsopdeling. Dermed vil der gælde den samme husorden, dels for de private lejere og for de almene lejere, dels for de almene lejere i de to afdelinger/ejerlejligheder.

Det foreslås i stk. 3, at afdelingsbestyrelsen inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling skal godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om eller ændringsforslag til driftsbudgettet, årsregnskabet, forslag, som har betydning for fællesudgifternes størrelse, og forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Det foreslås i stk. 4, at afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge bestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Samtidig foreslås, at afdelingsmødets godkendelse skal ske ved urafstemning, når krav herom fremsættes af 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Der kan altså blive tale om, at der inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling afholdes et formøde i form af et afdelingsmøde, hvor afdelingen giver boligorganisationen sit mandat til at handle på generalforsamlingen.

Efter den gældende lovs § 41 kan kommunalbestyrelsen give boligorganisationen pålæg om, uden samtykke fra afdelingen, at iværksætte vedligeholdesarbejder og fornyelser, rimelige moderniserings- og forbedringsarbejder, kollektive anlæg, ekstraordinære renoveringsarbejder samt udbedring af byggeskader og gennemførelse af bygningsændringer m.v.

Det foreslås i stk. 5, at bestyrelsen i de tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen har meddelt et sådant pålæg, kan søge disse arbejder iværksat i ejerforeningen uden afdelingens samtykke.

Det foreslås i stk. 6, at tvister mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet vedrørende afdelingens mandat til bestyrelsen inden ejerforeningens generalforsamling kan indbringes for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.

Til nr. 5

De nye almene tagboliger skal etableres med offentlig støtte ligesom andre almene boliger.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at meddele tilsagn om offentlig støtte til erhvervelse af uudnyttede tagetager eller ret til at påbygge yderligere etager og til den efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.

For så vidt angår tagboliger i en almen ejendom skal der kun meddeles tilsagn efter denne bestemmelse (§ 115, stk. 1, nr. 8), hvis tagboligerne skal udgøre en selvstændig afdeling. Hvis tagboligerne derimod skal etableres ved udvidelse af en eksisterende afdeling, meddeles tilsagnet efter § 115, stk. 1, nr. 2.

Til § 3

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget § 1 i lov om ejerlejligheder, der bl.a. giver mulighed for, at én ejerlejlighed med to ejere, vil kunne opdeles i to lejligheder, der bebos af de to ejere.

Efter den gældende formulering af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomsværdiskatteloven tofamilieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder. For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren, skal der efter § 33, stk. 6, foretages en fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.

Det følger af vurderingslovens § 8, stk. 2, 1. pkt., at »ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til loven om ejerlejligheder, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglysningsmyndighederne af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, medmindre anmeldelsen afvises«. Med den foreslåede ændring af lov om ejerlejligheder vil én ejerlejlighed, der består af to eller flere beboelseslejligheder, således blive anset som værende en fast ejendom i vurderingslovens forstand.

Begrebet »ejendomme« i ejendomsværdiskatteloven er sammenfaldende med begrebet i vurderingsloven. Det foreslås derfor at ændre formuleringen »tofamilieshuse« i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 2, til »tofamiliesejendomme«, for at præcisere, at bestemmelsen også omfatter den situation, hvor én ejerlejlighed med to ejere, er opdelt i to lejligheder, der bebos af de to ejere. De to ejere vil således hver især skulle betale ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, som efter vurderingslovens § 33,

stk. 6, kan henføres til den selvstændige lejlighed, som de ejer og bebos.

Det er ikke muligt for flere end to samejere at eje og bebo beboelseslejlighederne i ejerlejligheden, hvis ejerlejligheden er oprettet efter 1976, jf. kapitel 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Til § 4

Efter forslaget til ændringer i ejerlejlighedsloven i § 1 vil det kunne forekomme, at en ejerlejlighed består af to eller flere beboelseslejligheder. Dette tager de eksisterende regler om beskatning af fortjeneste ved salg af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder m.v. ikke højde for. Ejerlejligheden vil kunne ejes af en eller flere personer, der kan tænkes at bebo lejlighederne, og den vil kunne ejes af en andelsboligforening. Det er først og fremmest den situation, at ejerlejligheden består af to beboelseslejligheder og har to ejere, der bebos hver sin lejlighed, der ikke er dækket af de gældende formuleringer.

