

beboelseslejligheder i det på opdelingstidspunktet gældende bygningsreglement.

Efter stk. 1 tages der udgangspunkt i registreringen af ejendommen i BBR pr. 31. december 2003. Da det forekommer, at flere ejendomme, som ejes af den samme ejer, i BBR registreres under samme ejendomsnummer, er der fundet behov for at præcisere i stk. 2, at dette ikke skal være til hinder for, at en ejer af sådanne ejendomme kan udnytte de muligheder, der åbnes for med lovforslaget.

En ejer vil således, når denne kan godtgøre, at der er tale om en selvstændig ejendom i udstykningslovens forstand, kunne anmode om, at ejendommen også i BBR udskilles fra de ejendomme, som den hidtil har været registreret sammen med. Det kan konstateres ud fra registreringen pr. 31. december 2003, hvor stort henholdsvis erhvervs- og boligarealet var i den ejendom, som udskilles.

Det foreslås endvidere i stk. 3, at ejeren i takt med, at der efter opdelingstidspunktet bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, får mulighed for at omdanne disse til beboelseslejligheder og sælge dem som ejerlejligheder. Det er også i denne situation en betingelse, at hver af de nye beboelseslejligheder er på størrelse med de lejligheder, som etableres efter stk. 1, og at erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. I lovforslagets § 1, nr. 2, foreslås præciseret, at man ud fra hensigten med ejendommens anvendelse kan vælge at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed vil kunne opdeles senere. Forslaget indebærer eksempelvis, at de eksisterende beboelseslejligheder vil kunne udlægges som én ejerlejlighed, indtil en af disse bliver ledig, og ejeren af ejendommen derefter ønsker at sælge den som ejerlejlighed. På det tidspunkt, må ejeren så videreopdele den udlagte lejlighed. Det samme gælder i forhold til den del af erhvervsarealet, som fortsat vil være udlejet, efter at den første opdeling af ejendommen i ejerlejligheder har fundet sted. Ejeren kan således vælge at lade hele den udlejede del af erhvervsarealet være én ejerlejlighed eller opdele arealet i en række mindre enheder, alt efter hvad der vil være praktisk i den pågældende ejendom.

For at skabe incitament til ombygning af erhverv til beboelse efter ovenstående regler, foreslås det i stk. 4, at de beboelseslejligheder, som var på ejendommen

på skæringstidspunktet, kan opdeles i selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges hver for sig, når der er etableret nye beboelseslejligheder efter forslaget i stk. 1. Der stilles ikke særlige krav til størrelsen af de eksisterende beboelseslejligheder bortset fra kravene i lovens § 10, stk. 1, nr. 2. Det forudsættes endvidere ikke, at der skal ske nogen særlig ombygning af disse i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder; det forudsættes blot, at de skal opfylde de i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, litra a – f og i, opstillede kvalitetskrav.

Der stilles således ikke krav om, at disse lejligheder skal opfylde reglerne i det bygningsreglement, der gælder på det tidspunkt, hvor den pågældende lejlighed udlægges som ejerlejlighed. Der er for disse lejligheders vedkommende ikke tale om en ændret anvendelse, da de blot overgår fra at være udlejningsboliger til at være ejerboliger.

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 (ikrafttrædelsesbestemmelsen), 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 lovforslagets § 7.

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

Det foreslås i stk. 5, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af den ordning, som er foreslået i stk. 1-4. Der vil herunder blive fastsat regler om kontrol af, at arealkravene overholdes, og regler til sikring af, at der først sælges ud af de eksisterende beboelseslejligheder, efter at der er indrettet nye boliger. I tinglysningebekendtgørelsen, som er udstedt af justitsministeren, vil blive fastsat de regler, som tinglysningssdommeren skal påse overholdt i forbindelse med tinglysningen.

I § 10 b foreslås, at der tinglyses en erklæring på den enkelte ejerlejlighed om, at lejligheden permanent skal benyttes til helårsbeboelse. Bestemmelsen henviser til den foreslåede § 10, stk. 2, og § 10 a. Det vil si-