

holder mere end 2 beboelseslejligheder og er opført før 1. juli 1966.

Indtil Højesterets kendelse har det været opfattelsen, at § 10, stk. 1, nr. 4, hvorefter bygninger, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, kan opdeles i ejerlejligheder, gav mulighed for opdeling af kondemnerede bygninger.

Kendelsen har især skabt problemer i relation til etablering af ungdomsboliger i kondemnerede bygninger, hvor kun en del af bygningen ønskes anvendt til ungdomsboliger.

Ved at lade den kondemnerede bygning opdele i ejerlejligheder i forbindelse med etablering af ungdomsboliger sikres ungdomsboliginstitutionen økonomisk uafhængighed, idet såvel ungdomsboliginstitutionens driftsøkonomi som optagelse af lån med pant i ejendommen adskilles fra den øvrige del af bygningen.

Formålet med bestemmelsen er at genskabe muligheden for ejerlejlighedsopdeling i det omfang, det er nødvendigt for at sikre ungdomsboliginstitutionens økonomiske uafhængighed fra den øvrige del af bygningen.

Til nr. 6

Formålet med såvel den gældende som den foreslåede bestemmelse er at sikre, at boliger, som er opført som almenyttige, med tilhørende sædvanlige fællesfaciliteter skal bibeholdes som sådanne. Den foreslåede bestemmelses anvendelsesområde er dog udvidet lidt, idet den også omfatter ejendomme, som ikke er opført af et almenyttigt boligselskab, men senere erhvervet af et boligselskab. Der er herved lagt vægt på, at også sådanne afdelinger har status som almenyttige ejendomme og derfor også er omfattet af reglerne i lov om boligbyggeri, herunder udlejningsreglerne.

Den gældende bestemmelses formulering har medført, at ejerlejlighedsopdeling i visse tilfælde ikke har kunnet finde sted, uanset at ovennævnte hensyn til bibeholdelse af de almenyttige boliger ikke er tilsidesat.

Den foreslåede bestemmelse præciserer derfor, at det er ejendomme med beboelse og/eller eventuelle sædvanlige fællesfaciliteter for beboerne, der ikke kan opdeles i flere ejerlejligheder. Som sædvanlige fællesfaciliteter anses fritidslokaler, hobbyrum, forsamlingslokaler og lignende, hvis samlede

areal ikke overstiger 3 pct. af beboelsesarealet. Hvis der på ejendommen ud over de nævnte arealer findes arealer, f.eks. til børneinstitutioner eller butikker, vil der dog kunne ske udskillelse af disse arealer fra beboelsesdelen, hvis beboelsesdelen og de eventuelle fællesfaciliteter, der står til rådighed for beboerne, ved opdelingen bliver til én samlet ejerlejlighed. Hvis fællesfaciliteterne matrikulært er adskilt fra beboelsesdelen, vil opdeling også kunne ske, hvis fællesfaciliteterne bliver til én samlet ejerlejlighed.

Det følger endvidere af den ændrede formulering, at ejendomme med bebyggelse, som er opført til udleje af almenyttige boligselskaber, men som ikke indeholder beboelse og/eller de nævnte sædvanlige fællesfaciliteter, samt ejendomme, der er opført med henblik på salg, vil kunne opdeles i flere ejerlejligheder.

Endelig præciserer bestemmelsen, at den kun finder anvendelse, så længe ejendommen tilhører et almenyttigt boligselskab.

Til nr. 7

I miljøministeriets rapport om fortætning af parcelhusområder er det, for at hindre uønsket fortætning, foreslået, at der i ejerlejlighedsloven indføres en bestemmelse om pligt til at orientere kommunen, forinden en ejendom opdeles i ejerlejligheder. Bestemmelsen giver kommunalbestyrelsen mulighed for at reagere på grundlag af anden lovgivning, f.eks. ved nedlæggelse af forbud i henhold til kommuneplanlovens § 17 og gennemførelse af lokalplan, med bestemmelse om kun én bolig på hver matrikel. Bestemmelsen er en imødekommelse af rapportens forslag.

Til § 2

Boligbyggerilovens § 54 d foreslås ophævet, idet bestemmelsen dækkes af den under § 1, nr. 6, foreslåede bestemmelse om almenyttige boliger.

Til § 4

Overgangsbestemmelsen er indsat af hensyn til igangværende opdelinger, hvor der kan være ofret betydelige ressourcer på opfyldelse af de hidtil gældende energikrav.