

ge, at kravet om benyttelse til helårsbeboelse gælder for både de nye tagboliger og de boliger, som etableres som eller omdannes til ejerlejligheder i de blandede ejendomme. Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforeningsejendomme, som med forslaget tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af et sådant krav er således en betingelse for at kunne gøre brug af de nye muligheder, som skabes med lovforslaget.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med tinglysningen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det er foreslået, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet om fortrinsstilling for deklarationen, at pantaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling.

Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den opvindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentligt vil være belånt.

Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til nr. 12

Det foreslås i et nyt stk. 2, at ejeren af en ejerlejlighed, hvorpå der er tinglyst deklaration efter § 10 b, skal kunne straffes med bøde, såfremt denne eller en anden, som har fået overladt brugen af lejligheden, benytter lejligheden i strid med deklarationen.

Det er formålet med strafbestemmelsen at kunne sanktionere tilsidesættelse af kravet om benyttelse af boligerne til helårsbeboelse, idet kravet er en del af modydelsen for at ejendommen har fået adgang til at blive opdelt i ejerlejligheder. Det har netop været en del af formålet med regelsættet at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

Det foreslås i stk. 3, at selskaber kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel, hvorefter strafansvar for en juridisk person kun kan pålægges, såfremt det er bestemt ved eller i medfør af lov.

## Til § 2

Til nr. 1

Det er hensigten med lovforslaget at sikre, at der kan etableres almene tagboliger i eksisterende almene ejendomme på to måder. Den ene måde er etablering af tagboliger via ejerlejlighedsopdeling. Herved etableres 2 selvstændige afdelinger. Den anden måde er etablering efter de gældende regler – det vil sige ved udvidelse af den eksisterende afdeling. Der har imidlertid været en vis tilbageholdenhed med at udvide den eksisterende afdeling, fordi lejerne som følge af de gældende regler om fordeling af lejen efter indbyrdes brugsværdi ikke kan være sikre på, at udvidelsen ikke medfører en lejeforhøjelse. Det er hensigten at fjerne denne barriere ved at ændre (§§ 76 og 77) i driftsbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1103 af 13. december 2000, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1191 af 17. december 2002 og bekendtgørelse nr. 1199 af 19. december 2003, således at der indføres hjemmel til at fastsætte lejen under hensyntagen til den finansiering, som gælder for de pågældende boliger. Ændringen indebærer, at det bliver muligt at fordele afdelingens udgifter mellem de eksisterende boliger og tagboligerne på en rimelig måde.

Efter de gældende regler i lovens § 16 skal hvert byggeforetagende som udgangspunkt udgøre en selvstændig afdeling. Kravet gælder imidlertid ikke ved på- og tilbygning af boliger til eksisterende afdelinger, når (udstyknung eller) ejerlejlighedsopdeling ikke kan finde sted. Da det nu bliver muligt at foretage ejerlejlighedsopdeling ved etablering af tagboliger - enten i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager - og da det som anført skal være muligt for boligorganisationen at etablere tagboliger uden at oprette en ny afdeling, er det nødvendigt at ændre § 16.

Der foreslås herefter indsat en bestemmelse om, at boligorganisationen – ved indretning af tagboliger - kan beslutte ikke at foretage ejerlejlighedsopdeling. Når der ikke sker en ejerlejlighedsopdeling, etableres