

Elevatorkravet må ikke i sig selv være til hinder for realiseringen af i øvrigt økonomisk bæredygtige tagboligprojekter. Kommunalbestyrelsens krav om installation af elevator kan betyde, at det ikke er økonomisk rentabelt at gennemføre et tagboligprojekt, og at projektet derfor helt opgives. Ved vurdering af konkrete projekter vedrørende indretning af nye tagboliger bør kommunalbestyrelsen være opmærksom herpå.

Kommunalbestyrelsen har efter de gældende regler adgang til at se bort fra elevatorkravet, hvis det ud fra en konkret vurdering skønnes, at installation af elevator ikke byggeteknisk kan realiseres på en hensigtsmæssig måde inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer og uden indgribende ændringer i bebyggelsen. Det bemærkes, at kommunalbestyrelsen ikke kan stille krav om, at der skal etableres elevatordgang til tagboligerne via en påbygning til den eksisterende bebyggelse eller ved opførelse af et elevatorårn, når tagboligerne etableres uden andre større ombygninger af ejendommen.

Kommunalbestyrelsen har endvidere hjemmel til at dispensere fra alle de materielle krav i Bygningsreglement 1995, når den ikke herved tilsidesætter de hensyn, bestemmelserne skal sikre.

Det foreslås, at der indføres en ordning med fri husleje ved udlejning af nye tagboliger. Forslaget indebærer et væsentligt incitament for udlejere til at indrette nye boliger i uudnyttede tagetager, idet huslejens størrelse ved udlejning kan fastsættes frit efter parternes aftale uden at være omfattet af den gældende lejelovgivnings regler om huslejeregulering. Forslaget medfører, at den aftalte leje i lejeperioden kan reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter eller efter udviklingen i nettoprisindekset. Det skal fremgå af aftalen, hvilken reguleringsmåde der er valgt. Hermed sikres lejeren et overblik over den fremtidige udvikling i huslejen. Forslaget svarer til det, der gælder for beboelseslejligheder i ejendomme, som er taget i brug efter 1991, og for omdannede erhvervslejemål. Endelig foreslås det, at det af lejeaftalen skal fremgå, at lejeforholdet er omfattet af den foreslåede bestemmelse om, at lejen kan fastsættes frit.

Den foreslåede ordning får ingen betydning for huslejen i eksisterende lejeforhold, da ordningen alene foreslås indført for nyindrettede boliger i tagetager, som ikke allerede indeholder boliger.

Det foreslås endvidere, at det skal være lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om, at der skal indrettes nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen.

I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, ejer ejerlejlighedsejerne i fællesskab grunden, fælles bestanddele af bygningen og tilbehør i forhold til deres individuelle fordelingstal. Det fælles ejerskab udøves gennem ejerforeningen.

Ejerlejlighedsejerne kan træffe fælles beslutninger vedrørende den samlede ejendom på generalforsamlingen. Normalt træffes beslutninger ud fra simpelt flertal på generalforsamlingen efter fordelingstal, men hvis der er tale om beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller salg af disse, kræves der et flertal på 2/3 efter såvel antal som efter fordelingstal. Samme flertal kræves til ændring af vedtægten for ejerforeningen.

Nogle beslutninger er dog af så vidtrækkende betydning, at der kræves enighed blandt alle ejerlejlighedsejere. Ved oprettelse af nye ejerlejligheder på fællesejendom overføres ejendomsret til andre, hvilket nødvendiggør en ændring af samtlige fordelingsstal. Med overførsel af ejendomsret til nye ejere af lejligheder forrykkes indflydelsen i ejerforeningen tilsvarende.

En sådan beslutning kræver derfor efter de gældende regler samtykke fra alle ejerlejlighedsejere. Dette gælder, hvad enten det er ejerforeningen eller andre, der bekoster indretningen af de nye ejerlejligheder.

For at forbedre mulighederne for, at der kan indrettes tagboliger i ejerlejlighedsejendomme, er det foreslået, at beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom kan træffes på generalforsamlingen med kvalificeret flertal på 2/3 af de stemmeberettigede, svarende til det flertal, der kræves til vedtægtsændringer.

Forslaget medfører, at det, uanset de vedtægtsbestemmelser, der gælder for ejerforeningen, bliver muligt at træffe beslutning om indretning af tagboliger med 2/3 flertal blandt ejerlejlighedsejerne.

Ejerforeningen vil være bundet af aftaler, der inden beslutningen måtte være indgået med enten tredjemand eller et af foreningens medlemmer om benyttelse af lokaler i tagetagen. En sådan aftale kan således – på samme måde, som hvis beslutningen om indretningen af nye tagboliger var truffet med enstemmighed – være til hinder for en umiddelbar gennemførelse af beslutningen.

Endelig er det foreslået, at der gives kommunalbestyrelser hjemmel til at frafalde et krav på betaling frikøb af en ejendom, der er omfattet af kommunal hjemfaldspligt, og af tillægskøbsum, der er tinglyst på ejendommen.