Forslaget til ændring af ejendomsavancebeskatningsloven sikrer også i disse tilfælde opretholdelse af de gældende principper fra boligbeskatningen, hvorefter boligen skal kunne sælges uden ejendomsavancebeskat.

Det ligger i forslaget, at en ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder opfattes som en selvstændig fast ejendom i relation til reglerne om skattefrihed ved salg af boligen. Den opfattes altså ikke i denne sammenhæng som en del af den ejendom, som den i øvrigt ligger i.

De eksisterende betingelser i den gældende § 8, stk. 1, nr. 1 til 3, om fritagelse for avanceskat for en- og tofamilieshuse ændres ikke af forslaget.

Til § 5

Til nr. 1

Efter den gældende lejelov er lejens størrelse i beboelseslejemål i uregulerede kommuner begrænset af lovens §§ 47-52, hvorefter lejen ved lejemålets indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og hvor lejen efterfølgende – bortset fra stigninger som følge af forøgede skatter og afgifter – alene kan forhøjes hvert andet år og da kun, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Herudover kan lejen alene forhøjes som følge af forbedringer.

Herudover gælder der efter § 53 en række undtagelser, herunder fri husleje for boliger i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, for omdannede erhvervslejemål og for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger.

Den gældende ordning med fri husleje i nyindrettede boliger i uudnyttede tagetager foreslås nu udvidet til også at omfatte boliger i nypåbyggede etager således, at huslejen for sådanne boliger frit kan aftales imellem udlejer og lejer. Ordningen vedrører både beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse.

Forslaget omfatter nypåbyggede etager, der er defineret således, at det er etager, som der er givet byggetilladelse til efter den 1. juli 2004.

De omfattede boliger vil alene kunne have lokaler i den nye etage. Ordningen vil således ikke kunne anvendes ved udvidelse af en eksisterende bolig på en anden etage med arealer i en nypåbygget etage.

Det følger af den foreslåede udvidelse, at det af lejeaftalen vedrørende en bolig i en nypåbygget etage skal fremgå, at lejeforholdet er omfattet af de særlige bestemmelser om fri lejefastsættelse. Dette vilkår er en gyldighedsbetingelse. Hensigten med vilkåret er at sikre lejer oplysning om, at der er tale om et lejemål med en særlig lejefastsættelse, som typisk adskiller sig fra hovedparten af ejendommens øvrige lejemål. Endvidere er vilkåret hensigtsmæssigt, hvis det på et senere tidspunkt bliver nødvendigt at dokumentere aftalens lovlighed. Det samme vilkår gælder for de øvrige typer af lejemål med fri lejefastsættelse som nævnt ovenfor.

Forslaget vedrører i sin helhed alene selve lejefastsættelsesreglerne. De øvrige regler i lejeloven såsom opsigelses- og ophævelsesreglerne samt reglerne om bytteret finder fuldt ud anvendelse på disse lejemål.

Ordningen foreslås som nævnt indført som en udvidelse af den gældende ordning med fri husleje for nyindrettede boliger i uudnyttede tagetager.

Dette indebærer bl.a., at disse tagboliger med fri lejefastsættelse udgår af sammenligningsgrundlaget ved lejefastsættelse efter det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47.

For så vidt angår lejeforhøjelser indebærer det endvidere, at efterfølgende lejeforhøjelser kan gennemføres efter aftale om nettoprisregulering eller trappeleje. Lejeforhøjelser kan dermed kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer. Forslaget har til formål at sikre, at fremtidige lejereguleringer er gennemskuelige for lejer.

Endelig indebærer det, at huslejenævnet efter den gældende bestemmelse i lejelovens § 106 kan tage

stilling til, om en aftale, herunder den aftalte leje, er rimelig i forhold til aftalelovens § 36 således, som det også gælder for nyindrettede tagboliger i uudnyttede tagetager.

Ændringen får virkning for boliger i nypåbyggede etager i ejendomme beliggende i *uregulerede* kommuner. Med hensyn til boliger i nypåbyggede etager i ejendomme beliggende i *regulerede* kommuner henviser til lovforslagets § 6.

