

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Med udgangspunkt i Københavns kommunes økonomiske problemer åbner lovforslaget adgang for kommunerne til at opdele nogle af deres beboelsesejendomme i ejerlejligheder, uanset alder og antal af beboelseslejligheder, således at de kommuner, som benytter sig heraf, vil kunne opnå en indtægt ved salg af de pågældende ejerlejligheder.

En forudsætning for opdeling er dog, at bygnin-
gerne opfylder visse kvalitetskrav. Der redegøres nærmere herfor under bemærkningerne til de enkelte bestemmelser.

Herudover indeholder forslaget ændringer af loven, som på baggrund af indvundne erfaringer har vist sig nødvendige eller ønskelige. Kvalitetskravene vedrørende energibesparende foranstaltninger og brandsikring er således justerede, der foreslås særskilt hjemmel til opdeling af kondemnerede bygninger, når der i disse skal indrettes ungdomsboliger, adgangen til opdeling af bebyggelser opført af almennyttige boligselskaber præciseres, og der indføres pligt til at orientere kommunen, inden opdeling finder sted.

Det har endvidere været overvejet at foretage en præcisering af ejerlejlighedslovens ejendomsbegreb og i tilknytning hertil en revision af lovens anvendelse af begreberne »ejendom« og »bygning«. Der er foreløbigt under boligstyrelsen nedsat en arbejdsgruppe, som på grundlag af en nøje gennemgang af loven skal afklare disse spørgsmål.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget vil ikke have administrative konsekvenser eller medføre udgifter for staten.

De administrative og økonomiske konsekvenser for kommunerne afhænger af, i hvilket omfang kommunerne benytter sig af den udvidede adgang til opdeling i ejerlejligheder, og standarden af de ejendomme, kommunerne vælger at opdele.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af det under § 1, nr. 2 og 3, foreslåede.

Til nr. 2

Det er fundet rigtigt, at de energimæssige krav, der stilles til ældre bygninger, forinden de opdeles i ejerlejligheder, stemmer overens med bestemmelserne i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger.

Til nr. 3

Den nugældende bestemmelse om regulering og justering af varme- og fyringsanlæg er overflødig, når der nu foreslås stillet krav om energiattest, forinden opdeling kan ske.

Til nr. 4

Det er præciseret, at det er kravene i byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 184 af 6. maj 1983 om brandsikring af beboelsesbygninger opført år 1900 eller senere, der skal opfyldes. Kravene skal opfyldes, uanset om kommunalbestyrelsen i øvrigt har truffet bestemmelse om brandsikring af denne alderskategori af bygninger.

Til nr. 5

Det foreslåede stk. 1, nr. 6, åbner mulighed for samtlige kommuner til at opdele kommunale ejendomme i ejerlejligheder, uanset om de er opført før 1. juli 1966. En forudsætning for opdelingen er dog, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder de samme kvalitetskrav, som, jfr. § 10, stk. 1, nr. 2, stilles ved opdeling af ejendomme, opført før 1. juli 1966, med højst 2 beboelseslejligheder. Endvidere må en kommune højst gøre halvdelen af de beboelseslejligheder, som var i kommunens eje pr. 1. februar 1986 til ejerlejligheder.

Det foreslåede stk. 1, nr. 7, skal ses på baggrund af Højesterets kendelse af 18. december 1984. Det blev her fastslået, at en kondemneret bygning, der tidligere anvendtes til beboelse, ikke kan opdeles i ejerlejligheder, hvis bygningen inde-