

Bet. o. lovf. om boligfællesskaber m.m.

blot betyde, at prisniveauet vil komme til at ligge 30-40 pct. højere, end det ellers ville være, at sælgeren derved vil få merfortjeneste på gennemsnitlig 50-60.000 kr. pr. lejlighed, at denne merfortjeneste skal betales af de øvrige skatteydere, at beboerne af ejerlejlighederne vil få samme gennemsnitlige nettoboligudgift, som de ville have fået uden fradragsret, men at dette gennemsnit dækker over en asocial skævdeling.

Prisniveauet for ejerlejligheder vil komme til at ligge præcis så højt, som markedet kan bære. Og dette afgøres selvsagt ikke af en for køberen intet sigende bruttoboligudgift, men af nettoboligudgiften, dvs. den reelle boligudgift under hensyn til skattefordelen. Det almindelige forhold, som kendes fra ejerboliger i øvrigt, at skattefordelen kapitaliseres i højere ejendomspriser, vil således ved udstykning af ejerlejligheder i den ældre boligmasse optræde i helt rendyrket form.

Hvis 200.000 udlejningsboliger gradvis over en 5-10-årig periode gøres til ejerlejligheder og forsynes med rentefradragsret efter de hidtil gældende regler, så vil det - ud fra de priser på ejerlejligheder, boligministeriet har angivet allerede for 1974 - betyde et indirekte tilskud, begyndende med knap ½ mia kr. årlig og i løbet af få år stigende til et ligevægtsbeløb på omkring 1 mia kr. årlig (i faste 1976-kroner).

Dette indirekte tilskud vil som nævnt ikke i almindelighed være til fordel for boligbrugerne, men alene for sælgerne. Dog giver »skattefordelen« en asocial skævdeling, som bevirker, at den er til direkte ugunst for de laveste indtægtsgupper, som har mindst »fordel« af at kunne trække fra.

Mindretallets forslag vil bevirke, at prisniveauet for ejerlejlighederne vil blive væsentligt lavere, og at man ikke ved skattemæssig forskelsbehandling favoriserer ejerlejligheder i forhold til andelsovertagelse. Det vil spare skatteyderne for enorme indirekte tilskud, som alligevel ikke kommer boligbrugerne til gode, og som desuden er asocialt fordelt. Og det vil sikre boligbrugerne imod senere at blive beskattet af en »indtægt«, de aldrig har haft.

Til nr. 3.

Ændringsforslaget fastsætter nøjere de kvalitetskrav, som er en forudsætning for opdeling i ejerlejligheder af bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og hvis opførelse er påbegyndt inden 1. juli 1966.

Kontrollen med, at kravene er opfyldt, sikres ved erklæring fra landinspektør. Landinspektørvirksomheden er privat, undtagen i Københavns og Frederiksberg kommuner samt i Sønderjylland,

hvor landinspektørfunktionen er en offentlig opgave.

Bestemmelsen i det oprindelige lovforslags nr. 2 (§ 10, stk. 2) er ved ændringsforslaget konkretiseret og udbygget. Reglen heri om, at samtykke kan nægtes, hvis der ved opdelingen fremkommer ejerlejligheder til beboelse uden selvstændigt køkken, er opretholdt, idet opdeling efter ændringsforslaget kun kan ske, når hver enkelt ejerlejlighed til beboelse har selvstændigt køkken.

Arealkravene for lejlighederne - mindstekravet på 25,5 m² og grænsen for lejligheder, hvor relativt små badeværelser tillades - beregnes på samme måde, som ejerlejlighedens areal i øvrigt beregnes. Det betyder, at der bortses fra lejlighedens andel af fællesarealer. Denne beregningsmåde skal landinspektøren allerede efter de gældende regler anvende, når han skal beregne ejerlejlighedens areal til brug ved tinglysningsanmeldelsen.

Ordvalget i forslaget tilsigter at fastsætte, at hvor beboelseslejligheder opdeles i ejerlejligheder, skal hver enkelt beboelseslejlighed opfylde kravene, således at disse ikke kan opfyldes ved, at flere beboelseslejligheder i forening udgør én ejerlejlighed.

Såfremt der i en ejendom forefindes enkeltværelser til beboelse, vil dette forhold ikke i sig selv hindre, at bygningen opdeles, når blot hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder de stillede krav.

Enkeltværelserne vil således kunne indgå som andele af de enkelte egentlige ejerlejligheder til beboelse, men ikke som selvstændige ejerlejligheder.

Hvis der forefindes fælleskøkken og fælles baderum til enkeltværelserne, vil denne del af bygningen kunne udgøre én særskilt ejerlejlighed, hvis den i sin helhed opfylder kvalitetskravene.

Arealkravene for køkken og badeværelse er nettoetageareal. Dette etageareal beregnes som indvendigt gulvareal på samme måde som i bygningsreglementet. I beregningen af gulvareal medregnes således faste skabe, som findes i og hører til rummet.

Har en beboelseslejlighed flere baderum, gælder kravet kun et af rummene. Kravet om håndvask i wc-rum anses for opfyldt, når wc'et er placeret i baderummet og der også her forefindes håndvask.

Arealkravet anses også opfyldt, hvis wc og baderum tilsammen udgør det krævede areal. Wc-rummet skal ligge inden for lejlighedens øvrige grænser.

Isoleringskravet i pkt. f svarer til bygningsreglementets isoleringskrav for så vidt angår vinduer. Når der stilles yderligere krav til lejligheder, der er el-opvarmede, skyldes det de betydelige varmeud-