

Bemærkninger til lovforslaget

Det såkaldte ejerlejlighedsstop løste ikke alle problemerne, idet der fortsat er huller i bestemmelserne om dette stop. Lovforslagets formål er først og fremmest at lukke disse huller: konsekvent stop for udstykning uanset ejendommens alder eller status (med undtagelse af nyopførte ejendomme), hvorved udstykning i fredede og tidligere kondemnerede ejendomme totalt udelukkes.

Dette er så meget mere påtrængende, som der på det sidste er dukket endnu et alvorligt smuthul op, nemlig den såkaldte Århus-fidus (omtalt i dagbladet Information den 7. januar 1986), der gør det muligt at forvandle en blandet ejendom med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en udstykket ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder. Eksisterende værelser vil også kunne indgå i en sådan udstykning.

Et andet tilbageværende hovedproblem i forbindelse med ejerlejlighederne er, at titusinder af lejligheder, der nåede at blive udstykket, men som ejerne ikke har kunnet sælge, skal tilbageføres til udlejningsbyggeriet, d.v.s. tilbagestykket. Lovforslaget indeholder bestemmelser, der kan sikre dette.

Lovforslaget er med enkelte ændringer en genfremsættelse af et i folketingsåret 1984-85 fremsat lovforslag, jfr. Folketingstidende 1984-85, tillæg A sp. 1347, tillæg B sp. 1283 og forhandlingerne sp. 1860, 2991 og 9582.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 1

Bestemmelserne i forslaget skal sikre, at al udstykning af ejerlejligheder ophører med en enkelt undtagelse. Undtagelsen består i, at det fortsat skal kunne lade sig gøre at udstykke nyopførte bygninger.

Til nr. 2

Forslaget indeholder mindst de samme krav til

ejerlejlighedernes standard m.v., som hidtil har været gældende.

Til nr. 3

En meget stor del af de titusinder af udstykkede, men usolgte ejerlejligheder findes i ejendomme, som blev opkøbt eller af ejeren udstykket i spekulationsejemed i 1970'erne, men hvor det ikke siden er lykkedes ejeren at sælge lejlighederne. Se i øvrigt herom hr. Estrups helt korrekte bemærkninger om disse forhold (Folketingstidende 1984-85, forhandlingerne sp. 435).

På lidt længere sigt bør alle ejerlejlighedsejendomme tilbagestykket, og det rigtige tidspunkt for dette må nok være samtidig med gennemførelsen af en generel omlægning af ejerboligbeskatningen, hvor hovedelementet er afviklingen af ejerboligfradraget. I den forbindelse bør der fastsættes regler, der muliggør disse ejendommers overgang til almennyttigt byggeri.

Tilbagestykkningen af de ovennævnte usolgte ejerlejligheder må imidlertid omgående i gang.

Forslaget indebærer, at et flertal af lejerne i ejendommen kan sikre, at disse udlejede lejligheder kun kan sælges til en almennyttig andelsboligforening oprettet af lejerne. Alt andet salg af de udlejede lejligheder er dermed standset, og ejeren/ejerne af de usolgte ejerlejligheder må så vælge enten at opretholde den nuværende tilstand, hvor disse lejligheder så under ét betragtes som en udlejningsejendom, eller nå til enighed med den almennyttige andelsboligforening om betingelserne for et salg af lejlighederne til boligforeningen.

Dermed stilles lejerne jo i en sådan situation, at de kan hindre, at ejeren/ejerne løber med spekulationsgevinster, og i de ejendomme, hvor der er mange usolgte ejerlejligheder, vil det formentlig være i ejerens interesse at opnå en salgsaftale med boligforeningen fremfor at beholde ejendommen som udlejningsejendom.