

7. På denne baggrund bør lovgivningen søges ændret

for at undgå, at ejerlejlighedsinstituttet udstrækkes til ejendomme, der er for dårlige,

for at undgå, at lejere i ældre udlejningsejendomme får for mange gener af gennemførelse af de tekniske krav, der stilles,

for at sikre, at ejere under opdelingen genudlejer ledigtblevne lejligheder, og

for at styrke lejeres muligheder for at overtage deres lejligheder på andelsbasis.

Som led i opfyldelsen af disse formål fremsættes der forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene med henblik på i de kommuner, hvori denne lov gælder, at sikre beboerne og huslejenævnene øget indflydelse på alle forbedringer, der ønskes iværksat i udlejningsejendomme, og give kommunerne hurtigere og nemmere adgang til at kræve genudlejning af ledige lejligheder.

Endvidere fremsættes der forslag til lov om ændring af lov om boligsikring. Lovforslaget tager sigte på at yde boligsikring til pensionister, der bliver andelshavere, for at give lejere i ejendomme, hvori der bor pensionister, bedre mulighed for at kunne erhverve ejendommen på andelsbasis.

8. De foranstaltninger, som foreslås gennemført i ejerlejlighedsloven, tager kun sigte på beboelsesbygninger, der er opført før 1966, dvs. ejendomme, der er omfattet af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Foranstaltningerne går ud på

at hindre nye ejere – herunder også andelsboligforeninger – i at opdele ejendomme i ejerlejligheder,

at gøre kvalitetskravene mere hensigtsmæssige og

at øge lejernes muligheder for at overtage ejendommen på andelsbasis, når ejeren agter at foretage en opdeling i ejerlejligheder.

9. Ejerlejlighedslovens regler om opdeling af ældre bygninger i ejerlejligheder burde være et problem, der blev afgjort af den ejer, der hidtil har drevet ejendommen som udlejningsejendom. Han måtte også fomodes at ville tage et tilbørligt hensyn til sine hidtidige kunder – lejerne. Det har vist sig, at nye ejere i en vis udstrækning har opkøbt ejendomme for at opdele dem i ejerlejligheder.

For at beskytte lejere herimod indgår det i forslaget, at nye ejere ikke skal kunne opdele i ejerlejligheder, før der er forløbet 5 år fra erhvervelsen.

Det indgår endvidere i forslaget, at en ejer, der ønsker at forbedre for at opdele i ejerlejligheder, og som er omfattet af tilbudspligtsreglerne, får pligt til at tilbyde lejerne ejendommen, inden han iværksætter forbedringer, og samtidig hermed give lejerne en redegørelse for forbedringernes omfang og deres betydning for lejen. Lejerne ville herved få et bedre beslutningsgrundlag.

Foretager ejeren indretning eller ombygning af køkken og bad inden tilbuddet, må han vente 7 år, inden han kan iværksætte opdelingen.

10. Formålet med at indføre kvalitetskrav som betingelse for, at ældre beboelsesbygninger opdeles i ejerlejligheder, var at hindre, at de dårligste lejligheder blev opdelt i ejerlejligheder. Det var i 1976 lovgivernes hensigt at begrænse opdelingen til bygninger, der enten opfyldte kvalitetskravene eller med rimelighed kunne bringes til det.

At kvalitetskravene blev indsat i lovtæksten som ufravigelige bestemmelser, skyldtes ønsket om at skabe en ordning, der ikke krævede administration, og som ikke overlod det til en offentlig myndigheds skøn at afgøre, om en ældre beboelsesejendom kan opdeles.

De tekniske krav giver imidlertid ejere mulighed for at foretage de til kravenes opfyldelse fornødne bygningsændringer,

selv om ændringerne må anses for uhensigtsmæssige under hensyn til ejendommens alder, beliggenhed og beskaffenhed,

selv om de ikke medfører nogen forøgelse af brugsværdien under hensyn til bygningens og lejlighedernes karakter, tilstand, indretning og udstyr, og

selv om bygningsændringen skønnes uhensigtsmæssig i forhold til den hidtil hensigtsmæssige anvendelse af lejlighedens enkelte rum.

Det krav, der volder størst vanskelighed, er kravet til badeværelsets størrelse.

Efter bygningsreglementet skal et badeværelse være 2,5 m². Bygningsmyndighederne kan dispensere ved indretning af baderum i bygninger, opført før 1. april 1961.

Efter ejerlejlighedsloven skal badeværelset være 2,0 m². I lejligheder på ikke over 45 m² nedsættes arealkravet til 1,6 m²., hvis byggetilladelse er meddelt inden 1. februar 1976.

Ved opdeling af ældre beboelsesbygninger, der ikke opfylder disse krav, foretager ejeren flytning af skillevægge, så at badeværelset bliver stort nok, hvis han ikke i stedet vælger at opstille bruseka-