

ning om nyindretning af beboelseslejligheder eller enkeltværelser.

Baggrunden for forslaget er, at en hjemfaldspligt på ejendommen vil kunne indebære, at det ikke vil være økonomisk attraktivt at indrette tagboliger, hvis hjemfaldspligten indtræder inden for en kortere årrække. Tilsvarende er der på en række ældre ejendomme tinglyst servitutter om betaling af tillægskøbesum i forbindelse med udvidelse af etageareal. Tillægskøbesummen kan udgøre indtil 4.000 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvorfor det i mange tilfælde ikke vil være økonomisk rentabelt at indrette ny tagboliger.

Forslaget har til hensigt at give kommunerne mulighed for at afstå fra krav om betaling for frikøb og af tillægskøbesum, således at der bliver bedre muligheder for at gennemføre projekter om indretning af tagboliger, der ville være rentable, hvis ikke der blev krævet tillægskøbesum.

Der er tale om en fakultativ bestemmelse. Det overlades således til kommunalbestyrelsen at beslutte, om den vil benyttes sig af muligheden.

De almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, herunder lighedsprincippet, gælder også ved kommunernes administration af afkald på betaling for frikøb af hjemfaldspligt eller tillægskøbesum.

### Til § 3

Det en betingelse for at opnå skattefritagelse efter ligningsloven eller pensionsafkastbeskatningsloven, at de nyopførte boliger udlejes til helårsbeboelse. Efter den tinglyste deklaration skal den til enhver tid værende ejer sørge for, at de vedbliver med at være udlejningsboliger. Dette indebærer, at lejlighederne ikke kan overgå til at være ejerboliger, selv om bebyggelsen er opdelt i ejerlejligheder.

Opretholdelse af lejelovens regler i kapitel XVI om tilbudspligt for disse ejendomme indebærer en risiko for, at lejlighederne vil kunne omdannes til andelsboliger i forbindelse med salg af ejendommen, idet reglerne gælder for alle private udlejningsejendomme, der udelukkende anvendes til beboelse, og som omfatter mindst 6 beboelseslejligheder.

Ud fra forenklingmæssige hensyn er der imidlertid behov for på længere sigt at sikre, at byggeri med samme status er reguleret efter de samme regler. På denne baggrund foreslås det, at boligerne forbliver udlejningsboliger i mindst 20 år, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse til byggeriet, og at lejelovens tilbudspligtregler først finder anvendelse efter denne periodes udløb.

### Til § 4

Det foreslås i stk. 1, at ejeren af en bolig, hvor der til opførelsen er opnået tilsagn om andel i investeringsrammen efter § 1, skal kunne straffes med bøde, såfremt bestemmelserne i § 1, stk. 4, om udlejning til helårsbeboelse og om forbud mod at kræve lejeforhøjelse for forbedringer i 10 år omgås.

Kravet om, at lejlighederne skal udlejes til helårsbeboelse, har til formål at sikre, at der varigt fremskaffes udlejningsboliger til helårsbeboelse. Ved tinglysningen sikres det, at fremtidige ejere af ejendommen bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav.

Ejeren af ejendommen er efter forslaget § 3 ikke forpligtet til at tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, hvis ejendommen ønskes afhændet, før der er gået 20 år fra første ibrugtagning, efter at der er opnået ibrugtagningstilladelse til byggeriet.

For ikke at gøre det strafbart for andelshaverne i en af lejerne dannet andelsboligforening selv at bebo deres lejligheder, er det foreslået, at strafbestemmelsen ikke skal gælde i de tilfælde, hvor lejerne har overtaget ejendommen efter lejelovens regler om tilbudspligt efter udløbet af fristen på 20 år.

Det er formålet med strafbestemmelsen at kunne sanktionere tilsidesættelsen af kravet om udlejning af lejlighederne til helårsbeboelse, idet den varige udlejning er modydelsen for den skattemæssige fradragsret for byggeriets anskaffelsessum. Såfremt bygherren eller en senere ejer af ejendommen undlader at udleje beboelseslejlighederne til helårsbeboelse, kan den, der bliver opmærksom på dette forhold, anmelde forholdet til politiet, der herefter vil skulle stå for efterforskningen. Forholdet skal således ikke afklares ved et civilt søgsmål.

Det vil ikke være enhver lejeledighed, der vil være strafbar. Ved stillingtagen til, om en lejlighed ikke er udlejet, kan der tages udgangspunkt i kapitel VII i lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Herefter gives der en ejer en periode på 6 uger til at anmelde til kommunen, at en lejlighed er ledig. Ejeren skal således gives den fornødne tid til at få indgået en lejeaftale med en ny lejer.

Det er ligeledes nødvendigt at kunne sanktionere en tilsidesættelse af forbuddet mod at opkræve lejeforhøjelse for forbedringer af ejendommen i en periode på 10 år efter første ibrugtagning, efter at der er udstedt ibrugtagningstilladelse til de udlejede lejligheder.

Formålet med sanktionsmuligheden er at sikre, at det boligbyggeri, der ydes støtte til, som tilsiget bliver byggeri, der kan efterspørges af en bredere del af