

bestyrelsen – når den har godkendt en bebyggelsesplan – er forpligtet til at godkende en eventuel efterfølgende ansøgning om udstykning i overensstemmelse med planen.

Efter forslagene kan bebyggelser således opføres som hidtil, og forslagene indebærer heller ingen ændring af vilkårene for det offentligt støttede boligbyggeri. Det forhold, at forslagene sikrer, at udstykningen *kan* foretages, vil ikke ændre på de gældende meget restriktive regler om afhændelse af boliger, hvortil der er ydet offentlig støtte.

*Til § 3
(Ejerlejlighedsloven)*

Til nr. 1

Den foreslåede tilføjelse til § 3 afgrænser ejerlejlighedslovens anvendelsesområde i forhold til udstykningslovens. Om baggrunden herfor henvises til afsnit 2 i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Forslaget indebærer, at ejerlejlighedsopdeling ikke kan ske, hvis der kan foretages matrikulær udstykning. Opdeling efter ejerlejlighedsloven er således subsidiær i forhold til den matrikulære udstykning.

Hvis det attesteres af en landinspektør, at udstykning ikke er mulig, kan opdeling i ejerlejligheder ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt.

At udstykning ikke er mulig kan skyldes dels fysiske forhold, dels formelle forhold. Hvis en ønsket opdeling af ejendomsretten til bygningerne på en ejendom skal kunne ske efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om en opdeling af bygningen eller bygningerne ved lodrette snit (f.eks. rækkehuse). Hvis opdelingen sker ved vandrette snit (f.eks. gamle villaer i flere etager) eller ved en kombination af lodrette og vandrette snit (f.eks. etagebyggeri eller blandet bebyggelse), kan opdeling ikke ske ved udstykning. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt, at den landinspektør, der skal afgive attest til tinglysningssdommeren ved anmeldelse om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, attesterer, at den ønskede opdeling af fysiske årsager ikke kan ske ved udstykning.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, er der naturligvis ikke noget i vejen for, at der først søges om udstykning, og derefter foretages ejerlejlighedsopdeling, men hele den ønskede opdeling vil også kunne ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Selv om en ønsket opdeling rent fysisk kunne ske ved udstykning, vil det ikke i alle tilfælde være muligt at opnå en udstykningstilladelse. Forslagene i § 2 vil bevirke, at opførelse af enfamiliehuse til helårsbeboelse i fremtiden vil ske på en sådan måde, at en efterfølgende udstykning bliver mulig. Derimod vil det ikke altid være muligt at opnå udstykningstilladelse, når det drejer sig om f.eks. sommerhuse, erhvervsbyggeri eller blandet bebyggelse. I tilfælde, hvor de fysiske betingelser for at anvende udstykningssystemet er til stede, men hvor udstykningstilladelse ikke har kunnet opnås, må landinspektøren i forbindelse med anmeldelse til tinglysning af ejendommens opdeling i ejerlejligheder dokumentere over for tinglysningssdommeren, at der er meddelt afslag på ansøgning om udstykning. Som følge af forslaget til lempelse af udstykningskravet for arealer, der gives i brug, jf. § 16 i forslaget til ny udstykningslov, vil en ejerlejlighedsejer kunne få særskilt brugsret til en del af det fælles grundareal for 30 år mod nu højst 10 år.

Til nr. 2 og 3

Bestemmelserne svarer til boligbyggerilovens § 54d og § 69a, som vedrører ejerlejlighedsopdeling. Bestemmelserne foreslås af ordensmæssige grunde overført til ejerlejlighedsloven. Forslaget medfører ingen realitetsændringer i den gældende retstilstand.

*Til § 4
(Andelsboligloven)*

Til nr. 1

Det præciseres, at andelsboligloven kun finder anvendelse på ejendomme til helårsbeboelse, d.v.s., at sommerhuse ikke omfattes af lovens bestemmelser.

Til nr. 2

Boligfællesskabslovens § 13, stk. 1, indeholder forbud mod overdragelse af en andpart af en fast ejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, såfremt andparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller det er en forudsætning for aftalen, at erhververen opnår en sådan ret. Som noget nyt foreslås, at tilsvarende forbud skal gælde i tilfælde, hvor der på en ejendom alene findes 2 enfamiliehuse med tilhørende småbygninger, såfremt det er muligt at foretage udstykning.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med det samtidigt fremsatte forslag til en ny udstykningslov samt nærværende lovforslags § 3 om ændringer i ejerlejlighedsloven.

Til nr. 3

Forslaget er en konsekvens af nr. 2.