Til nr. 2 og 3

Efter lejelovens § 100, stk. 3, finder reglerne om tilbudspligt ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Da der ikke hidtil har været adgang til at foretage ejerlejlighedsopdeling, der indebærer, at en ejerlejlighed indeholder flere selvstændige lejligheder, således som det er foreslået i dette lovforslag, kan det give anledning til tvivl, om reglen i givet fald vil bevirke, at der ikke er tilbudspligt for den ejerlejlighed, som indeholder flere udlejede beboelseslejligheder.

For at fjerne enhver tvivl foreslås det, at tilbudspligten opretholdes for den ejerlejlighed, som indeholder de udlejningsboliger, der var i ejendommen på tidspunktet for ejerlejlighedsopdelingen. Dette skal ses i sammenhæng med, at der ikke tilstræbes en begrænsning af tilbudspligtsreglerne.

Dette indebærer, at når en eksisterende udlejningsejendom efter dette lovforslag opdeles i ejerlejligheder på en sådan måde, at nypåbyggede etager eller uudnyttede tagetager opdeles i en eller flere selvstændige ejerlejligheder, og de eksisterende lejeboliger udgør én selvstændig ejerlejlighed, vil der fortsat være tilbudspligt over for lejerne, hvis denne ejerlejlighed overdrages, i det omfang betingelserne i lejelovens kapitel XVI i øvrigt er opfyldt.

I en enkelt relation indebærer den foreslåede ordning imidlertid en begrænsning i tilbudspligten. Hvor der etableres en ejerlejlighed med en almen boligafdeling i en eksisterende uudnyttet tagetage eller nypåbyggede etager samtidig med, at de eksisterende private udlejningsboliger udgør én ejerlejlighed, vil der ikke efter forslaget være tilbudspligt for ejeren af de private udlejningsboliger, hvis denne ejerlejlighed overdrages. Baggrunden herfor er, at der med forslaget ikke åbnes mulighed for, at der kan etableres almenne boliger ovenpå en privat andelsboligforening. Der henvises til lovforslaget i § 1, nr. 6, der relaterer sig til ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, samt til de almindelige bemærkninger til forslagets hovedpunkter under pkt. 4.

Til § 6

Til nr. 1

Det foreslås at udvide den gældende ordning i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, om fri husleje for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger til også at omfatte boliger i nypåbyggede etager. Ændringen svarer til den i § 5 foreslåede ændring af lejeloven således, at ordningerne er identiske i kommuner med og uden regulering.

Forslaget vedrører en ændring af boligreguleringslovens § 15 a, der indeholder undtagelserne til boligreguleringslovens hovedregel om omkostningsbestemt husleje, svarende til lejelovens § 53, der, som omtalt under § 5, indeholder undtagelser til lejelovens hovedregel om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Der foreslås således, at det kan aftales at fravige regler om omkostningsbestemt husleje for boliger i nypåbyggede etager i udlejningsejendomme beliggende i kommuner med boligregulering og i stedet frit aftale en leje på markedsvilkår.

Om de nærmere betingelser for at blive omfattet af udvidelsen samt vilkår for udlejning af boligerne henvises til bemærkningerne til forslaget § 5, idet betingelserne og vilkårene er de samme i de to forslag.

Det følger af forslaget, at huslejen for disse boliger skal indgå i det omkostningsbestemte driftsbudget på den samme måde, som huslejen for nyindrettede tagboliger efter den gældende ordning i boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3. Dette indebærer, at boligerne i forhold til ejendommens budget i teknisk forstand, jf. henvisningen til § 11, stk. 1, betragtes som erhvervslejemål og dermed indgår som en del af erhvervsdelen i blandede ejendomme. Der er alene tale om et beregningsteknisk forhold. I andre henseender indgår boligerne i boligarealet. De nye boliger kommer hermed til at dække en forholdsmæssig andel af budgetudgifterne svarende til deres arealmæssige andel af ejendommens samlede areal. Efter det foreslåede skal de nye boliger hermed ikke inddrages i den indbyrdes fordeling af budgetudgifter på beboelseslejlighederne efter boligreguleringslovens § 10 med henblik på at fastsætte huslejen, idet denne frit kan aftales på markedsvilkår.

