

Blandede boligtyper

- i samme ejendom



Afgangsprojekt
Pernille Mikkelsen og Malene Andersen
Landinspektøruddannelsen
Aalborg Universitet 2005

Blandede boligtyper

- i samme ejendom

Af

Pernille Mikkelsen

og

Malene Andersen

Landinspektøruddannelsen

Aalborg Universitet

2005

Blandede boligtyper

- i samme ejendom

Af: Pernille Mikkelsen og Malene Andersen

Projektperiode: 3. februar – 23. juni 2005

Projektgruppe: L10af-07

Vejleder: Lars Ramhøj

Sidetæl: 155

Bilag: 3

Oplag: 4

Aalborg Universitet
Institut for Samfundsudvikling og Planlægning
Landinspektøruddannelsen
Fibigerstræde 11
DK-9220 Aalborg Øst

Copyright Pernille Mikkelsen og Malene Andersen
Rapporten eller dele heraf må kun gengives med kildeangivelse

Synopsis

Udgangspunktet for dette afgangsprøje er de ændringer, der er lavet i ejerlejlighedsloven og lov om almene boliger. Ændringerne vedrører etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger samt salg af almene boliger. Projektets fokus er rettet mod de retlige, økonomiske og organisatoriske problemstillinger, der kan opstå, når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom.

Projektets analyse foretages med udgangspunkt i enkelte elementer fra den operationelle retssociologi samt efter principperne i juridisk metode. Analysen består af to dele – en indledende del, som omhandler identificering af de barrierer, der kan opstå, når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom. Barriererne findes gennem en analyse af lovenes indhold, casestudier og interview. I analysens anden del uddybes de fundne barrierer, og det vurderes, hvilken betydning de vil få for anvendelsen af lovenes bestemmelser.

Fra rapportens konklusion kan bl.a. fremhæves, at blandede boligtyper hovedsagligt vil opstå ved, at der indrettes individuelle ejerlejligheder i tagetagen på udlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger, mens omdannelsen af erhvervslokaler og salget af de almene boliger har en mere usikker fremtid.

Abstract

This master thesis is initiated by the changes made in the Danish laws about owner-occupied flats and non-profit rental housing. The changes are related to establishing of attic flats, conversion of vacant business premises into housing units and the sale of non-profit rental houses. Focus of the thesis is legal, economic and organizational problems related to different types of dwelling in the same building.

The analysis of the thesis is made in view of components from operational sociology of law and the principles of legal methodology. The analysis consists of two parts – in the first part is an identification of the barriers that might occur, when different types of dwelling are mixed in the same building. The barriers are identified by analysis of the law, case studies and interviews. In the second part of the analysis, the barriers are elaborated and the application of the law is evaluated.

From the conclusion it can be emphasized, that mixed types of dwelling will mainly be made as individual owner-occupied flats in the attic of tenement houses and co-operative housing associations, while the future of conversion of vacant business premises and the sale of non-profit rental houses is uncertain.

Forord

Dette afgangsprøveprojekt er udarbejdet på landinspektøruddannelsens 10. semester ved Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet. Rapporten henvender sig primært til vejleder og censor, men derudover også til andre, som har interesse i mulighederne for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom.

Kildehenvisninger er angivet efter Harvard-metoden. Referencen er placeret i [] og består af forfatterens efternavn, årstal for udgivelsen samt evt. sidetal – f.eks. [Blok, 1995, s. 100]. Henvisning til www-adresser foregår ved angivelse af adressen i kort form, mens den fulde adresse findes i litteraturlisten. Står kildehenvisningen før et punktum, refereres der til den foregående sætning – står henvisningen efter et punktum, refereres til hele det foregående afsnit.

Noterne i teksten er anført fortløbende gennem rapporten nederst på den side, hvor der henvises til noten, og de fuldstændige kildehenvisninger fremgår af litteraturlisten bagerst i rapporten.

Illustrationer såsom billeder, tabeller og figurer betegnes alle som figurer og er nummereret fortløbende for hvert kapitel i rapporten – f.eks. henviser figur 4.1 til den første figur i kapitel 4. I vid udstrækning anvendes lovenes populærbetegnelse eller en forkortelse – f.eks. ejerlejlighedsloven eller (EJLL).

Til rapporten hører 3 bilag, som kan findes på en CD placeret på sidste side i rapporten.

