

til erhverv. Kælderlokaler vil dog ikke kunne indgå i boligarealet, da sådanne arealer ikke lovligt anvendes til boliger. Arealet af småbygninger som garager, carporte og udhuse, der ikke anvendes erhvervs-mæssigt, indgår ikke i arealopgørelsen.

Ved anmeldelse af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder skal det over for tinglysningssdommeren dokumenteres, at betingelserne for opdeling er til stede. Den af landinspektøren afgivne attest vil kunne danne grundlag for tinglysningen af opdelingen af ejendommen, idet tinglysningssdommeren på grundlag af attesten vil kunne vurdere, om der er tale om en lovlig opdeling i ejerlejligheder, som kan noteres i tingbogen.

Det foreslås som nævnt, at det er ejendommens anvendelse pr. 31. december 2003, som er afgørende for, om en ejendom vil være omfattet af lovforslaget. 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 ejeren af ejendommen kan benytte sig af den foreslåede adgang til opdeling, er det som foreslået i stk. 1, nr. 1, en betingelse, at der er ledige erhvervslokaler i ejendommen på opdelingsstidspunktet.

Ved opdelingsstidspunktet skal forstås det tidspunkt, hvor anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder indgives til tinglysning.

Det er en betingelse for at kunne benytte de muligheder for opdeling i ejerlejligheder, som skabes med lovforslaget, at de ledige lokaler, som skal være i ejendommen på opdelingsstidspunktet, ikke må være tilvebragt gennem opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse. Det er formålet hermed at sikre, at lejere i sådanne ejendomme ikke udsættes for opsigelser med henblik på, at udlejeren skal kunne ombygge lejemålet.

Udlejerens adgang til at ophæve lejemål berører ikke af lovforslaget.

Da forslaget indebærer, at der, for at ejeren af ejendommen kan gøre brug af opdelingsadgangen, skal være et ledigt erhvervsareal af en vis størrelse på opdelingsstidspunktet, vil ejerne i en periode have en interesse i at kunne disponere over lokalerne, hvis de bliver ledige, f.eks. som følge af opsigelse fra lejerens side. Ejeren vil imidlertid samtidig være interesseret i at oppebære indtægter af disse lokaler lige indtil det tidspunkt, hvor ejendommen opfylder betingelserne for, at den kan opdeles i ejerlejligheder.

Derfor må det forventes, at de ejere, som vil kunne gøre brug af mulighederne i lovforslaget, vil bestræbe sig på at udleje erhvervslokaler, som bliver ledige ef-

ter, at indholdet af lovforslaget er offentliggjort, tidsbegrænset. Efter erhvervslejeloven er det imidlertid en betingelse for at udleje tidsbegrænset, at tidsbegrænsningen skal være rimeligt begrundet i udlejerens forhold. Det forhold, at udlejer vil kunne disponere over lokalerne ved et senere salg, vurderes ikke at være en rimelig begrundelse for at udleje tidsbegrænset. Det samme gælder for beboelseslejemålene. Udlejeren vil heller ikke kunne leje disse ud tidsbegrænset med den begrundelse, at de skal sælges som ejerlejligheder, når der er et tilstrækkeligt ledigt areal i ejendommen.

Det foreslås i stk. 1, nr. 2, at der på det tidspunkt, hvor ejendommen opdeles i ejerlejligheder, skal være et ledigt erhvervsareal, som muliggør etablering af et antal nye beboelseslejligheder, som svarer til det antal af beboelseslejligheder, som var i ejendommen på skæringstidspunktet den 31. december 2003. Hermed sikres, at der med forslaget skabes en tilvækst af nye boliger, der svarer til det antal, der var i ejendommen den 31. december 2003. Arealet opgøres i overensstemmelse med registreringer i BBR, jf. ovenfor.

Det foreslås i stk. 1, nr. 3, at hver af de nye boliger skal være på mindst 85 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger.

For at sikre, at der reelt etableres familieboliger, foreslås det, at lejlighedernes tinglyste areal skal være på mindst 75 m<sup>2</sup>. Grunden hertil er, at det tinglyste areal adskiller sig fra bruttoetagearealet blandt andet derved, at den enkelte lejligheds andel af fællesarealerne ikke indgår heri. Som følge af, at der i erhvervsdelen af et byggeri kan være store adgangsarealer, kan der forekomme tilfælde, hvor det reelle beboelsesareal i beboelseslejlighederne ville blive langt mindre end de 85 m<sup>2</sup>.

Størrelsen af de hidtidige beboelseslejligheder er uden betydning for opdelingsadgangen. Hvis der f.eks. er 3 lejligheder på 48 m<sup>2</sup> i ejendommen på skæringstidspunktet, vil ejeren som minimum på opdelingsstidspunktet skulle etablere 3 nye beboelseslejligheder i ejendommen, som hver er på mindst 75 m<sup>2</sup> tinglyst areal. Det er uden betydning for adgangen til at opdele ejendommen i ejerlejligheder, om nogle af de eksisterende beboelseslejligheder er ledige på opdelingsstidspunktet, jf. herom nedenfor.

Den ændrede anvendelse af lokalerne, som ligger i, at de overgår fra erhverv til beboelse medfører, at der skal indhentes byggetilladelse til den ændrede brug. I den forbindelse vil den kommunale bygningsmyndighed påse, om de nye lejligheder opfylder kravene til