Den foreslåede ordning indebærer, at fordelingsgrundlaget for budgetudgifterne i blandede ejendomme vil skulle ændres ved udlejning af boliger i en nypåbygget etage således, at fordelingsprocenten - fortsat - svarer til arealfordelingen imellem boligdelen og erhvervsdelen. Indretning af boliger i en nypåbygget etage efter den foreslåede ordning vil altid medføre et fald i boligprocenten i relation til fordeling af

budgetudgifterne imellem boligdelen henholdsvis erhvervsdelen, da erhvervsarealet teknisk set forøges med de nye boliger. Normalt vil etablering af sådanne boliger ikke medføre en til arealforøgelsen fuldt ud svarende forøgelse af budgetudgifterne. Resultatet vil derfor typisk blive, at boligdelen skal dække en mindre del af ejendommens samlede budgetudgifter. I overensstemmelse med reglerne om omkostningsbestemt husleje vil udlejerens dog ikke være forpligtet til at nedsætte lejen, men vil på den anden side skulle afvente, at stigninger i driftsudgifterne medfører, at disse overstiger lejeindtægten, før der igen kan varsles lejeforhøjelse.

I forholdet til de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje, jf. ovenfor, udgør den foreslåede ordning en særlig ordning, idet §§ 5-14 er fraveget. Bestemmelsen i § 5, stk. 8, om mere byrdefulde vilkår finder herefter ikke anvendelse på disse nyindrettede tagboliger, og boligerne vil ikke kunne indgå i den sammenligning, som ligger til grund for en vurdering af, om vilkår for de øvrige lejemål i ejendommen er mere byrdefulde.

Nypåbygning af en etage vil for den enkelte ejendom medføre et øget areal, som fremover skal lægges til grund ved afsætning til vedligeholdelse efter boligreguleringslovens regler om konto for udvendig vedligeholdelse.

Opgørelsen af afsætningsbeløbet for nyindrettede tagboliger sker efter de almindelige regler i §§ 18 og 18 b samt lejelovens § 22. Ved fordeling af driftsudgifterne skal der tages højde for bestemmelsen i § 11, stk. 2, således, at fordeling af afsætningsbeløb til vedligeholdelse sker i forhold til de beløb, som rent faktisk afsættes for den pågældende bolig, hvis der blandt boligerne er forskel på lejerens vedligeholdelsespligt.

For blandede ejendomme, som er under en overgangsordning med hensyn til oprapning af fordelingsprocent til arealbaseret fordeling henvises til § 7, stk. 4, samt bemærkningerne hertil.

Til § 7

I stk. 2 foreslås, at den gældende § 2, stk. 4, i lov om ejerlejligheder, der foreslås ophævet i lovforslagets § 1, nr. 1, bevarer sin gyldighed i ejerforeninger, hvor der inden lovens ikrafttræden er solgt en eller flere ejerlejligheder med en berettiget forventning for køber om med tiden at få en rimelig medindflydelse på ejendommens forhold. Det betyder, at en ejer af flere ejerlejligheder i disse ejerforeninger ikke kan deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1.

I stk. 3 foreslås, at de initiativer vedrørende indretning af nye tagboliger enten i bygningens uudnyttede tageteage eller i en eller flere nye etager, som lovforslaget omfatter, har virkning i de tilfælde, hvor der gives byggetilladelse efter byggelovgivningen efter den 1. juli 2004. Det samme skæringstidspunkt gælder ved omdannelse af erhvervslokaler til beboelse.

Baggrunden for stk. 4 er, at der i forbindelse med en omfattende ændring af lejelovgivningen i 1994 i boligreguleringsloven blev fastsat, at de budgetudgifter, der indgår i den omkostningsbestemte legeberegning i ejendomme med både beboelse og erhverv, fremover skal fordeles efter areal. Dette ville kunne få betydelige konsekvenser for nogle lejemaal i sådanne blandede ejendomme, idet lejen pr. m² i erhvervsdelen ved vurderingen pr. 1. marts 1975 var højere end i boligdelen. Der blev derfor vedtaget en særlig overgangsordning, hvorefter fordelingen af forhøjelser af budgetlejen skal gennemføres over en årrække afhængig af den forholdsmæssige fordeling mellem beboelse og erhverv.