Vi vil vi gerne takke følgende personer for deres behjælpelighed i projektet:

- Matrikelinspektør Marianne Bo
- Landinspektør Annette Bøgh
- Landinspektør Niels Nybro Eriksen
- Advokat Finn Träff
- Advokat Niels Hupfeld
- Advokat Ole Wagner
- Revisor Martin K. Jensen
- Foreningsformand Flemming Lund
- Projektleder Svend Pedersen
- Udviklingsdirektør Erik Kragh-Hansen
- Adm. direktør Jens Puggård

Aalborg d. 23. juni 2005

Pernille Mikkelsen

Malene Andersen

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	11
2. Problemfeltet	15
3. Problemformulering	17
3.1 Afgrænsning	18
4. Teori og metode	19
4.1 Valg af teori og metode	19
4.1.1 Juridisk metode	20
4.1.2 Rettsociologi	21
4.1.3 Operationel rettsociologi i projektet	23
4.1.4 Casestudier og interviews i projektet	25
4.2 Samlet metode	25
Analysens 1. del	29
5. Forskellige boligtyper	31
5.1 Private udlejningsboliger.....	31
5.2 Andelsboliger	31
5.3 Ejerlejligheder	33
5.4 Almene boliger.....	34
6. Lovenes indhold	37
6.1 Hvad kunne man før og hvad kan man nu?.....	37
6.1.1 Etablering af tagboliger	37
6.1.2 Ejendomme med blandet bolig og erhverv	42
6.1.3 Salg af almene boliger.....	45
6.1.4 Hvilke boligtyper bliver det muligt at blande?.....	50
6.2 Barrierer omkring lovenes indhold	54
7. Casestudier	57
7.1 Rughavevej i Valby	58
7.2 Pommernsgade/Holmbladsgade i København	62
7.3 To 80/20-ejendomme	63

7.4 Mellem Broerne i Nørresundby	64
7.5 Gröningshave i København	67
7.6 Plantagebyen i Hjørring	70
7.7 Svendborg Boligselskab	73
8. Barrierer påvist ved interview mv.....	75
Analysens 2. del	77
9. Barrierer der vedrører alle boligtyper.....	79
9.1 Udformning af vedtægter.....	80
9.1.1 Hvad er en vedtægt og hvad er formålet med den?	80
9.1.2 Vedtægtsformer	81
9.2 Fællesarealer i forbindelse med opmåling.....	85
9.3 To foreninger	86
9.3.1 Administrationsomkostninger.....	86
9.3.2 Antal boliger i en forening.....	86
9.4 Økonomi ved køb/salg af bolig.....	87
9.4.1 Ejerlejlighed kontra andelsbolig.....	87
9.4.2 Salg eller udlejning af bolig.....	90
9.5 Opsamling.....	91
10. Barrierer der vedrører tagboliger	93
10.1 Uudnyttet tagetage	93
10.1.1 Hvad er en uudnyttet tagetage	93
10.1.2 Brugsretten over loftrum.....	94
10.1.3 Opsamling.....	100
10.2 Beslutningsgrundlag og finansiering	101
10.2.1 Udlejningsejendom	101
10.2.2 Andelsboligforening	102
10.2.3 Ejerlejlighedsejendom	102
10.2.4 Almen ejendom.....	103
10.2.5 Salg af retten til at lave boliger i tagetagen	104
10.3 Pant i den eksisterende ejendom.....	105
10.3.1 Pant i en udlejningsejendom.....	105
10.3.2 Pant i en andelsboligforening	105
10.3.3 Pant i en ejerlejlighedsejendom.....	106
10.3.4 Pant i almene ejendomme.....	108

10.4 Skattemæssige forhold	108
10.4.1 Skattemæssige forhold ved udlejningsejendomme	108
10.4.2 Skattemæssige forhold ved andelsboligejendomme	109
10.4.3 Skattemæssige forhold ved ejerlejlighedsejendomme	109
10.4.4 Skattemæssige forhold ved almene boliger.....	113
10.5 Øvrige forhold	113
10.6 Opsamling	114
11. Barrierer der vedrører 80/20-ejendomme.....	117
11.1 Problemstillinger vedrørende BBR	117
11.1.1 Bygnings- og boligregistret.....	118
11.1.2 Andre problemstillinger vedrørende BBR	120
11.2 Opdeling i ejerlejligheder.....	125
11.3 Opsigelse af lejemålet	128
11.4 Tinglysning af deklaration	129
11.5 Panteforhold og finansiering	130
11.6 Moms og skat	130
11.7 Opsamling	131
12. Barrierer vedrørende salg af almene boliger.....	133
12.1 Modvilje mod salg af almene boliger.....	133
12.2 Er salg af almene boliger ekspropriation?.....	134
12.2.1 Ejendomsretten til de almene boliger.....	134
12.2.2 Fortjenesten ved salget	135
12.2.3 Ekspropriation	136
12.2.4 Sammenfatning	137
12.3 Salgets gennemførelse.....	137
12.3.1 Udskillelse af boliger fra afdelingen	137
12.3.2 Pant og skat	139
12.3.3 Organisering i ejerforening	139
12.4 Sammenfatning.....	139
13. Konklusion.....	141
14. Perspektivering.....	145
Litteraturliste.....	149
Bilagsliste.....	155

1. Indledning

Boligmanglen i de større byer og ønsket om at skabe fornyelse på boligmarkedet fik i 2002 regeringen til at komme med bolipakken ”Flere boliger”. Bolipakken, som blev vedtaget med et bredt flertal i folketinget, bestod af syv lovforslag, som samlet skulle skabe bedre balance på boligmarkedet. Målet var, at der de næste fem år skulle etableres mere end 20.000 nye boliger om året. Regeringen vedtog i 2004 endnu to love, som skulle sætte mere skub i fornyelsen af boligmarkedet. De to love vedrører:

- Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger¹
- Forsøg med salg af almene familieboliger²

Etablering af tagboliger

Ifølge Danmarks statistik er der i Danmark omkring 7 mio. m² uudnyttet tagetage i etageboligejendomme. Hvis halvdelen af dette areal blev omdannet til boliger på omkring 85 m², ville der kunne etableres mere end 40.000 nye boliger. Ifølge Danmarks Statistik, er 90 % af de etageboligejendomme, hvori der er uudnyttede tagetager bygget før 1940, og da stort set alle ældre etageboligejendomme ligger i større byer, er der en reel mulighed for at få flere boliger i ældre og færdigudbyggede byområder [Elgstrøm m. fl., 2002, s. 10].

Hensigten med den del af den nye lov, som vedrører tagboliger, er at give bedre mulighed for at etablere boliger i tagetager. Overordnet giver loven mulighed for:

- At en udlejer af en udlejningsejendom efter påbygning af en eller flere nye etager kan fastsætte huslejen frit – gælder for lejlighederne i de nye etager.
- At indrette en eller flere selvstændige ejerlejligheder i tagetagen eller i påbyggede etager på private udlejningsejendomme og på private andelsboligforeningers ejendomme. Reglerne gælder også for ejendomme opført 1. juli 1966 eller tidligere.

¹ Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love.

² Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger, lov om ejerlejligheder, lov om leje af almene boliger, lov om afgift ved udstykning og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.

Loven giver dermed mulighed for at udnytte nogle af de omtalte uudnyttede tag-etager, men den giver altså også mulighed for at bygge en eller flere nye etager på ejendommen.

Omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger

Rundt omkring i Danmark findes mange tomme erhvervslokaler, og særligt kontorlokaler ses i et stort omfang ligge tomme hen. Alene i København er der 370.000 m² tomme kontorlokaler [Nielsen, 2004, s. 6]. Såfremt de tomme lokaler findes i en ejendom, der er opført d. 1. juli 1966 eller senere, er der mulighed for at omdanne lokalerne til ejerlejligheder. For ejendomme bygget før 1. juli 1966 har der tidligere kun været mulighed for at omdanne erhvervslokaler til ejerlejligheder, hvis ejendommen ikke i forvejen indeholdt boliger. Hvis ejendommen indeholdt både erhverv og boliger og var opført før 1. juli 1966, var der ikke tidligere mulighed for at foretage en opdeling i ejerlejligheder.

Hensigten med den del af den nye lov, som vedrører omdannelse af erhvervslokaler, er overordnet, at der i blandede ejendomme opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan foretages opdeling i ejerlejligheder, hvis ejendommens bygninger tilsammen indeholder mere end 80 % erhvervsareal, og hvis der etableres mindst det samme antal nye boliger til helårsbeboelse, som der er i ejendommen i forvejen. Dermed er der åbnet op for, at der i visse tilfælde kan etableres ejerlejligheder i blandede bolig- og erhvervs ejendomme, som er bygget før 1. juli 1966.

Forsøg med salg af almene boliger

Der er ca. 500.000 almene boliger i Danmark, og de udgør dermed ca. 20 % af den samlede boligmasse. Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer på et nonprofit grundlag. For at løse forskellige boligsociale opgaver har kommunalbestyrelserne anvisningsretten for op til 25 % af de almene boliger.

Forsøgsordningen med salg af almene boliger har til formål at give lejerne et tilbud om at købe deres almene familiebolig og derved skaffe midler til byggeri af flere nye boliger. Forsøgsordningen varer indtil udgangen af 2007, hvorefter der skal tages stilling til, om forsøget skal gøres permanent.

Lejeren er på ingen måde forpligtiget til at overtage boligen som ejerbolig, men for at gøre det mere fordelagtigt for den enkelte lejer at købe boligen, får lejerens mulighed for at optage et rente- og afdragsfrit lån på 30 % af købesummen. Lånet skal først tilbagebetales ved fraflytning, eller hvis boligen bliver solgt videre. Salgsprisen for den enkelte bolig skal svare til markedsprisen for en ejerbolig. Det er et krav for deltagelse i forsøgsordningen, at boligforeningen har ejet boligerne i mere

end 15 år. I særlige problemområder kan almene boliger udbydes til salg til alle interesserede under almindelige vilkår.

Hvorfor er de nye muligheder interessante?

De to nye love har det til fælles, at der gives mulighed for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. Det er altså muligt at etablere ejerlejligheder i tagetagen på en andelsboligejendom eller på en privat udlejningsejendom. Det er også muligt at sælge visse almene boliger. Spørgsmålet er, om det er helt uproblematisk? Hvordan håndterer man f.eks. fællesarealer, og hvordan sikrer man, at den enkelte beboer får indflydelse på fælles beslutninger omkring vedligeholdelse mv.? Kan det ikke blive noget rod at blande ”tingene” sammen?

