

forskellige byggemåder, der er anvendt, bevirker imidlertid, at nutidens krav til isolering af de enkelte bygningsdele i eksisterende byggeri kan være umulige at opfylde, medens det ønskede totale isoleringskrav i sådanne tilfælde kan opfyldes ved en øget isoleringsindsats ved andre dele af bygningen. Derfor foreslås det nu, at kravet til varmeisolering anses for opfyldt, når bygningens totale varmetab bliver nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i kap. 8 i bygningsreglementet af 1972, således at boligministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom.

Det foreslås endvidere, at det heromhandlede krav opfyldelse skal påses af bygningsmyndigheden.

Boligministeren agter at udsende nærmere vejledning herom til ejere og myndigheder.

Til nr. 7.

Ændringsforslaget indebærer, at kravene om indregulering af fyringsanlæg, brandsikring og hensigtsmæssige ombygninger skal påses opfyldt af bygningsmyndigheden i stedet for af landinspektøren.

Til nr. 8.

Ændringsforslaget indebærer, at ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Disse ejendomme sidestilles således med landbrugsbygninger og ejendomme, der af almennyttige selskaber er opført til brug for medlemmer eller til udleje. Ændringsforslaget er en skærpelse i forhold til lovforslagets pkt. 12, hvorefter forbuddet mod opdeling alene omfattede ejendomme, der var overtaget af andelsboligforeninger efter reglerne i ejerlejlighedsloven.

Til nr. 9.

Indførelse af en regel om forbud imod opdeling af ejerlejligheder i de første 5 år af en ejers ejertid må frygtes at afstedkomme et altfor lille udbud af ejerlejligheder, ligesom den vil være ganske ukontrollerbar over for de fleste selskaber.

Til nr. 10.

Ifølge gældende lov har ejeren tilbudspligt, hvis ejendommen omfatter flere end 8 lejligheder. Efter lovforslaget var dette antal foreslået nedsat til 4. Ved ændringsforslaget ændres antallet til 5, således at tilbudspligten kommer til at gælde i ejendomme med 6 eller flere beboelseslejligheder.

Endvidere omfatter bestemmelsen reg-

lerne om, at en ejer skal have ejet sin ejendom i mindst 5 år, før han kan foranstalte opdeling i ejerlejligheder.

Ved ændringsforslaget foreslås denne regel ændret på en række punkter.

a) Efter forslaget omfattede reglen alle ejendomme. Reglen, der skal bremse opkøb af ejendomme med henblik på omdannelse af disses lejligheder til ejerlejligheder, må anses for mindre påkrævet i små ejendomme. På denne baggrund foreslås det i ændringsforslaget, at reglen kun skal finde anvendelse i ejendomme, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt, dvs. ejendomme med mindst 6 beboelseslejligheder.

b) Efter lovforslaget var det afgørende kriterium for, hvornår 5 års-perioden udløb, tidspunktet for tinglysningen af nuværende ejers adkomst til ejendommen. Hvor ejendomsoverdragelser sker ved overdragelser af selskaber, uden at dette medfører ændringer af det tinglyste ejerforhold, blev den således stedfundne overdragelse uden betydning for karenstiden. Da dette må anses for uheldigt, foreslås der indsat en regel om, at juridiske personer, der er ejere, skal dokumentere, at hver enkelt af de personer, der ejer selskabet, skal have ejet deres andel el.lign. i 5 år, før ejendommen kan tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis med henblik på at kunne opdeles i ejerlejligheder.

En sådan regel ville gøre det umuligt for store selskaber, hvis ejerforhold, f.eks. ved omsætning af aktier, til stadighed er underkastet ændringer, nogensinde at kunne opdele deres ejendomme i ejerlejligheder. Der foreslås derfor en undtagelsesbestemmelse, hvorefter et selskab, der som sådant har ejet ejendommen i 5 år, skal kunne opdele, selv om der i perioden er sket ændringer af det underliggende ejerforhold. Denne undtagelse skal efter ændringsforslaget gælde, *hvis* mere end halvdelen af selskabets aktiver allerede ved lovforslagets ikrafttræden bestod af andre værdier end fast ejendom, *hvis* selskabet på dette tidspunkt også udøvede anden virksomhed, og *hvis* selskabet var ejet af mere end 3 personer.

Bestemmelsen tager således sigte på at undtage store selskaber med mange interesser og mange aktiver fra reglen, idet risikoen for en overdragelse af hele selskabet med det formål at opdele selskabets ejendomme i ejerlejligheder er minimal.