

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Baggrund og formål

Regeringen arbejder for vækst, velfærd og fornyelse. Det gælder også på boligområdet. En rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd. Der skal være bedre muligheder for at skaffe sig en bolig, hvilket vil ske ved at øge udbuddet af boliger. Regeringen besluttede på den baggrund i 2002 at nedsætte et regelforenklings- og moderniseringsudvalg. Lovforslaget er et af resultaterne heraf.

Boligpolitikken skal endvidere understøtte strategien for øget vækst og konkurrencedygtighed. Boligfornyningen er et vigtigt element i denne udvikling. Velfungerende byer med et varieret udbud af boliger giver gode muligheder for at bo og leve og tiltrækker derfor den arbejdskraft, der er forudsætningen for virksomhedernes vækst. Det er derfor vigtigt, at der gøres en indsats for at skabe nye boliger også i de byområder, hvor der er begrænsede muligheder for at opføre nybyggeri.

Formålet med lovforslaget er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Dette gøres ved at skabe de nødvendige lovgivningsmæssige rammer og sikre et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager. Derfor foreslås det at give mulighed for, at nye tagboliger eller nybyggede etager kan få status som ejerlejligheder. Det foreslås endvidere, at ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig, kan opdeles i ejerlejligheder med henblik på at få etableret flere boliger i den del af bygningerne, der har været anvendt til erhvervsformål, og som siden er blevet ledig.

Endvidere forbedres de økonomiske vilkår for at opføre private udlejningsboliger ved påbygning af nye etager på eksisterende udlejningsejendomme. Dette sker ved at indføre fri husleje for sådanne boliger svarende til den ordning, som blev indført for nyindrettede tagboliger i udnyttede tagetager, jf. lov nr.

1090 af 17. december 2002. For almene tagboliger vil balancелеjprincippet dog stadig være gældende.

Lovforslagets hovedindhold

Lovforslaget indeholder følgende elementer, der især skal øge mulighederne for etablering af boliger i eksisterende byområder, hvor der kun er begrænsede eller ingen muligheder for nybyggeri:

- I) Etablering af tagboliger
- II) Omdannelse af erhverv til boliger
- III) Fri leje for private udlejningsboliger i nypåbyggede etager

Ad I: Etablering af tagboliger

Efter de gældende regler kan der kun i ejerlejlighedsejendomme etableres nye boliger i tagetagen, som vil kunne sælges som ejerlejligheder. Ved ændringer i lejelovgivningen blev der som led i den boligpolitiske aftale fra oktober 2002 skabt et økonomisk incitament til indretning af tagboliger i udlejningsejendomme ved at give udlejer og lejer mulighed for at aftale fri leje. For at få etableret flere tagboliger i private udlejningsejendomme og i ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, er der behov for at øge ejerens økonomiske incitamenter hertil.

Med forslaget skabes der derfor mulighed for, at der også i private udlejningsejendomme og private andelsboligforeninger kan etableres nye boliger til helårsbeboelse i tagetagen, som kan sælges som ejerlejligheder. De nye boliger kan skabes enten gennem indretning af en hidtil udnyttet tagetage eller gennem påbygning af en eller flere etager på en eksisterende bygning. Ordningen omfatter ikke alene egentlige tagetager, men alle etager, som påbygges en ejendom.

Forslaget giver også mulighed for at vælge, at de nye boliger får status som én ejerlejlighed, som består af flere boliger. Dette indebærer, at denne ejerlejlighed kan erhverves af en ejer med henblik på udlejning eller af en andelsboligforening, som derefter driver tagetagen som én selvstændig andelsboligforening.