For at komme svarene på disse spørgsmål lidt nærmere har projektgruppen taget kontakt til arkitektfirmaer, landinspektører og andre faggrupper, som arbejder med emnet, men lidt overraskende viser det sig, at der kun er meget få projekter, hvor de nye muligheder i lovene anvendes. Konklusionen på kontakten til flere private udlejningsselskaber er, at mange af selskaberne ikke har kendskab til lovene, og hovedparten af de selskaber, der har kendskab til lovene, bryder sig ikke om idéen med at etablere ejerboliger i tagetagen. De begrundet det bl.a. med, at de ikke ønsker at frasælge dele af ejendommen og dermed miste den fulde indflydelse på ejendommens drift.

Heller ikke ved andelsboligforeningerne er der stor interesse for de nye love. Andelsbolighavernes Landsorganisation advarer mod at blande andelsboliger og ejerboliger. De mener, der er for stor forskel på andels og ejer tankegangen samt, at det vil blive kompliceret at blande boligtyperne. Hos firmaet Tagbolig A/S³ har de derimod en helt anden holdning, eftersom de mener, at salget af tagetagen i en andelsboligforening kan være til gavn for foreningen i og med, at foreningen kan få penge til renoveringsarbejder, f.eks. til udskiftning af taget.

De almene boligorganisationer har kendskab til forsøgsordningen med salg af de almene boliger, men den generelle holdning er, at de ikke ønsker at sælge ud af boligerne, og der er pt.⁴ kun to boligorganisationer, som har tilmeldt sig forsøgsordningen. Boligorganisationerne mener, at en blanding af almene boliger og ejerboliger svækker beboerdemokratiet i afdelingen, og at køberne kun kan få ringe indflydelse på de beslutninger, der træffes i ejerforeningen. Desuden mener boligorganisationerne, at der kan opstå problemer, fordi ejere og lejere ikke har samme interesser. [www.kab-bolig.dk, a]

³ Tagbolig A/S er et investerings- og udviklingsselskab med speciale i omdannelse af tørreløfter til tagboliger.

⁴ Juni 2005.

I dagspressen ses i øjeblikket nybyggeri, som udbydes til salg med det særlige tilbud, at køberne selv må vælge, om de vil købe den pågældende bolig som andelsbolig eller ejerlejlighed. Ifølge Kuben A/S⁵ har der i den senere tid været tendenser i retningen af, at salg af andelsboliger er nedadgående eller stagnerende og ved at udbyde boligerne med den fleksibilitet, at køberne selv kan vælge ejerform, kan salget muligvis øges. Blandede boligtyper i samme ejendom kendes dermed allerede, men i ret begrænset omfang.

Lovene blev vedtaget 9. juni 2004, og dermed er lovene forholdsvis nye, hvilket kan forklare det manglende kendskab til de muligheder, de to love giver. Omvendt er der noget der tyder på, at der er en vis modstand mod tanken om at blande boligtyperne, enten fordi folk synes, det er for besværligt, eller fordi det ikke harmonerer med deres ideologiske holdninger. Det er dog ikke alle adspurgte, der er modstandere af at blande boligtyperne, eftersom både Kuben A/S og Tagboliger A/S er positive over for idéen. Der er tydelige tendenser i retning af, at interesseorganisationerne er negative over for at blande forskellige boligtyper, mens projektudviklerne, som ser en mulighed for at tjene penge, er mere positive.

For landinspektøren er det nødvendigt at have kendskab til problemerne ved at blande forskellige boligtyper. Det skyldes, at landinspektøren har en afgørende rolle, i forbindelse med etableringen af disse boliger. Det er først muligt at blande forskellige boligtyper i etageejendomme, når der er foretaget en ejerlejlighedsopdeling. Der kan ikke foretages en opdeling i ejerlejligheder uden, en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er muligt jf. EJLL § 3. Som noget nyt, skal landinspektøren i forbindelse med omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger også attestere, at ejendommens samlede erhvervsareal udgør mere end 80 % af det samlede bolig- og erhvervsareal jf. EJLL § 10a. For at landinspektøren kan yde den bedst mulige rådgivning, er det vigtigt at få klarhed på området, hvilket dette projekt har til formål at skabe.

⁵ Kuben A/S udbyder byggeri og ejendomsforvaltning i hele landet. Kuben A/S ejes af BoligfondenKuben og af Fonden Realdania, hver med 50 %. [www.kuben.dk]

2. Problemfeltet

I indledningen er der givet en kort gennemgang af, hvilke muligheder der er for at blande forskellige boligtyper. Det er imidlertid ikke kun de i indledningen nævnte love, som får indflydelse på, hvorvidt der reelt bliver etableret nye boliger, eftersom de to love skal fungere i samspil med andre love og i samfundet som helhed. Formålet med dette kapitel er derfor, at få belyst problemfeltet: at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. Det er nødvendigt at få belyst problemfeltet for at få et godt grundlag at opstille en problemformulering ud fra. Projektets problemfelt vil ligeledes have betydning for valget af teori og metode.