Forud for ovennævnte lovændring i 1994 fordeltes budgetudgifterne i blandede ejendomme efter lejeværdien pr. 1. marts 1975. Med lovændringen skal fordelingen fremover ske efter areal, hvilket typisk vil indebære, at boligerne skal bære en større del af budgetudgifterne. For at undgå store lejeforhøjelser som følge af overgangen bestemtes, at optrapning til den ny fordelingsprocent skal ske med højst 1 pct. om året fra den hidtidige fordelingsprocent til den arealbaserede fordelingsprocent.

Ved indførelsen af ordningen med fri leje for nyindrettede tagboliger i uudnyttede tagetager, jf. lov nr.

1090 af 17. december 2002, i lejelovens § 53, stk. 3, og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 3, blev det præciseret, at nyindretning af boliger i en uudnyttet tagetage ikke får indvirkning på legeberegningen i blandede ejendomme, som stadig er omfattet af en overgangsordning, jf. § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte. Det samme foreslås i forbindelse med denne udvidelse af den nævnte ordning til også at omfatte nypåbyggede etager.

Det følger heraf, at der for boliger i nypåbyggede etager umiddelbart på budgettet skal optages en værdi, som svarer til boligens forholdsmæssige andel af budgetudgifterne opgjort efter areal.

Der skal ikke foretages ændringer i det igangværende overgangsforløb for ejendommens øvrige boliger. Det betyder, at udgangspunktet for overgangsforløbet, dvs. fordelingsprocenten ved forløbets start, ikke skal ændres som følge af udvidelsen af erhvervsdelen.

Den endelige fordelingsprocent efter areal vil dog blive påvirket af forøgelsen af erhvervsdelen som følge af, at de nye boliger i fordelingsmæssig henseende anses for erhverv, jf. nærmere under bemærkningerne til § 6. Dette vil indebære, at overgangsperioden forkortes. For nogle ejendomme vil det betyde, at overgangsordningen ophører i forbindelse med ibrugtagningen af de nye tagboliger, da boligprocenten efter indretning af boliger i en nypåbyggede etager vil kunne blive lavere (eller lig med) den aktuelle, optrappede boligprocent.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 2...

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, stemmer herfor.

§ 10. Lovens anvendes på: ...

6. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen hver for sig udgøre en samlet ejerlejlighed.

§ 1

I lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 647 af 25. juli 1995, som ændret ved § 5 i lov nr. 1048 af 11. december 1996, § 6 i lov nr. 382 af 10. juni 1997, § 8 i lov nr. 970 af 17. december 1997, § 10 i lov nr. 1090 af 17. december 2002 og § 2 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 2, *stk. 4*, ophæves.

2. I § 3 indsættes som 2. og 3. *pkt.*:

»Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. *pkt.* er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.«

3. I § 7 a, *stk. 1*, indsættes efter »fællesejendom«: »ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager«.

4. I § 10, *stk. 1, nr. 6, 2. pkt.*, udgår ordene »hver for sig«.

Gældende formulering

7. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

Lovforslaget

5. I § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, indsættes som 3. pkt.:
»Denne ejerlejlighed kan ikke videreoodels.«

6. I § 10 indsættes efter stk. 1 som nye stykker:

»Stk. 2 Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreoodels, med mindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. 2. og 3. pkt. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager, og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreoodels.«

Stk. 2 og 3 bliver herefter stk. 4 og 5.

Gældende formulering

Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

- 2) Ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør en ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.
- 3) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Stk. 3. Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning, kan ske, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav. En sådan attestations er dog ikke en betingelse for videreopdeling af bygninger, som nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3. Videreopdeling kan kun ske af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder.

