

Til nr. 3

Den gældende § 7 a blev indsat ved lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri for at gøre det lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Efter bestemmelsen kan beslutning herom træffes ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor. Det krævede kvalificerede flertal svarer til det flertal, som normalvedtægten for en ejerforening kræver til vedtægtsændringer og visse større beslutninger.

For at der ikke skal herske tvivl derom, foreslås bestemmelsen i den gældende § 7 a, stk. 1, præciseret, således at det klart fremgår, at bestemmelsen både omfatter den situation, hvor tagboligerne indrettes i eksisterende tagetager, og den situation, hvor tagboligerne indrettes ved påbygning af yderligere etager.

En beslutning efter § 7 a indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen.

Til nr. 4 og 5

Den gældende ejerlejlighedslovs § 10 indeholder tre særlige bestemmelser om adgang til opdeling i ejerlejligheder af bygninger således, at flere beboelseslejligheder med en bestemt status udlægges som én ejerlejlighed. Bestemmelserne forudsætter, at den resterende del af bygningerne udgøres af andet end beboelse.

Det drejer sig om bestemmelserne i stk. 1, nr. 6, om indretning af ældreboliger, herunder almene ældreboliger, i stk. 1, nr. 7, om indretning af ungdomsboliger, herunder almene ungdomsboliger i kondemnerede ejendomme og i stk. 2, nr. 2, 2. pkt., om ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Baggrunden for, at disse boliger skal udgøre én samlet ejerlejlighed, er bl.a., at reglerne om offentlig støtte til og finansiering af boliger af denne art kun gælder for den del af ejendommen, der anvendes hertil.

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, skal henholdsvis ældreboligerne og resten af bygningen ved opdelingen hver for sig udgøre én samlet ejerlejlighed med adgang til videreopdeling efter den gældende § 10, stk. 3. Dette har den konsekvens, at ejerlejligheden med ældreboligerne kun kan videreopdeles, hvis ejerlejligheden højst indeholder 2 beboelseslejligheder, mens erhvervsdelen frit kan opdeles. Bestemmelsen medfører således, at det er nødvendigt for at opdele erhvervsdelen i særskilte ejerlejligheder at foretage en videreopdeling, efter at ejendommen oprindeligt er opdelt i henholdsvis en erhvervsdel og en boligdel.

Da det er uhensigtsmæssigt, at det ikke er muligt fra starten at udlægge den del af bygningen, der skal anvendes til andet end beboelse, i et antal ejerlejligheder svarende til antallet af erhvervslejligheder, foreslås den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, ændret, således at dette bliver muligt. Herved kommer der på dette punkt til at gælde samme vilkår for opdeling i de tilfælde, hvor flere boliger efter lovens bestemmelser skal udgøre en samlet ejerlejlighed.

Det foreslås endvidere fastsat i de gældende bestemmelser i både § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, at den ejerlejlighed, der indeholder henholdsvis ældreboligerne og ungdomsboligerne, ikke kan videreopdeles. Bestemmelserne bringes på denne måde i overensstemmelse med praksis, hvorefter videreopdeling af disse boliger ikke kan ske.

Der skabes med forslaget desuden overensstemmelse såvel med den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, 3. pkt., der indeholder et generelt forbud mod videreopdeling af ejerlejligheden med beboelseslejlighederne, som med den foreslåede ændring af den gældende videreopdelingsbestemmelse i § 10, stk. 3, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 6

Efter de gældende regler kan allerede opdelt ejendomme (bygninger) tilføres tagboliger som selvstændige ejerlejligheder. Den gældende § 7 a gør det lettere for ejerlejlighedsejerne at træffe beslutning om indretning af tagboliger, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3. Endvidere er der ved Folketingets vedtagelse af Boligpakken skabt et økonomisk incitament i lejeloven til indretning af tagboliger i udlejningsejendomme ved at give adgang til at aftale fri husleje.

For at skabe et yderligere incitament til indretning af tagboliger foreslås det at udvide mulighederne for, at nye tagboliger kan få status som ejerlejligheder. Forslaget, der gælder både indretning af nye tagboliger i eksisterende tagetager og påbygning af nye tagetager, skal ses som en videreudvikling af de gældende muligheder for indretning af tagboliger.

Forslaget går ud på at gøre det muligt at opdele bygninger, der anvendes til beboelse og derudover eventuelt til andet end beboelse, i ejerlejligheder uanset opførelsestidspunkt, hvis bygningen tilføres tagboliger. Tagetagen kan udlægges som selvstændige ejerlejligheder til beboelse eller som én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

For at sikre den optimale udnyttelse af bygningerne, som blandt andet søges opnået med forslaget, stilles der krav om, at både de eksisterende og de nye lejligheder skal benyttes til helårsbeboelse.