Når der skal etableres nye boliger, er der en række forhold, som skal afklares inden boligerne kan etableres. F.eks. lokalplanlægning, byggetilladelser, vedtægter, panteforhold osv. Hovedparten af disse forhold er ikke anderledes ved etablering af blandede boligtyper, end de er ved etablering af boliger i almindelighed. Ved at få forskellene ”frem i lyset” er der mulighed for at vurdere, hvilken indflydelse de vil få på virkeliggørelsen af disse boliger. Forholdene kan opdeles i nogle overordnede emner:

- Byggetekniske forhold
- Organisatoriske forhold
- Økonomiske forhold
- Juridiske forhold
- Planlægningsmæssige forhold
- Ideologiske forhold

I forbindelse med etableringen af tagboliger og omdannelse af erhvervslokaler til boliger skal der gøres nogle rent byggetekniske og konstruktionsmæssige overvejelser samtidig med, at bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne skal overholdes. Det kunne f.eks. være krav om elevator.

Når ejerlejligheder blandes med andre boligtyper skal der gøres nogle overvejelser omkring, hvordan det organisatoriske samspil skal håndteres. Typisk skal der etableres to foreninger – en ejerforening, som varetager driften af hele ejendommen, og derudover f.eks. den eksisterende andelsboligforening. Hvilke foreninger, der skal dannes, afhænger naturligvis af, hvilke boligtyper som blandes, men der vil altid skulle etableres en ejerforening (når der er tale om etablering af ejerlejligheder). Der skal bl.a. tages stilling til, hvordan vedtægter skal udformes, så beboerne i de forskellige boligtyper kan få indflydelse på beslutninger vedrørende ejendommen. Herunder skal det afgøres, hvilke vedtægter der skal anvendes i ejerforeningen, dvs. der skal tages stilling til, om der skal udarbejdes særvedtægter, eller om normalvedtægten kan anvendes. Der skal således træffes nogle afgørelser omkring driften af ejendommen, herunder fordelingen af fællesudgifter og hvordan de to foreninger skal fungere i praksis.

De økonomiske forhold ved blanding af forskellige boligtyper er også et interessant aspekt at undersøge, idet det er en forudsætning for boligernes realisering, at der kan opnås en økonomisk gevinst. Hvis f.eks. bestemmelser omkring beskatning gør, at der ikke kan skabes et overskud eller at det bliver et ganske ubetydeligt overskud, vil det sandsynligvis være en faktor som kan virke hæmmende på lovens anvendelse. Det kan også være interessant at undersøge om, der er en økonomisk fordel ved at foretage opdelingen af boligerne på et bestemt tidspunkt i projektfasen. De økonomiske aspekter ved etableringen af blandede boligtyper vedrører bestemmelser i anden lovgivning bl.a. bestemmelser omkring huslejeafsættelse og finansiering.

Ved blanding af forskellige boligtyper er der også nogle retlige forhold, som kan få indflydelse på realiseringen. Der kan f.eks. være forskellige personer som har rettigheder i ejendommen. Det kan f.eks. være panterettigheder eller brugsrettigheder til loftrummet, og det bliver således nødvendigt at få rettighedshaverne til at acceptere en indskrænkning af deres rettigheder.

Der skal også tages højde for den offentlige planlægning. Ved etablering af tagboliger kan bestemmelser i en lokalplan omkring kviste, altaner, materialevalg osv. være hindrende for tagboligernes realisering – det samme er gældende, hvis der i et område er utilstrækkelig med arealer til parkeringspladser.

Som det kan læses i indledningen, er der mange og forskellige holdninger til de to nye love, og det blev også vist, at der er nogen modstand overfor lovene – hovedsagligt på grund af ideologiske overbevisninger. De ideologiske og politiske holdninger kan således få indflydelse på etableringen af blandede boligtyper. F.eks. bryder Andelsbolighavernes Landsorganisation sig ikke om tanken om at blande andelsboliger med ejerboliger, og en stor del af de almene boligorganisationer er ligeledes imod salget af almene boliger. Det kommer til at betyde, at beslutningstagerens ideologiske overbevisning kan få indflydelse på, hvorvidt realiseringen af tagboliger eller salget af almene boliger reelt bliver gennemført. Det kan derfor være relevant at undersøge, hvilken betydning ideologiske og politiske problemstillinger kan have for implementeringen af lovenes bestemmelser.

En problemstilling der vedrører blandede boligtyper indeholder, som det fremgår, mange forhold og dermed mange emner, der kunne være interessante at arbejde videre med. Det er imidlertid ikke muligt at undersøge alle emner, og derfor vil der i det følgende kapitel være en udvælgelse af de emner, der arbejdes videre med.

3. Problemformulering

Som det fremgår af foregående kapitel, er der flere forhold, som kan få indflydelse på realiseringen af projekter, hvor der etableres forskellige boligtyper i samme ejendom. Det er bl.a. på baggrund af disse forhold, at projektets problemformulering, som præsenteres i dette kapitel, er udarbejdet.

