

F. t. 1. vedr. ejerlejligheder m.v.

Hvis den eksisterende bygning er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ikke er omfattet af den gældende § 10, stk. 1, nr. 2 eller 3, eller hvis den eksisterende bygning tilhører en privat andelsboligforening, skal bygningens eksisterende boliger efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan efter forslaget ikke videreopdeles.

Forslaget om, at ejerlejligheden med de eksisterende boliger ikke skal kunne videreopdeles, er begrundet i de gældende muligheder for opdeling af bygninger med beboelse. Herefter kan bygninger med såvel beboelse som erhverv, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, ikke opdeles i ejerlejligheder, ligesom bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder, jf. den gældende § 10, stk. 2, nr. 3. Kun bygninger, der ikke indeholder andet end 2 beboelseslejligheder, og fredede bygninger kan opdeles, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 2 og 3.

Hvis den eksisterende bygning indeholder lokaler til andet end beboelse, kan disse udlægges som selvstændige erhvervslejligheder.

Hvis erhvervslejlighederne sælges, vil dette medføre en ændret fordeling mellem erhvervs- og boligarealer i udlejerens ejendom.

Når en ejer af en udlejningsejendom omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (omkostningsbestemt leje) gennemfører ændringer i ejendommen, som medfører, at fordelingen mellem boligareal og erhvervsareal m.v. forandres, skal vedkommende være opmærksom på, at dette vil medføre en ændret fordeling af driftsomkostningerne mellem bolig- og erhvervsdelen. I det omfang den pågældende ejendom er omfattet af overgangsordningen i § 4, stk. 6 (ikrafttrædelsesbestemelsen) i lov nr. 419 af 1. juni 1994 om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om individuel boligstøtte, kan arealmæssige forandringer mellem bolig- og erhvervsdelen medføre, at overgangsordningen enten forlænges eller forkortes. Se hertil bemærkninger til § 7.

Fordelingsprocenten efter areal vil blive påvirket af forøgelsen af boligdelen som følge af, at de hidtidige erhvervsarealer frasælges. Dette vil indebære, at overgangsperioden forlænges.

Med hensyn til indretning af nye tagboliger som almene boliger foreslås det desuden at gøre det muligt at opdele bygninger med privat udlejning til beboelse og derudover eventuelt lokaler til andet end beboelse, i ejerlejligheder, hvis der i bygningen etableres tagboliger som almene boliger. Efter forslaget skal den ek-

sisterende bygnings private udlejningsboliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne udgøre én ejerlejlighed, ligesom det almene beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed. Disse ejerlejligheder kan ikke videreopdeles. Der skabes på denne måde parallelitet til den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, hvorefter hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne ved opdeling af bygninger på ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, og som også indeholder lokaler til andet end beboelse, efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Forslaget gør det f.eks. muligt at kombinere byfornyelse af en eksisterende kommunal udlejningsejendom med indretning af tagboliger som almene boliger i en uudnyttet tagetage.

Det er i forslaget forudsat, at tagboligerne vil blive etableret ved, at den boligorganisation, som tagboligerne skal høre under, køber den uudnyttede tagetage eller retten til at bygge en ny etage ovenpå den eksisterende ejendom og herefter selv forestår opførelsen.

Ved en ændring i lejeloven (forslagets § 5) sikres, at der ikke er tilbudspligt i tilfælde, hvor der efterfølgende etableres boliger i en uudnyttet tagetage eller i en eller flere påbyggede etager. Ejerlejligheden indeholdende de private udlejningsboliger kan derfor ikke overdrages til en privat andelsboligforening.

Til nr. 7

Efter den gældende § 10, stk. 2, nr. 2, kan ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, ikke opdeles i ejerlejligheder. Hvis ejendommen også anvendes til erhverv eller i øvrigt til andet end beboelse som f.eks. offentlige institutioner, kan opdeling dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Det foreslås, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer også skal kunne opdeles i ejerlejligheder, når der indrettes tagboliger, og når det besluttes, at tagboligerne skal udgøre en selvstændig afdeling. Efter forslaget skal den eksisterende ejendoms beboelsesarealer og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne og tagetagens tilsvarende arealer efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles. Forslaget gør det muligt at etablere to af hinanden økonomisk uafhængige selvstændige almene afdelinger.