

Bemærkninger til lovforslaget

Lovforslaget indeholder dels en række ændringer, som er en konsekvens af forslagene til lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og boligfællesskaber, der indeholder ændringer i forhold til de hidtidige love om disse forhold, dels nogle ændringer, som skal tydeliggøre lovens bestemmelser. Herudover indeholder lovforslaget en bestemmelse, der skal sikre, at de købere, der bebor ejerlejlighedsejendomme, får en rimelig medindflydelse på ejendommens forhold.

Til nr. 1

Der er forekommet en række tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange, at han bevarer majoriteten i ejerforeningen. Det betyder bl. a., at denne ejer fortsat kan bestemme, hvorvidt der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald, i hvilket omfang det skal ske.

Når en ejendom opdeles i ejerlejligheder, og udlejede lejligheder sælges, efterhånden som de bliver ledige, må det være en rimelig forudsætning for køberne, der rykker ind i ejendommen, at ejendommen efterhånden bliver en ejerlejlighedsejendom, hvis forhold bestemmes af, hvor mange ejerlejlighedsejere der bor i ejendommen.

Det foreslås derfor, at lejligheder, der udlejes, ikke tæller med ved afstemninger, således at køberne, efterhånden som der sker genudlejninger, vil få større og større indflydelse.

Til nr. 2

Der har efter den gældende lovs formulering været rejst tvivl om, hvilke krav der har kunnet stilles til varmeisolering, når beboelsesbygningen også indeholder erhvervslokaler.

Efter ejerlejlighedslovens hidtidige formulering har det været bygningens totale varmetab, der skulle nedbringes til det i Bygningsreglement for 1972 fastlagte niveau. Dette indeholder imidlertid kun præcise regler vedrørende varmetab for beboelseslejligheder, og den af boligministeren udstedte

bekendtgørelse om varmeisolering af ejendomme, der skal opdeles, vedrører også kun beboelseslejligheder.

I konsekvens heraf foreslås det at indskrænke lovens krav om varmetab til alene at vedrøre en bygnings beboelseslejligheder.

Til nr. 3

Forslaget refererer til § 27 i det fremsatte forslag til lov om bygningsfredning. Herefter skal opdeling af fredede bygninger kun kunne ske med miljøministerens samtykke.

Til nr. 4

Bestemmelsen vedrører ejendomme, fra hvilke der inden 1. april 1976 var solgt anpart. For disse ejendomme blev der ved ændringen i 1976 i § 10, stk. 1, nr. 6, givet særregler, således at de kunne opdeles i ejerlejligheder, uden at særlige kvalitetskrav skulle opfyldes. Det var imidlertid en betingelse, at anmeldelse om opdeling var indgivet til tinglysning inden udgangen af 1976. Bestemmelsen er således ikke af aktuel betydning og foreslås ophævet.

Til nr. 5

Ændringen skyldes en gennemført ændring af lov om landbrugsejendomme, således at definitionen af en landbrugsejendom ikke længere står i § 1.

Til nr. 6

Bestemmelsen klargør, hvilke krav der skal opfyldes ved videreopdeling af en tidligere etableret ejerlejlighed. Efter bestemmelsen skal hver enkelt af de nye lejligheder opfylde kravene til areal, køkken og bad, toilet, varme, varmt vand, afløb og centralvarme. Hertil kommer, at hver enkelt ejerlejligheds varmetab skal nedbringes efter samme regler som nævnt i nr. 1. Der stilles derimod ingen krav til den del af bygningen, der ikke omfattes af videreopdelingen.