Da de to nye love skal ses i sammenhæng med øvrig lovgivning, får bestemmelserne i anden lovgivning indflydelse på realisering af blandede boligtyper i samme ejendom. Det betyder, at bestemmelser i anden lovgivning kan få utilsigtet indflydelse på anvendelsen af de nye love. Projektgruppen ønsker på den baggrund at klarlægge de barrierer og konkrete problemstillinger, der kan opstå når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom.

Problemstillinger af ideologisk/politisk karakter vil sandsynligvis få indflydelse på realiseringen af blandede boligtyper. Projektgruppen ønsker dog ikke at tage stilling til, hvorvidt det ideologisk eller politisk er en god idé at blande forskellige boligtyper, men det kan naturligvis få stor betydning for lovenes gennemslagskraft, når en del af befolkningen er modstandere af dem, men det er aspekter, som kun i begrænset omfang vil blive behandlet i projektet, idet det ligger udenfor projektgruppens interesseområde. Det samme er gældende for byggetekniske og planlægningsmæssige problemstillinger, som derfor også kun behandles i begrænset omfang.

Derimod vil hovedvægten i projektet være på problemstillinger af organisatorisk, økonomisk og retlig karakter. Det skyldes, at projektgruppen ønsker at identificere de barrierer, der har betydning for den rådgivning, som landinspektøren skal yde. Det skal klarlægges, hvilke problemer, der kan opstå ved at blande forskellige boligtyper i samme ejendom, samt hvilke forhold det er nødvendigt at være opmærksom på, f.eks. ved etablering af ejerboliger i tagetagen på en udlejningsejendom.

På baggrund af ovenstående opstilles følgende problemformulering:

Hvilke barrierer af organisatorisk, økonomisk og retlig karakter er der ved at anvende love, som giver mulighed for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom, og hvilke særlige forholdsregler skal der tages, når forskellige boligtyper blandes?

3.1 Afgrænsning

Blandede boligtyper kan opstå på baggrund af opdeling i ejerlejligheder eller ved udstykning. Da projektgruppens interesse er indenfor lovgivningen omkring ejerlejligheder, afgrænses projektet til at omhandle blandede boligtyper, der opstår som følge af opdeling i ejerlejligheder.

Hele regelgrundlaget omkring almene boliger er meget komplekst og i erkendelse af, at det er urealistisk at få alle aspekter med i analysen, har projektgruppen valgt hovedsagligt at fokusere på overordnede forhold og på forhold som vedrører selve opdelingen i ejerlejligheder. Det betyder, at de dele af analyserne, der vedrører almene boliger, vil være mindre omfattende end analyserne for de øvrige boligtyper.

Etagebyggeriet i Danmark er præget af de fire boligtyper: ejerlejligheder, andelsboliger, private udlejningsboliger samt almene boliger. Derudover findes der andre boligtyper som f.eks. ideelle anparters. Projektgruppen har valgt udelukkende at fokusere på de fire førstnævnte boligtyper, fordi det må formodes, at det hovedsagligt er i disse ejendomme der vil blive etableret tagboliger efter de nye love.

4. Teori og metode

Dette kapitel har til hensigt at give et overblik over de teorier og metoder, der skal anvendes i projektet for at svare på problemformuleringen. Projektets problemstilling vedrører henholdsvis identificering af barrierer ved anvendelse af love, som omhandler muligheden for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom samt de forholdsregler der skal tages, når forskellige boligtyper blandes. Problemstillingen peger ikke entydigt på anvendelsen af en bestemt teori og metode, og derfor er det nødvendigt at tilpasse flere forskellige metoder til projektet.

Projektets emne er relativt nyt, og derfor er det begrænset, hvor meget litteratur der er udarbejdet om emnet. Casestudier og interview er af den årsag valgt, som en del af de metoder der skal anvendes i projektet. Det skyldes, at det gennem casestudier og interviews er muligt at indsamle en forholdsvis stor mængde empiri, til brug for projektets analyser. Der skal derfor også udvikles en metode til at udpege de emner og spørgsmål, som skal indgå i casestudierne og i interviewene.

I det efterfølgende diskuteres, hvilke teorier og metoder der kan anvendes til besvarelse af projektets problemstilling, og efter denne diskussion redegøres for det konkrete teori- og metodevalg. Til sidst i kapitlet er en figur, som illustrerer projektopbygningen.

4.1 Valg af teori og metode

Da problemstillingen vedrører anvendelsen af nye love, er det først og fremmest nødvendigt, at anvende retlige teorier og metoder. Det forventes, at besvarelsen af projektets problemformulering vil indebære, at der rejses spørgsmål af juridisk karakter, og til besvarelsen af disse spørgsmål vil der blive brug for at anvende principperne i den juridiske metode. Det vurderes dog, at juridisk metode skal suppleres med anden teori og metode, fordi andre faktorer også har indvirkning på problematikken omkring lovenes anvendelse. Hvis ejeren eller beboerne af ideologiske årsager ikke bryder sig om idéen, med at blande forskellige boligtyper, eller hvis ejeren af en udlejningsejendom ikke kan se en økonomisk fordel ved at etablere ejerlejligheder i tagetagen, vil loven ikke blive anvendt.

