

Til nr. 5

De nye almene tagboliger skal etableres med offentlig støtte ligesom andre almene boliger.

Det foreslås derfor, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at meddele tilsagn om offentlig støtte til erhvervelse af uudnyttede tagetager eller ret til at påbygge yderligere etager og til den efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.

For så vidt angår tagboliger i en almen ejendom skal der kun meddeles tilsagn efter denne bestemmelse (§ 115, stk. 1, nr. 8), hvis tagboligerne skal udgøre en selvstændig afdeling. Hvis tagboligerne derimod skal etableres ved udvidelse af en eksisterende afdeling, meddeles tilsagnet efter § 115, stk. 1, nr. 2.

Til § 3

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget § 1 i lov om ejerlejligheder, der bl.a. giver mulighed for, at én ejerlejlighed med to ejere, vil kunne opdeles i to lejligheder, der bebos af de to ejere.

Efter den gældende formulering af ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 2, omfatter ejendomsværdiskatteloven tofamilieshuse, for hvilke ejendomsværdien efter vurderingslovens § 33, stk. 6, 1. pkt., fordeles på ejendommens to selvstændige lejligheder. For ejendomme, som indeholder to selvstændige lejligheder, og som tjener til bolig for ejeren, skal der efter § 33, stk. 6, foretages en fordeling af ejendomsværdien på de to selvstændige lejligheder.

Det følger af vurderingslovens § 8, stk. 2, 1. pkt., at »ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til loven om ejerlejligheder, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglysningsmyndighederne af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, medmindre anmeldelsen afvises«. Med den foreslåede ændring af lov om ejerlejligheder vil én ejerlejlighed, der består af to eller flere beboelseslejligheder, således blive anset som værende en fast ejendom i vurderingslovens forstand.

Begrebet »ejendomme« i ejendomsværdiskatteloven er sammenfaldende med begrebet i vurderingsloven. Det foreslås derfor at ændre formuleringen »tofamilieshuse« i ejendomsværdiskattelovens § 4, stk. 1, nr. 2, til »tofamiliesejendomme«, for at præcisere, at bestemmelsen også omfatter den situation, hvor én ejerlejlighed med to ejere, er opdelt i to lejligheder, der bebos af de to ejere. De to ejere vil således hver især skulle betale ejendomsværdiskat af den del af ejendomsværdien, som efter vurderingslovens § 33,

stk. 6, kan henføres til den selvstændige lejlighed, som de ejer og bebos.

Det er ikke muligt for flere end to samejere at eje og bebo beboelseslejlighederne i ejerlejligheden, hvis ejerlejligheden er oprettet efter 1976, jf. kapitel 4 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Til § 4

Efter forslaget til ændringer i ejerlejlighedsloven i § 1 vil det kunne forekomme, at en ejerlejlighed består af to eller flere beboelseslejligheder. Dette tager de eksisterende regler om beskatning af fortjeneste ved salg af en- og tofamilieshuse og ejerlejligheder m.v. ikke højde for. Ejerlejligheden vil kunne ejes af en eller flere personer, der kan tænkes at bebo lejlighederne, og den vil kunne ejes af en andelsboligforening. Det er først og fremmest den situation, at ejerlejligheden består af to beboelseslejligheder og har to ejere, der bebos hver sin lejlighed, der ikke er dækket af de gældende formuleringer.

Forslaget til ændring af ejendomsavancebeskatningsloven sikrer også i disse tilfælde opretholdelse af de gældende principper fra boligbeskatningen, hvorefter boligen skal kunne sælges uden ejendomsavancebeskat.

Det ligger i forslaget, at en ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder opfattes som en selvstændig fast ejendom i relation til reglerne om skattefrihed ved salg af boligen. Den opfattes altså ikke i denne sammenhæng som en del af den ejendom, som den i øvrigt ligger i.

De eksisterende betingelser i den gældende § 8, stk. 1, nr. 1 til 3, om fritagelse for avanceskat for en- og tofamilieshuse ændres ikke af forslaget.

Til § 5

Til nr. 1

Efter den gældende lejelov er lejens størrelse i beboelseslejemål i uregulerede kommuner begrænset af lovens §§ 47-52, hvorefter lejen ved lejemålets indgåelse ikke væsentligt må overstige det lejedes værdi, og hvor lejen efterfølgende – bortset fra stigninger som følge af forøgede skatter og afgifter – alene kan forhøjes hvert andet år og da kun, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi. Herudover kan lejen alene forhøjes som følge af forbedringer.

Herudover gælder der efter § 53 en række undtagelser, herunder fri husleje for boliger i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, for omdannede erhvervslejemål og for nyindrettede boliger i uudnyttede tagboliger.