Lovforslaget

7. I § 10, stk. 2, nr. 2, der bliver stk. 4, nr. 2, indsættes efter 3. pkt.: »Opdeling kan desuden ske, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne i den eksisterende ejendom og tagboligerens beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.«

8. I § 10, stk. 2, der bliver stk. 4, indsættes i nr. 3 efter »andelsboligforeninger«: », jf. dog stk. 2«.

9. § 10, stk. 3, der bliver stk. 5, affattes således:

»*Stk. 5.* Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f nævnte krav.«

10. I § 10 indsættes som *stk. 6*:

»*Stk. 6.* I bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt., tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.«

*Gældende formulering**Lovforslaget***11. Efter § 10 indsættes:**

»§ 10 a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, med mindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver være på mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

Gældende formulering

§ 16. En afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

Stk. 2. Kravet i stk. 1, 2. pkt., kan dog fraviges ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når matrikulær opdeling eller ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted, jf. § 115, stk. 1.

§ 28. Væsentlig forandring af en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Godkendelse af nedlæggelse af boliger må kun gives, hvis nedlæggelsen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for nedlæggelsen.

Lovforslaget

§ 10 b. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelings gennemførelse. Deklarationen skal tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

12. I § 16 indsættes som *stk. 2 og 3*:

»*Stk. 2.* Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 10 b.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 626 af 30. juni 2003, som ændret ved lov nr. 1233 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 16, stk. 2, indsættes som *2. pkt.*: »Ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager kan boligorganisationen beslutte ikke at foretage ejerlejlighedsopdeling efter lov om ejerlejligheder § 10, stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt.«

2. I § 28, stk. 1, indsættes efter *2. pkt.*:

*Gældende formulering**Lovforslaget*

»Fremsættes der forslag om væsentlig forandring af en almen boligorganisations ejendom på en ejerforenings generalforsamling, kan boligorganisationens bestyrelse kun stemme for forandringen efter forudgående godkendelse af kommunalbestyrelsen.«

3. Efter § 37 indsættes:

»§ 37 a. Er den ejendom, hvor afdelingen er beliggende, opdelt i ejerlejligheder, handler boligorganisationens bestyrelse på afdelingens vegne på ejerforeningens generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden.

Stk. 3. Inden afholdelse af ejerforeningens generalforsamling skal afdelingsbestyrelsen godkende bestyrelsens indstilling om at stemme for eller imod eller at fremsætte forslag om eller ændringsforslag til

- 1) driftsbudget,
- 2) årsregnskab,
- 3) forslag, som har betydning for fællesudgifternes størrelse, og
- 4) forslag om iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen.

Stk. 4. Afdelingsmødet kan beslutte, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge bestyrelsens indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Stk. 5. Meddeler kommunalbestyrelsen pålæg efter § 41, kan bestyrelsen uden samtykke fra afdelingen søge de i § 41 nævnte arbejder iværksat i ejerforeningen.

Stk. 6. Bestyrelsen indbringer eventuelle tvistigheder mellem bestyrelsen og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet, jf. stk. 3 og 4, for kommunalbestyrelsen, som træffer den endelige administrative afgørelse.«

Gældende formulering

§ 40. Afdelingsmødet fastsætter en husorden for afdelingen.

§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation, jf. dog § 116, stk. 2 til etablering af almene boliger ved

- 1) nybyggeri,
- 2) på- og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme,
- 3) erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene familieboliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, samt erhvervelse, ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning til de i § 109, stk. 4, nævnte almene familieboliger,
- 4) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder,
- 5) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger,
- 6) ombygning af almene ungdomsboliger, der i forbindelse med ombygningen mærkes som almene familie- eller ældreboliger,
- 7) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger.

Lovforslaget

4. I § 40 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Er afdelingen omfattet af en ejerforening, som er etableret ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter lov om ejerlejligheder § 10, stk. 3, eller § 10, stk. 4, nr. 2, 4 og 5. pkt., fastsættes husordenen af ejerforeningen.«

5. I § 115, *stk. 1*, ændres »ældreboliger.« til: »ældreboliger,« og der indsættes som *nr. 8*:

»8) erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.«

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 4. Ejendomsværdiskatten omfatter:

- 1) Ejendomme, som kun indeholder én selvstændig lejlighed.
- 2) Tofamilieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder.