De nævnte eksempler viser, at det ikke kun er de retlige faktorer, som har indflydelse på problemstillingen. Det er derfor nødvendigt at anvende teorier, som kombinerer retsvidenskaben med andre grene af videnskaber, og i den forbindelse kan bl.a. peges på retssociologien. I de efterfølgende afsnit er først en overordnet beskrivelse af den juridiske metode og herefter beskrives retssociologien.

4.1.1 Juridisk metode

Når der skal arbejdes med retlige spørgsmål eller problemer, er det nødvendigt at tænke juridisk, og på hvordan retten anvendes korrekt. Ved juridisk metode forstås selve metoden som en fremgangsmåde, hvorigennem der tages stilling til et forelagt konkret juridisk spørgsmål eller problem [Evald, 2003, s. 3]. Når et juridisk problem skal løses, anvendes såkaldte retskilder, som kan opdeles i fem hovedgrupper:

- Lovgivning (grundlov, love, bekendtgørelser og cirkulærer)
- Retspraksis (domstolsafgørelser)
- Sædvaner (retssædvane og kutyme)
- Administrativ praksis
- ”Forholdets natur” [Evald, 2000, s. 7]

I princippet er der ikke nogen retskilde, der har forrang frem for andre, men der er dog en række uskrevede retskildeprincipper, der siger hvordan retskilderne skal prioriteres i forhold til hinanden. Ifølge disse principper har lovgivningen forrang frem for de øvrige retskilder. Det betyder, at det først skal undersøges, om der er bestemmelser i lovgivningen, som har betydning for det konkrete tilfælde. Hvis der ikke findes bestemmelser i lovgivningen, som kan anvendes, må der søges i de øvrige retskilder. [Evald, 2003, s. 19-20]

Ved besvarelse af et retligt problem er det ikke nok at lokalisere de retskilder, som kan have betydning for besvarelsen. Det er også nødvendigt at klarlægge den juridiske mening med retskilden for at finde ud af f.eks. indholdet af love eller rækkevidden af en dom, og derfor skal retskilden fortolkes. I det efterfølgende beskrives kort forskellige fortolkningsmetoder.

Den præciserende fortolkning tager udgangspunkt i retskildens ordlyd, dvs. at selve lovteksten analyseres. Det er imidlertid ikke altid muligt umiddelbart at forstå bestemmelsen alene ud fra dens ordlyd og i sådanne tilfælde, kan det være relevant at se på lovens formål. Der kan ses på lovens formålsbestemmelser for derigennem at få afklaret spørgsmålet, og hvis dette ikke er tilstrækkeligt inddrages lovens forarbejder. Ved forarbejderne forstås folketingets behandling af lovforslaget og de bemærkninger til lovforslaget, som er fremkommet under behandlingen i folketinget.

Når en regel fortolkes indskrænkende, betyder det, at en situation, der i princippet er omfattet af ordlyden, alligevel ikke er omfattet af reglen. Hvis en regel f.eks. angiver erstatningsansvar for skader forvoldt af hunde, så vil en indskrænkende fortolkning være, at reglen ikke omfatter hundehvalpe. Fortolkes en regel udviden-

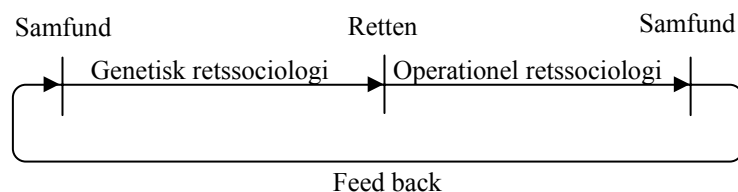
de, kan det betyde, hvis ovennævnte eksempel videreføres her, at reglen ikke kun omfatter hunde, men også omfatter katte. Sådanne fortolkninger kan være fornuftige i tilfælde, hvor der foreligger et ureguleret område. I tilfælde hvor en regel ikke gælder, kan det være en mulighed at fortolke det sådan, at det modsatte gælder. Hvis der f.eks. i en bestemmelse står, at der ikke må spilles musik efter kl. 22, så kan det modsat sluttes, at der godt må spilles musik før kl. 22. Analogifortolkning er det modsatte af modsatlutninger, for analogier kan netop drages, når visse forhold ikke fremgår af ordlyden, men reelt er i samme kategori eller på anden måde ligner forhold omtalt direkte i ordlyden. [Blume, 2001, s. 89], [Evald, 2003, s. 38]

4.1.2 Retssociologi

Retten beskrives af Dalberg-Larsen, som et system af normer, der danner udgangspunktet for den retssociologiske analyse. Retssociologien supplerer den traditionelle juridiske forståelse af retten, idet der i retssociologi arbejdes på at klarlægge de faktorer, der er årsag til rettens tilblivelse, samt de faktorer som har indflydelse på rettens virkning.

