

bine andetsteds i huset, for at de to rum tilsammen kan opfylde kravet.

Det foreslås her i stedet fastsat, at lejligheden skal have et baderum på 1,8 m<sup>2</sup>, der enten er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 1. marts 1977, eller som har et gulvareal på mindst 2,5 m<sup>2</sup>. Dette gulvareal må ikke tilvejebringes ved, at et eller flere af lejlighedens beboelsesrum bliver uhensigtsmæssige, hvad angår størrelse og/eller udformning i relation til beboelsesrummets hidtidige benyttelse, og det må heller ikke tilvejebringes ved nedlæggelse af et beboelsesrum.

Herudover foreslås det at skærpe størrelseskravet til køkkenet (nu 4 m<sup>2</sup>), således at der også her accepteres køkkener, som de er i henhold til byggetilladelse fra før 25. marts 1977, men stilles krav om et større køkken, f. eks. 7 m<sup>2</sup>, når byggetilladelse meddeles senere, således at det undgås, at køkkenet forringes ved installation af badeværelse.

Af samfundsmæssige grunde er det ønskeligt at skærpe isoleringskravet og at fastsætte, at bygninger skal opfylde kravene i brandsikringsloven, inden de opdeles i ejerlejligheder.

11. Efter de gældende regler skal ejendommen tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, hvis ejendommen har mindst 9 beboelseslejligheder. Lejelovens regler om beboerrepræsentation og byttestet gælder i ejendomme med mindst 13 lejligheder.

Grænsen foreslås nu ændret til 5 lejligheder.

I forslaget indgår endvidere en forenkling af proceduren. Hidtil har ejere kunnet vælge, hvorledes proceduren skal indledes, nemlig ved

- a) forespørgsel til lejerne,
- b) egentligt tilbud eller
- c) anmodning om vurdering.

En forenklet procedure er søgt opnået ved at foreskrive, at man altid skulle følge samme mønster, nemlig a) vurdering + b) tilbud.

Herved opnås også, at der kun for lejerne er *een* frist, der skal overholdes. Denne foreslås forlænget til 4 måneder.

Endvidere indebærer forslaget en række lempelser for lejere, der ønsker at blive andelshavere, nemlig:

tilbudsprisen må ikke overstige vurderingsprisen + 15 pct. (nu 25 pct.), den kontante del af købesummen defineres klarere, og det fastsættes, at den ikke må overstige 15 pct. af købesummen (nu 20 pct.), sælgerprioriteten defineres klarere, og det fastsættes, at foreningen kan forlange, at den skal ydes som annuitetslån (nu har parterne aftalefrihed).

12. For at give loven en så hurtig virkning som muligt, har en del af reglerne virkning fra datoen for lovforslagets fremsættelse.

13. De heromhandlede lovregler regulerer forholdet i private udlejningsejendomme, og lovforslaget har i sig selv begrænsede administrative virkninger. Lovforslaget vil endvidere i det omfang, det modvirker oprettelse af ejerboliger i hidtil udlejede lejligheder, sikre det offentlige mod heraf følgende begrænsninger af skatteindtægter fra beboerne.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

Til nr. 1-4.

Ved de foreslåede ændringer gennemføres de i de almindelige bemærkninger punkt 10 beskrevne ændringer af de tekniske krav, der stilles, for at beboelsesbygninger fra før 1966 kan opdeles i ejerlejligheder.

Den foreslåede skærpelse af isoleringskravene går ud på, at bygningen skal bruges til at opfylde de krav herom, der stilles i Bygningsreglementet af 1972. Dette krav har hidtil kun været stillet for lejligheder med el-opvarmning, der ønskes opdelt som ejerlejligheder.

Før at sikre, at den økonomiske fordel, der kan opnås gennem de krævede isoleringsarbejder, fuldt ud skal kunne komme beboerne til gode, foreslås det endvidere, at ejeren skal lade foretage indregulering og justering af fyringsanlægget, når isoleringsarbejderne er gennemført.

Kravet om fuld brandsikring betyder, at bygninger med mere end 2 etager inden opdelingen skal brandsikres. Da kravet herom ubetinget gælder i forvejen for bygninger, der er opført inden år 1900, får forslaget betydning for bygninger, der er opført i årene 1900-1966.

Til nr. 5.

Den foreslåede § 11, stk. 1 og 2, er nye bestemmelser, der tager sigte på at fastsætte, at en ejer skal have ejet en ældre beboelsejendom i en vis årrække, inden han kan foretage opdeling i ejerlejligheder ved anmeldelse til tinglysningsdommeren. Reglen hindrer således ikke, at ejeren inden fristens udløb foretager de fornødne forberedelser.

Hvor flere i forening ejer en ejendom, indebærer forslaget, at fristen regnes fra den seneste ejers erhvervelse.

Stk. 3-5 svarer til nuværende § 11, stk. 1-3, med den ændring, at tilbudspligten, der hidtil har været