

gifter, som kan risikeres i ejendomme, der er el-opvarmede uden at være tilstrækkeligt varmeisoleerede. Om disse krav henvises nærmere til kap. 8 i bygningsreglementet af 1972.

Kvalitetskravene skal være opfyldt på det tidspunkt, hvor opdeling i ejerlejligheder anmeldes til tinglysning.

Til nr. 4.

Efter flertallets forslag åbnes der ikke kun mulighed for at udstykke de ejendomme med godt 200.000 lejligheder, som på forhånd opfylder de såkaldte kvalitetskrav. Der åbnes også mulighed for, at de fleste af de resterende 300.000 udlejningslejligheder gennem »modernisering«, som lejerne skal betale, bringes til at opfylde kravene.

I betragtning af, at ejeren herved uden form for økonomisk risiko kan opnå en betydelig økonomisk gevinst, er der således indbygget et stærkt incitament for »modernisering«, som alene er profitbestemt og ikke nødvendigvis er hverken hensigtsmæssigt eller ønskeligt set ud fra boligens brugsværdi. Således kan det forventes, at mange ældre lejligheder uden badeværelse, men med relativt store køkkener – der anvendes som spisekøkkener og derved øger lejlighedens brugsværdi meget væsentligt – alene ud fra et profitmotiv vil gennemgå en i enhver anden henseende u hensigtsmæssig, uønsket og uforholdsmæssig kostbar »modernisering«, der bl. a. ødelægger køkkenets brugsværdi for at opfylde udstykningskravene til badeværelse.

Mindretallets forslag tager sigte på at betgrænse de ulykker, der følger af forliget, ved at forhindre, at »moderniseringer« gennemføres alene på grund af de profitmuligheder, der knytter sig til udstykningsretten. Det sker ved, at udstykningsretten begrænses til kun at omfatte de boliger, der opfyldte kravene på det tidspunkt, da forliget blev indgået, dog således at det med hensyn til det særlige krav til badeværelse i de mindste lejligheder anses for tilstrækkeligt, at byggetilladelse er meddelt inden 1. februar 1976.

Det skal understreges, at mindretallets forslag ikke på nogen måde forhindrer modernisering af den ældre boligmasse, men alene fjerner det særlige og farlige incitament til »modernisering«, der knytter sig til profitudsigten ved udstykning i ejerlejligheder.

Til nr. 5.

Den foreslåede ændring af § 10, stk. 1, nr. 2 og 3, går ud på, at bygninger, der er omfattet af en bevarende byplan eller lokalplan, ikke uden vi-

dere kan opdeles i ejerlejligheder. Det er fundet rimeligt, at bygninger til beboelse, der omfattes af disse regler, også må opfylde de samme kvalitetskrav som andre bygninger, for at opdeling kan gennemføres.

Derimod agtes bestemmelsen om, at fredede bygninger kan opdeles i ejerlejligheder uanset bygnings tilstand, opretholdt uændret.

Den foreslåede nye nr. 6 skyldes gennemførelse af det fremsatte forslag til lov om boligfællesskaber.

Problemerne om de ejendomme, hvoraf udlejeren har solgt en eller flere anparter, inden lovforslaget om boligfællesskaber blev fremsat den 23. oktober 1975, foreslås løst ved, at der åbnes mulighed for, at disse ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, selv om de ikke opfylder kvalitetskravene, der bliver fastsat i ejerlejlighedsloven.

De pågældende ejendomme vil som følge af gennemførelsen af loven om boligfællesskaber få et skævdelt ejerforhold (dvs. ejes i fællesskab af flere ejere, hvoraf typisk én ejer mange anparter, medens de øvrige ejer en enkelt anpart hver).

En del af disse ejendomme vil ved gennemførelse af den foreslåede udvidelse af adgangen til opdeling i ejerlejligheder uden videre kunne opnå ejerlejlighedsstatus, og for disse ejendomme er der ikke behov for overgangsregler.

Derimod er der behov for overgangsregler for ejendomme, der ikke opfylder kvalitetskravene.

Da lovforslaget af 23. oktober 1975 ikke indeholder overgangsregler, vil en erhvervelse af en anpart af en ejendom efter denne dato være sket med viden om en risiko for, at yderligere anpartsalg fra ejendommen ikke kunne gennemføres. På denne baggrund foreslås overgangsordningen begrænset til ejendomme, hvoraf der er afhændet én eller flere anparter inden fremsættelsen.

Af kontrollenssyn bør kriteriet være anmeldelsestidspunktet til tinglysning, således at opdeling kan ske, når blot ét anpartssalg fra ejendommen er anmeldt inden denne dato.

Det må endvidere anses for ønskeligt, at der ved gennemførelse af en sådan undtagelsesbestemmelse fastsættes en udløbsdato for adgangen til at opdele disse ejendomme i ejerlejligheder, og det foreslås, at dette skal være sket inden udgangen af 1976.

Til nr. 6.

Den foreslåede udvidelse af adgangen til at opdele ældre bygninger i ejerlejligheder vil medføre begrænsninger i lejernes rettigheder.

Efter gældende lov kan en tilbudspligt efter leje-lovens § 57 b ikke udøves, når ejendommen er op-