

ning er hjemmel til på budgettet at medtage beløb svarende til de bortfaldne ejendomsskatter. Da formålet med den omhandlede fritagelse for ejendomsbeskatning imidlertid klart har været at yde ejere af fredede ejendomme støtte til ejendommens vedligeholdelse og ikke at yde husejenedsættelse til lejerne i disse ejendomme, er ændringsforslaget udelukkende udtryk for en gennemførelse af lovgivningens tilsigtede formål.

En tilsvarende ændring foreslås af boligreguleringslovens § 8 som et nyt stk. 2.

Til nr. 5 og 6

Ændringsforslagenes baggrund

Efter nu mange års erfaring med ejerlejligheder på det danske boligmarked er det blevet klart, at udleje af ejerlejligheder ikke blot er et overgangsfænomen knyttet til udstykningen af eksisterende ejendomme. Selv i ejerlejligheder opført efter 1966, hvor der ikke har været restriktioner, bebos mere end en tredjedel ikke af en ejer, men er udlejet.

Derfor må man også i fremtiden regne med, at en vis del af lejemålene på det private boligudlejningsområde udgøres af udlejede ejerlejligheder. Forslagsstillerne ønsker at gøre den retlige stilling for disse lejere så lig andre lejerers som muligt, både på papiret og i realitet.

Med forslagene ønsker forslagsstillerne desuden at fremme mulighederne for ved mobilitet at forbedre tilpasningen og udnyttelsen af den eksisterende boligmasse.

Ændringsforslagenes indhold

Ændringsforslagene begrænser udlejers adgang til at nægte en lejer at indgå bytte af en lejlighed, således at kun, hvor husejer selv bebor ejendommen og ejendommen er lille, vil bytte kunne nægtes generelt.

Ændringsforslagene ligestiller beboelseslejemål i ejerlejligheder med øvrige beboelseslejemål i henseende til bytteret, ligesom forslagene udvider kredsen af lejlighedsindehavere, med hvem en lejer kan indgå bytte.

Ændringsforslagene ophæver generelt for nye lejemål husejers adgang til at overtage en udlejet beboelseslejlighed til eget brug.

Ændringsforslagenes administrative og økonomiske konsekvenser

Der forventes kun begrænsede konsekvenser. Forslagsstillerne forventer, at nogle retstvister bort-

falder, samt at der bliver en lille reduktion i trækket på socialvæsenets ressourcer.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til nr. 5

§ 73, stk. 1, fastslår lejers generelle bytteret. I forhold til den eksisterende bestemmelse udvides kredsen af lejlighedsindehavere, med hvem der kan byttes, til også at omfatte lejlighedsindehavere i andels- og ejerboliger.

§ 73, stk. 2, litra a, præciserer en særlig ret for udlejer til at nægte bytte i ejendom, hvor udlejer har egen bolig, hvis ejendommen er lille. Størrelsesgrænsen svarer til anden lovgivning (saneringslov).

§ 73, stk. 2, litra b, c og d, svarer til nugældende bestemmelser i litra b, c og e.

Til nr. 6

Ændringsforslaget afskaffer for nye lejemål i beboelseslejligheder udlejers ret til at opsiges lejemålet efter § 83 a, dvs. hvis udlejer selv ønsker at benytte det lejede. Med den spredning af udlejningen på mange udlejere, som er et resultat af ejerlejlighedslovgivningen, forekommer denne ret for vidtgående. For lejemål, der indgås efter lovens ikrafttræden, foreslås denne ret afskaffet. I praksis opnås herved den ligestilling mellem lejere i ejerboliger (som i et vist omfang måtte skulle regne med, at denne ret ville blive gjort gældende) og lejere i almindelige udlejningsejendomme (hvor dette sjældent forekommer).

Ændringen af § 84, litra a, forebygger samtidig en udhuling af den reelle nytte af bytteretten for lejere i lejligheder, der er ejerlejligheder.

Til nr. 7

Det er inkonsekvent, at tilbudspligtsreglerne er illusoriske ved overdragelse af aktier og anpart i aktie- og anpartsselskaber, idet der reelt finder et ejerskifte sted, når der sker overdragelse af aktier og anpart i et sådant omfang, at erhververen opnår majoriteten i selskabet. Ændringsforslaget sigter således til, at tilbudspligtsreglerne også skal gælde for ejendomsselskaber, idet det findes ganske urimeligt, at de undtages fra reglerne.

Som den gældende bestemmelse i § 102, stk. 1, 2. pkt., er formuleret, frister den i øvrigt til den tilsyneladende klare modsætningsslutning, at enhver overdragelse af en ejendom til en juridisk person (som f.eks. et aktie- eller anpartsselskab) bortset fra erhvervelse ved arv ikke er omfattet af