

## Bilag.

Den 23. januar 1976.

### Endelig skitse.

*Vedrørende gennemførelse af forslag til lov om boligfællesskaber (F. 51) og lov om ændring af lov om ejerlejligheder (F. 52).*

1. De to love gennemføres samtidigt.

2. I F. 52 fastsættes følgende regler:

a. En beboelsesbygning kan opdeles i ejerlejligheder, når den er opført efter 1966, eller når hver enkelt lejlighed til beboelse opfylder følgende krav:

1° Lejlighedens samlede nettoetageareal skal udgør mindst 25,5 m<sup>2</sup>,

2° lejligheden skal omfatte et køkken på mindst 5 m<sup>2</sup> nettoetageareal. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bygningen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m<sup>2</sup> nettoetageareal erstatte kravet om et køkken. Arealkravet anses i øvrigt opfyldt, hvis mere end  $\frac{3}{4}$  af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet, og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder,

3° lejligheden skal omfatte et badeværelse på mindst 2 m<sup>2</sup> nettoetageareal. Arealkravet nedsættes til mindst 1,6 m<sup>2</sup> i lejligheder på indtil 45 m<sup>2</sup>, hvis badeværelset er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 22. januar 1976,

4° indlagt varmt/koldt vand i køkken og bad,

5° fortsatsvinduer,

6° afløb, el, w.c. forsynet med håndvask i lejligheden såfremt det ikke er indrettet i badeværelset samt

7° at bygningens lejligheder opvarmes på ensartet måde ved centralvarme, gas eller el. Ved el-opvarmning skal isolationsstandarderne opfylde bygningsreglementet.

Opdeling herudover kan ske af fredede bygninger, men ikke af bevaringsværdige bygninger, der ikke opfylder kvalitetskravene.

b. I ejendomme med mere end 8 lejligheder, der efter de hidtil gældende regler ikke har kunnet opdeles, kan opdeling i ejerlejligheder først ske, når lejerne har fået tilbudt at overtage ejendommen på andelsbasis.

Såfremt lejerne ønsker et tilbud, foranlediger ejeren, at der foretages en ny vurdering af ejendommens værdi i handel ogandel som udlejningsejendom med den faktiske prioritering ved et eventuelt salg af ejendommen og under forudsætning af, at der udbetales 20 pct., og at resten af købesummen berigtiges ved en 20-årig sælgerprioritet, der forrentes med 10 pct. p.a. Denne vurdering foretages af et vurderingsråd, der nedsættes af boligministeren efter indstilling fra realkreditrådet.

I tilbuddet til lejerne må prisen for ejendommen ikke overstige den således konstaterede vurderingssum med tillæg af højst 25 pct. Endvidere må sælgeren højst forlange 20 pct. af købesummen i udbetaling, og i tilbuddet skal endvidere indgå, at den del af den resterende købesum, der ikke berigtiges ved overtagelse som prioriteter, indestår som en sælgerprioritet, der afdrages over 20 år og forrentes med 10 pct.

c. Det er en betingelse for at udøve den i pkt. b nævnte køberet, at mindst en trediedel af lejerne er medlemmer af den pågældende andelsboligforening, og at vedtægterne indeholder bestemmelser, der sikrer rimelige priser ved salg af andelsbeviserne. Prisen må ikke overstige det beløb, overdrageren har betalt for andelen med tillæg af:

- 1) værdien af forbedringer, han har foretaget,
- 2) forholdsmæssig andel af nedbringelsen af ejendommens prioritetsgæld i overdragerens besiddelsestid samt
- 3) et beløb svarende til en forholdsmæssig andel i ejendommens værdiforøgelse efter overdragerens erhvervelse, målt efter den stedfundne stigning i byggeomkostningsindeks siden erhvervelsen.

d. Realkreditloven søges ændret, således at der ved overdragelser af udlejningsejendomme