§ 8. Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder skal ikke medregnes, hvis huset eller lejligheden har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke. Med hensyn til en- og tofamilieshuse gælder denne fritagelse dog kun, såfremt

- 1) ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m² eller
- 2) der ifølge offentlig myndigheds bestemmelse ikke fra ejendommen kan udstykkes grund til selvstændig bebyggelse eller
- 3) udstykning ifølge erklæring fra skatteministeren vil medføre væsentlig værdiforringelse af restarealet eller den bestående bebyggelse.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder også for sommerhusejendomme og lign., som ejeren eller dennes husstand har benyttet til privat formål i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen, og hvor ejendommen har opfyldt betingelserne for at kunne afstås skattefrit efter nærværende stykke.

§ 3

I lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (ejendomsværdiskatteloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 764 af 11. september 2002, som senest ændret ved lov nr. 394 af 28. maj 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, nr. 2, ændres »Tofamilieshuse« til »Tofamiliesejendomme«.

§ 4

I lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 693 af 20. august 2002, foretages følgende ændringer:

Gældende formulering

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 gælder også ved afståelse af en anpart af en fast ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, og lejligheden har tjent til bolig for ejeren af anparten eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet anparten, og hvor betingelserne for at kunne afstå anparten skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt.

Stk. 4. Fortjeneste eller tab ved afståelse, herunder ved udlodning af likvidationsprovenu i det kalenderår, hvori selskabet m.v. endeligt opløses, af aktier, andelsbeviser og lignende værdipapirer, der er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i en ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, medregnes ikke ved opgørelsen af skattepligtig indkomst efter aktieavancebeskatningsloven, hvis lejligheden har tjent til bolig for ejeren af værdipapiret eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet værdipapiret, og hvor betingelserne for at kunne afstå værdipapiret skattefrit efter nærværende stykke har været opfyldt. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse, såfremt der hører et bestemt grundareal til lejligheden.

Stk. 5. Endvidere kan §§47-52 fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejer med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.

Lovforslaget

1. I § 8, *stk. 3 og 4*, ændres »med mere end 2 beboelseslejligheder« til »med flere beboelseslejligheder«.

§ 5

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 347 af 14. maj 2001, som ændret ved § 2 i lov nr. 447 af 7. juni 2001, § 2 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003, § 1 i lov nr. 1219 af 27. december 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 53, *stk. 5*, indsættes efter 1. pkt.:

»Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.«

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 100...**

Stk. 3. Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Stk. 2. Tilbudspligten falder bort, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder.

»*Stk. 3.* Endvidere kan §§ 5-14 fraviges ved udlejning til helårsbeboelse, når lejeforholdet angår en nyindrettet beboelseslejlighed eller et nyindrettet enkeltværelse i en tagetage, som den 1. september 2002 ikke var benyttet til eller registreret som beboelse. Bestemmelsen i § 11, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på sådanne lejemål. Det skal af lejeaftalen fremgå, at lejemålet er omfattet af denne bestemmelse. I forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan udlejeren med 6 ugers varsel råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum, der er anvendelige til det aftalte formål.«

2. I § 100, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, 3. pkt., indeholder boligerne i den oprindelige ejendom.«

3. I § 101, stk. 2, indsættes efter »ejerlejligheder«: », jf. dog § 100, stk. 3, 2. pkt.«

§ 6

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 348 af 14. maj 2001, som ændret ved § 3 i lov nr. 402 af 6. juni 2002, § 8 i lov nr. 1090 af 17. december 2002, § 1 i lov nr. 399 af 28. maj 2003 og § 6 i lov nr. 1235 af 27. december 2003, foretages følgende ændringer:

1. I § 15 a, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»Det samme gælder lejligheder og enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004.«

§ 7

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2004.

Stk. 2. § 1, nr. 1, gælder dog ikke for ejerforeninger, hvor der er solgt en eller flere ejerlejligheder inden denne lovs ikrafttræden.

Stk. 3. § 1, nr. 6 og 11, § 5, nr. 1, og § 6, nr. 1, har virkning for bygninger, der efter den 1. juli 2004 får byggetilladelse til indretning af beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage, i en eller flere nye etager eller i tidligere erhvervslokaler.

Stk. 4. Indretning af boliger i nypåbyggede etager, jf. §§ 5 og 6, i ejendomme, som fortsat er omfattet af overgangsordningen i henhold til § 4, stk. 6, i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, medfører ingen ændringer i udgangspunktet for overgangsforløbet for den enkelte ejendom efter ovennævnte overgangsordning.

