

[Boligministeren.]

fjor på ny fik mulighed for at kunne opdeles.

De foreslåede foranstaltninger går ud på at hindre nye ejere – herunder også andelsboligforeninger – i at opdele ejendomme i ejerlejligheder,

at gøre kvalitetskravene mere hensigtsmæssige og

at øge lejernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsbasis, når ejeren agter at foretage en opdeling i ejerlejligheder.

For at beskytte lejere over for personer, der opkøber udlejningsejendomme for at opdele dem i ejerlejligheder, indgår det i forslaget, at nye ejere ikke skal kunne opdele i ejerlejligheder, før der er forløbet 5 år fra erhvervelsen.

Det indgår endvidere i forslaget, at en ejer, der ønsker at forbedre for at opdele i ejerlejligheder, og som er omfattet af tilbudspligtsreglerne, får pligt til at tilbyde lejerne ejendommen, inden han iværksætter forbedringer, og samtidig hermed give lejerne en redegørelse for forbedringernes omfang og deres betydning for lejen. Lejerne ville herved få et bedre slutningsgrundlag.

Foretager ejeren indretning eller ombygning af køkken og bad inden tilbuddet, skal han først 7 år senere kunne opdele ejendommen i ejerlejligheder.

Vedrørende de tekniske krav, der skal opfyldes, for at ejendommen skal kunne opdeles i ejerlejligheder, har det først og fremmest været hensigten med forslaget at søge at undgå uhensigtsmæssige moderniseringer, f. eks. flytning af skillevægge.

Efter lovforslaget søges dette opnået ved at acceptere et allerede indrettet baderum, når dette er 1,8 m². Derimod sætter lovforslaget stop for de ejere, der har søgt at opfylde kravet ved at lægge toiletets og brusekabinens arealer sammen. Dette skal ikke længere kunne lade sig gøre.

For ejendomme, der ikke har bad, eller hvis bad og køkken ikke er store nok, kræves der efter lovforslaget, at disse lokaler skal opfylde samme krav, som gælder for nybyggeri, nemlig et badeværelse på 2,5 m² og et køkken på 7 m².

Det søges endvidere hindret, at man ved ombygning tilvejebringer dette gulvareal ved at inddrage dette fra et beboelsesrum på en sådan måde, at dette bliver uhensigtsmæssigt, hvad angår størrelse eller udformning.

Af samfundsmæssige grunde er det samtidig fundet naturligt at fastsætte, at bygninger altid

skal opfylde kravene i brandsikringsloven, inden de opdeles i ejerlejligheder, ligesom der af hensyn til energiproblemerne stilles krav om øget isolering og gennemgang af varmesystemet for at sikre en god brændselsøkonomi.

Af hensyn til lejerne gennemføres der et udtrykkeligt forbud imod at sælge ejerlejligheder inden opdelingen.

Der indgår endvidere i lovforslaget en række bestemmelser, der skal give lejerne øget mulighed for at erhverve boligerne på andelsbasis.

Alle lejere i ejendomme med mere end 4 lejligheder skal have tilbud. Nu er grænsen 8.

Tilbuddet til lejerne skal afgives, inden de bygningsmæssige forbedringer gennemføres, og skal indeholde en redegørelse for de forbedringer, der skal foretages for at opdele bygningen i ejerlejligheder og konsekvenserne heraf for lejerne.

Proceduren ved tilbudspligten forenkles, idet udlejereren kun kan starte med at afgive et tilbud efter forudgående vurdering. Lejerne får en frist på 4 måneder til at acceptere tilbuddet.

Tilbudsprisen til andelsboligforeningen må ikke overstige vurderingsprisen + 15 pct. i stedet for 25 pct.

Den kontante del af købesummen skal højst være 15 pct. i stedet for 20 pct.

Sælgerprioriteten skal ydes som annuitetslån – ikke som serielån.

Når lovændringer af denne art søges gennemført, er der en række ejendomme, hvis ejere er i gang med opdeling i ejerlejligheder, og det er derfor nødvendigt at foreslå nogle overgangsregler.

En del af disse regler tillægges virkning fra lovforslagets fremsættelse, således at det, når loven er vedtaget, kan undgås, at de dispositioner, der træffes, medens lovforslaget er under behandling, og som vil være i strid med den vedtagne lov, skal føre til opdelinger, som man ikke længere vil acceptere.

Tilbudsproceduren sættes på en måde ud af kraft, medens lovforslaget verserer. Tanken hermed er, at parternes frister ikke skal kunne udløbe, medens lovforslaget behandles, således at tilbudsproceduren i de verserende sager kan starte forfra på det nye grundlag efter lovændringens gennemførelse.

Af hensyn til de mange ejere og lejere, der berøres direkte af disse regler, vil det være af overordentlig stor betydning, at lovforslaget bliver gennemført hurtigst muligt.

I forslaget til lov om ændring af lov om mid-