

## F. t. l. vedr. ejerlejligheder.

gældende for ejendomme med mere end 8 lejligheder, nu foreslås at gælde for ejendomme med mere end 4 lejligheder. De foretagne ændringer af teksten i de hidtidige stk. 2 og 3 er en følge af den forenkledede tilbudsprocedure.

Den hidtidige § 11, stk. 4, er overført til § 14.

Til nr. 6.

Indholdet af den hidtidige § 12 kan bortfalde, når tilbudsproceduren forenkles.

I den foreslåede nye affattelse indeholder § 12, stk. 1, en regel om, at en ejer, der ønsker at opdele en bygning i ejerlejligheder, og som er omfattet af tilbudspligten, skal oplyse lejerne om, hvilke forbedringer der skal iværksættes, for at ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, og den lejeforhøjelse, der vil følge heraf.

Stk. 2 fastsætter, at tilbuddet til lejerne skal afgives, inden han iværksætter de bygningsændringer, der kræves i køkken og bad, for at der kan ske opdeling i ejerlejligheder. Hvis han i strid med disse regler indretter badeværelse og køkken, må han vente i 7 år, inden han kan opdele.

§ 12, stk. 3, omhandler salg på betingede skøder under opdelingsfasen.

Fra det tidspunkt, hvor en udlejer beslutter at opdele, til det tidspunkt, hvor opdelingen anmeldes til tinglysning, kan der gå lang tid – både med forhandlinger med lejerne, med udførelse af de nødvendige bygningsændringer og selve opdelingsarbejdet.

Når lejere flytter i denne periode, vil udlejer ofte have interesse i at hindre genudlejning. Dette kan han forsøge at gøre ved at sælge lejligheden som ejerlejlighed til en køber, der flytter ind. Handelen ordnes ved et skøde, der betinges af, at sælgeren senere får opdelt ejendommen i ejerlejligheder. I skødet kan endvidere være aftalt, hvad der skal ske, hvis ejendommen forbliver udlejningsejendom eller sælges til beboerne som andelsboligforening.

En sådan fremgangsmåde er efter boligministeriets opfattelse i strid med forbudet imod afhændelse af en del af en ejendom med brugsret til en lejlighed, jfr. lov om boligfællesskaber.

Ikke alle har denne opfattelse, og boligministeriet er nu indtrådt i en retssag om spørgsmålet.

Da der imidlertid kan hengå lang tid, inden endelig afgørelse af denne sag foreligger, og da der tinglyses skøder af denne art, medens retssagen verserer, er det anset for hensigtsmæssigt i loven direkte at fastslå, at den beskrevne fremgangsmåde er ulovlig.

Som lovteksten er affattet, vedrører forbudet

alene salg på betinget skøde af ejerlejligheder i ældre beboelsesejendomme, der er omfattet af § 10, stk. 1, nr. 2, i lov om ejerlejligheder.

Til nr. 7–10. De pågældende regler vedrører vurderingen. Der er ikke tale om realitetsændringer, idet de foreslåede ændringer er en følge af den forenkledede tilbudsprocedure, der er omtalt i pkt. 11 i de almindelige bemærkninger. Denne forenkling medfører, at ejeren forud for ethvert tilbud skal lade foretage en vurdering. Når han beder herom, skal lejerne have meddelelse. De skal også have oplyst vurderingsresultatet. Herved får lejerne tid til at forberede sig på det forventede tilbud, inden udlejer fremsætter dette officielt.

Til nr. 11.

Reglerne i § 14 omhandler – som hidtil – udlejerens tilbud til lejerne af beboelseslejlighederne om, at de kan overtage ejendommen på andelsbasis.

Som flere gange nævnt er tilbudsproceduren søgt forenklet. Som en konsekvens heraf er reglen i § 14 også ændret. Der er kun een frist for lejerne; denne foreslås at skulle være 4 måneder. Hidtil var fristen 12 uger eller  $2 \times 6$  uger, alt efter hvilken procedure der blev anvendt i det enkelte tilfælde. Til § 14, stk. 1, er overført den regel om orientering til lejerne om lovgivningens indhold, der nu findes i § 11, stk. 4.

Reglerne i § 14, stk. 2, handler om tilbudets indhold.

Vedrørende købesummens størrelse foreslås det nu, at denne højst kan udgøre vurderingssummen + 15 pct. (hidtil + 25 pct.).

Den kontante udbetaling foreslås nedsat fra 20 til 15 pct. af købesummen. Dette vil gøre det lettere for lejerne at klare problemerne. I forbindelse hermed henvises til den nye § 15, stk. 2, hvorefter andelen ikke kan udgøre mere end 15 pct. af købesummen. Ved disse regler – sammenholdt med begrænsningerne i opskrivningsretten ved salg af andelsbeviser – at andelsboligerne til stadighed skal kunne være boliger for husstande med jævne indtægter.

Det foreslås endvidere, at det i lovteksten fastsættes, at lejerindskud, forudbetalt leje, depositum og indeståender på vedligeholdelseskonto skal kunne modregnes i den kontante udbetaling. Der er nok almindelig enighed om, at lejernes forudbetalinger af leje m. v. altid skal godskrives en køber. Derimod er dette ikke i almindelighed tilfældet, hvad angår indeståender på vedligeholdelses- og opretningskonti. Realkreditrådet har imidlertid til brug i vurderingsarbejdet ønsket en klar regel på