Til lovforslag nr. L 190. Skriftlig fremsættelse (24. marts 2004)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede, private andelsboliger m.v. og forskellige andre love (Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger)

(Lovforslag nr. L 190).

Med lovforslaget har regeringen taget initiativ til at skabe flere helårsboliger, især i fuldt udbyggede byområder. Dette gøres ved at sikre et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager. Derfor foreslås det at give mulighed for, at nye tagboliger eller nybyggede etager kan få status som ejerlejligheder. Det foreslås endvidere, at ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig, kan opdeles i ejerlejligheder med henblik på at få etableret flere boliger i den del af bygningerne, der har været anvendt til erhvervsformål, og som er blevet ledig.

Forslaget indeholder følgende hovedpunkter:

1. Der skabes mulighed for, at der i private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger kan etableres nye boliger i tagetagen, som kan sælges som ejerlejligheder. De nye boliger kan skabes enten gennem indretning af en hidtil uudnyttet tagetage eller gennem påbygning af en eller flere etager på en eksisterende bygning. I dag er det kun ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder, som kan tilføres tagboliger som selvstændige ejerlejligheder. Status for de eksisterende boliger i ejendommen ændres ikke.

2. Der skabes mulighed for, at der kan etableres nye almene boliger enten i tagetagen eller gennem påbygning af en eller flere etager i private udlejningsejendomme. De samme muligheder gælder etableringen af almene tagboliger i almene ejendomme. Forudsætningen er dog, at de to enheder kommer til at udgøre selvstændige og økonomisk uafhængige almene afdelinger.

3. Mulighederne for omdannelse af tomme erhvervsarealer til boliger udvides ved, at ældre blandede ejendomme (ejendomme der omfatter både erhverv og boliger) kan opdeles i ejerlejligheder under forudsætning af, at ejendommens bygninger tilsammen indeholder mere end 80 pct. erhvervsareal, og at der etableres mindst det samme antal nye boliger, som der er i ejendommen i forvejen. Kun ledige erhvervslejemål kan omdannes, og de nye boliger skal hver være på mindst 85 m². For at skabe det fornødne økonomiske incitament vil ejendommens lejeboliger ved ledighed kunne sælges som ejerboliger.

I lovforslaget er endvidere medtaget ændringer af skattelovgivningen. Ændringerne følger af, at en ejerlejlighed som følge af ovenstående forslag vil kunne bestå af to eller flere beboelseslejligheder. Ændringerne i skattelovgivningen er alene justeringer, som sikrer en opretholdelse af gældende principper for beskatning.

Endelig er i lovforslaget indeholdt ændringer af lejelovgivningen. Det sikres hermed, at tilbudspligten (den pligt ejeren af en udlejningsejendom har til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis udlejer ønsker at sælge ejendommen) ikke bortfalder, når en ejendom (rent teknisk) opdeles i ejerlejligheder i forbindelse med etablering af tagboliger. Tilbudspligten skal omvendt bortfalde i de tilfælde, hvor der etableres en almen boligafdeling på en bygning, der anvendes til privat udlejning. Bag-

grunden herfor er, at der efter forslaget ikke er mulighed for at etablere nye almene boliger i tagetagen i andelsboligforeninger. Endvidere foreslås, at der – ligesom der allerede er ved indretning af boliger i hidtil uudnyttede tagetager – skal være adgang til fri lejefastsættelse i påbyggede tagetager.

Forslaget betyder, at staten vil få en merindtægt som følge af, at der for den enkelte ejerlejlighed skal tinglyses ændrede ejerforhold, ligesom staten vil opnå en merindtægt i medfør af ejendomsavancebeskatningsloven af eventuelle kapitalgevinster ved salg af ejerlejligheder.

Samlet set skønnes lovforslaget med betydelig usikkerhed at medføre en forøgelse af nyetable-

rede boliger i attraktive områder med boligmangel på 350-450 boliger årligt over en 5-årig periode.

Erhvervsøkonomisk forventes, at lovforslaget medfører en forøgelse af efterspørgslen efter ydelser fra udførende, rådgivende og finansielle virksomheder.

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2004.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.