

## Bilag.

### BOLIGMINISTERIET

1. kontor.

Den 20. april 1966.

### Besvarelse af spørgsmål fra folketingets udvalg angående forslag til lov om ejerlejligheder.

1. Kan enkelte lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejligheder som ejerlejligheder, herved (ifølge § 3) hindre, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder?

Ad spørgsmål 1:

Lovforslagets § 3 giver ejeren af en ejendom ret til at opdele sin ejendom i ejerlejligheder, men kun hvis hele ejendommen opdeles. Retten er ikke betinget af, at de enkelte ejerlejligheder efter opdelingen kan sælges til beboerne. Beboerne kan hverken modsætte sig en opdeling i ejerlejligheder eller fremtvinge en sådan opdeling.

2 a. Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, skal den hidtige ejer af ejendommen da bevare ejendomsretten til de lejligheder, som ikke kan afsættes til de hidtidige lejere, således at han ejer dem som ejerlejligheder og udlejer dem til de hidtidige lejere?

Ad spørgsmål 2 a:

Selve opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder medfører i princippet ingen ændring i lejernes stilling.

Såfremt beboere i en udlejningsejendom ikke er interesserede i at overtage deres lejligheder til eje, forbliver ejendomsretten til disses lejligheder hos den hidtidige ejer, medmindre han afhænder lejlighederne til anden side.

De nuværende beboeres stilling som lejere ændres ikke ved ejendommens salg, uanset om der er tale om et samlet salg af ejendommen eller salg som ejerlejligheder. Den opdeling af ejendommen, som er omhandlet i lovforslagets § 3, får kun den be-

tydning, at det indbyrdes forhold mellem lejlighederne og disses ejere fastlægges.

2 b. Er disse lejere fremdeles omfattet af lejerbeskyttelsen i henseende til husleje og opsigelse?

Ad spørgsmål 2 b:

Lejelovens regler om huslejestop og opsigelsesforbud vil uden videre finde anvendelse på eventuelle lejemaal vedrørende ejerlejligheder på samme måde som på andre lejemaal.

Efter den gældende lejelovgivning, lejelovens § 65, stk. 1, nr. 5), kan en lejer imidlertid opsiges til fraflytning, når udlejeren selv ønsker at bebo lejligheden. Opsigelse kan dog tidligst ske, når ejeren har haft tinglyst adkomst i mindst 2 år, og der tilkommer lejeren et opsigelsesvarsel af mindst 6 måneder.

For at undgå, at lejere i en udlejningsejendom, der opdeles i ejerlejligheder, skal risikere at blive opsagt i medfør af den nævnte lovbestemmelse af en køber af hans lejlighed, skønnes det rimeligt ved en ændring i lov om leje at søge den nævnte opsigelsesadgang begrænset således, at køberen af en ejerlejlighed ikke med henblik på selv at bebo lejligheden kan opsiges en lejer, som boede i lejligheden på det tidspunkt, da opdelingen i ejerlejligheder fandt sted.

Hvis folketingsudvalget kan tilslutte sig dette som forudsætning for ændringsforslaget med henblik på ejerlejlighedssystemets indførelse i den ældre boligmasse, vil det være naturligt, at der til sin tid i udvalgets betænkning optages en bemærkning herom.