

Ad II: Omdannelse af erhverv til boliger

Erhvervslokaler kan i dag omdannes til private udlejningsboliger, ligesom der er fri husleje for sådanne boliger. Ejendomme, hvis bygninger udelukkende anvendes til erhverv, kan endvidere opdeles i ejerlejligheder. Ejendomme, der omfatter bygninger med både erhverv og boliger (såkaldte blandede ejendomme), kan derimod ikke opdeles i ejerlejligheder, hvis blot én af bygningerne er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Såfremt alle bygningerne på ejendommen er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966, kan bygningerne på ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

I dag eksisterer der – specielt i de større byer – mange tomme erhvervslejemål. Selv om der mange steder er mangel på boliger, omdannes de tomme erhvervslejemål ikke i tilstrækkeligt omfang, bl.a. fordi omdannelse typisk er forbundet med store omkostninger.

Med lovforslaget vil mulighederne for omdannelse af tomme erhvervsarealer blive udvidet ved, at blandede ejendomme med bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles i ejerlejligheder under forudsætning af, at ejendommens bygninger tilsammen indeholder mere end 80 pct. erhvervsareal, og at der etableres mindst det samme antal nye boliger til helårsbeboelse, som der er i ejendommen i forvejen (dvs. mindst en fordobling af antallet af lejligheder). Kun ledige erhvervslejemål kan omdannes, og de nye boliger skal hver være på mindst 85 m² bruttoetageareal, hvoraf det tinglyste areal mindst skal være på 75 m².

For at skabe det fornødne økonomiske incitament foreslås det, at ejendommens lejeboliger efterfølgende vil kunne sælges som ejerboliger. I den forbindelse skal grænsen på 80 pct. sikre, at opdelingsretten alene gælder for ejendomme, som kun har relativt få lejeboliger.

Forslaget består af følgende hovedpunkter:

1. Efter de gældende regler kan bygningerne på en ejendom ikke opdeles i ejerlejligheder, hvis blot én bygning ikke opfylder betingelserne for opdeling. Såfremt der på ejendommen er en bygning med én eller mere end to boliger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan ejendommen således ikke opdeles i ejerlejligheder.

Det foreslås, at ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bygningers samlede erhvervs- og boligareal pr. 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, skal kunne opdeles i ejerlejligheder, som skal benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget udvider således adgangen til opdeling af ejendomme med bygninger, der er påbegyndt opført

den 1. juli 1966 eller tidligere. Bygninger påbegyndt opført efter dette tidspunkt kan frit opdeles i ejerlejligheder.

2. Efter forslaget er det en betingelse for opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, at der på opdelingstidspunktet som minimum skal være et ledigt areal i erhvervslokalerne, som gør det muligt at indrette nye beboelseslejligheder på mindst 85 m². Antallet af nye beboelseslejligheder skal som minimum svare til det antal beboelseslejligheder, der var i ejendommen pr. 31. december 2003.

Der er valgt en dato, som ligger forud for lovforslagets fremsættelse for at undgå eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger i ejendommen.

For at sikre, at der sker en passende tilvækst til boligmassen ved, at ejeren af ejendommen får adgang til en ejerlejlighedsopdeling af de nævnte blandede ejendomme, stilles der krav om, at der skal etableres mindst lige så mange nye lejligheder, som der var på ejendommen ved udgangen af 2003.

Kravet om, at de nye lejligheder skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal, skal sikre, at der etableres nye boliger, der er egnede til familieboliger. I erhvervsdelen af en blandet ejendom kan der være store adgangsarealer, der indgår i opgørelsen af lejlighedernes bruttoetageareal. For yderligere at sikre at der etableres familieboliger, stilles der derfor supplerende krav om, at det tinglyste areal mindst skal være på 75 m².

3. Efter forslaget kan erhvervslokaler, der efter tidspunktet for opdelingen bliver ledige, omdannes til beboelse og sælges som ejerlejligheder, når ejeren ønsker det. Forslaget indebærer, at også disse boliger skal være på mindst 85 m² bruttoetageareal og mindst have et tinglyst areal på 75 m².

4. De beboelseslejligheder, som var i ejendommen på skæringstidspunktet, kan - hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt - opdeles i ejerlejligheder og sælges som sådanne.

De nuværende beboelseslejere er beskyttet af lejelovens regler om opsigelse og har ret til at blive boende. Det er ikke en betingelse for at kunne opdele ejendommen, at der er tomme beboelseslejligheder.

5. Erhvervslejerne i ejendommen vil være beskyttet af erhvervslejelovens regler om opsigelse fra udlejers side. Da ejeren af ejendommen imidlertid kan have en interesse i at få gjort tilstrækkeligt store erhvervsarealer ledige til at kunne gøre brug af adgangen til at opdele ejendommen i ejerlejligheder, kan der være behov for at sikre, at selve opdelingsadgangen