

der etableres tagboliger som almene boliger. Efter forslaget skal såvel den eksisterende bygnings private udlejningsboliger som det almene beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Desuden skal efter forslaget de private udlejningsboliger forblive sådanne.

De foreslåede nye bestemmelser i lovens § 10, stk. 4, nr. 2, 4. og 5. pkt. (forslagets § 1, nr. 7) gør det endvidere muligt at opdele ejendomme tilhørende almene boligorganisationer ved etablering af almene tagboliger. Opdelingen skal ske på den måde, at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligeres beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne hver for sig kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Disse ejerlejligheder skal ikke kunne videreopdeles.

Det er hensigten, at der også skal kunne etableres almene tagboliger i ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder både private udlejningsejendomme og almene ejendomme.

Det foreslåede nye stk. 6 i lovens § 10 regulerer, under hvilke betingelser der kan etableres almene tagboliger i ejendomme, der allerede er opdelt i ejerlejligheder.

Det foreslås, at tagboligerne skal kunne etableres under samme omstændigheder som i ejendomme, der ikke er opdelt i ejerlejligheder. Der vil herefter kunne etableres almene tagboliger i ejendomme opdelt i ejerlejligheder på en sådan måde, at beboelseslejlighederne med tilhørende fællesfaciliteter udgør én ejerlejlighed, ligesom tagboligerne med tilhørende fællesfaciliteter skal etableres som én ejerlejlighed.

Der vil således ikke kunne etableres almene tagboliger i ejendomme, hvor de enkelte beboelseslejligheder er udlagt som selvstændige ejerlejligheder.

Til nr. 11

I henhold til de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme, hvor de på ejendommen liggende bygninger kun indeholder erhverv, frit opdeles i ejerlejligheder. Ejendomme med bygninger, der både indeholder erhverv og boliger (blandede ejendomme), kan derimod ikke opdeles i ejerlejligheder, såfremt blot én af bygningerne er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Det foreslås i stk. 1 i en ny § 10 a, at ejendomme, hvor de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningens samlede erhvervs- og boligareal, som det var

registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder. Forslaget har til formål at medvirke til at afhjælpe de problemer, som der er konstateret i visse områder, hvor der forefindes et stort antal erhvervslokaler, som står ubenyttede hen, og samtidig opnå en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

For at sikre, at de nye boliger, som skabes med forslaget, medvirker til den optimale udnyttelse af bygningerne, der blandt andet søges opnået med forslaget, stilles der krav om, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende beboelseslejligheder i ejendommen skal ligeledes benyttes til helårsbeboelse.

Forslaget indebærer, at det skal kunne dokumenteres, at mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal opgjort på skæringstidspunktet den 31. december 2003 anvendtes til erhverv. Det er den anvendelse af bygningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) på skæringstidspunktet, som er afgørende, og som skal lægges til grund ved beregningen.

Anvendelsen af bygningerne pr. 31. december 2003 kan over for landinspektøren dokumenteres ved ejerens fremlæggelse af en BBR-ejermeddelelse vedrørende ejendommen. For at sikre sig, at oplysningerne på BBR-ejermeddelelsen er korrekte, bør landinspektøren som et led i, at denne attesterer anvendelsen af arealerne på ejendommen, rette henvendelse til kommunen for at få oplyst, om der efterfølgende er foretaget ændringer i anvendelsen af arealet.

Afgørende for, om en ejendom er omfattet af den foreslåede bestemmelse, er, om de på ejendommen beliggende bygningers erhvervsareal på skæringstidspunktet udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal. Til dokumentation heraf skal der indhentes en attestation fra en landinspektør med beskikkelse. Landinspektøren må på baggrund af oplysningerne i BBR vurdere, om kravet om, at mere end 80 pct. af bygningernes areal på skæringstidspunktet anvendtes til andet end beboelse, er opfyldt. Hvis et erhvervsareal eksempelvis var ledigt på skæringstidspunktet, men rent faktisk blev anvendt som beboelse, selv om dette ikke var tilladt, skal det pågældende areal henregnes til erhvervsarealet, hvis det var registreret som erhvervsareal i BBR.

Når der tages udgangspunkt i BBR's registrering af ejendommens samlede erhvervsareal og samlede boligareal, indebærer det, at eventuelle kælderarealer kan indgå i opgørelsen af erhvervsarealet, da sådanne arealer beliggende under terræn lovligt kan anvendes