Retssociologien omfatter genetisk og operationel retssociologi, hvor den genetiske retssociologi behandler årsagerne til, at retten ser ud, som den gør. Dvs. at det undersøges, hvordan lovbestemmelserne er blevet til, og hvorfor de har den udformning, som de har. Den genetiske retssociologi anvendes således til at bestemme de faktorer som er årsag til, at eksisterende lovbestemmelser bevares og til at bestemme de faktorer, der fører til, at nye bestemmelser udarbejdes. Den operationelle retssociologi er en systematisk undersøgelse af rettens virkning i samfundet og en søgen efter en forklaring på, hvorfor retten har de virkninger, som den har. Det søges således at klarlægge de faktorer, som har betydning for rettens virkning. [Dalberg-Larsen, 1999, s. 48 og 220]

Sammenhængen mellem genetisk og operationel retssociologi, som den er fremført af Dalberg-Larsen, ses i figur 4.1. Samfundet kalder på lovgivning og regulering – den genetiske retssociologi bestemmer faktorerne, som er årsag til rettens tilblivelse. Når retten er opstået som norm for samfundet, kan rettens virkning på samfundet beskrives vha. den operationelle retssociologi. Rettens virkning i samfundet kan føre til, at der opstår behov for at ændre på lovgivningen, og dette er i figuren illustreret som ”feed back”.



Figur 4.1. Sammenhængen mellem genetisk og operationel retssociologi. [Dalberg-Larsen, 1999, s. 49]

I forhold til projektets problemstilling, er det mindre interessant, hvad årsagen er til, at folketinget har vedtaget love, som giver mulighed for, at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. Det er langt mere interessant, hvordan lovene anvendes, og om lovene får de ønskede virkninger i samfundet. Derfor arbejdes der ikke videre med genetisk retssociologi, men derimod med operationel retssociologi.

Operationel retssociologi

Den operationelle retssociologi har til formål at afklare, om en lov har fået den virkning i samfundet, som var målet med loven, samt hvilke faktorer der har haft indflydelse på lovens succes eller fiasko. [Dalberg-Larsen, 1999, s. 248]

De væsentlige faktorer, der generelt må formodes at påvirke de operationelle processer og dermed lovens virkning er:

1. Selve loven der skal undersøges. Her er det blandt andet vigtigt at undersøge lovens indhold, form, procedureregler samt sanktionsregler.
2. Retssystemet i øvrigt. Love skal fortolkes og forstås på baggrund af hele det gældende retssystem.
3. Myndighedernes funktion på området. Dette kan delvist findes i selve loven, men myndighedernes håndtering af loven har også betydning. Myndighederne kan vælge at optræde som ”politi” eller ”hjælpere” samt behandle lovens formål aktivt eller modvilligt.
4. De involverede borgere. Lovens indhold har lettere ved at slå igennem, hvis borgernes holdning til indholdet er positiv. Borgernes holdning hænger ofte sammen med deres økonomiske interesser eller ideologiske overvejelser.
5. Lovgivningens politiske baggrund. Regeringsmagten har stor betydning for lovens realisering.
6. Tilføjelse af ressourcer. Tilførsel af økonomiske ressourcer sker som oftest via finansloven.
7. Kommunikationsproces. For at lovens indhold skal slå igennem, skal den kommunikeres ud til myndigheder og borgere.

8. Indirekte årsager. Strukturelle ændringer i samfundet og de samlede virkninger af lovgivningen på samfundet over en længere periode.
[Dalberg-Larsen, 1999, s. 250-253 og 290]

Ovenstående liste af mulige årsager til en lovs succes eller fiasko skal opfattes som en checkliste, og selvom den ikke kan betegnes som udtømmende, anses de otte grupper af faktorer for meget væsentlige i den operationelle retssociologi.

Den operationelle retssociologi anvendes som nævnt til at undersøge om en lov har fået den ønskede virkning. Projektets problemstilling er imidlertid at undersøge, hvilke barrierer der ved at anvende love som giver mulighed for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom og at klarlægge, hvilke særlige forhold det er nødvendigt at være opmærksom på. Den retssociologiske metode kan derfor ikke anvendes i sin fulde udstrækning, men enkelte elementer fra den operationelle retssociologi vil være anvendelige i projektet.

4.1.3 Operationel retssociologi i projektet

Målet med dette projekt at finde faktorer, som kan være barrierer for anvendelsen af lovenes muligheder, og at identificere forhold som der skal tages hensyn til når forskellige boligtyper blandes. Det indebærer dermed også indirekte om loven får den ønskede virkning. Den operationelle retssociologi anvendes derfor til at udpege faktorer, der kan påvirke den praktiske anvendelse af love som vedrører muligheden for at blande forskellige boligtyper. Der er i figur 4.2. en beskrivelse af, hvilke faktorer der lægges vægt på i projektet.

Faktorer i projektet	
1.	Selve loven. De to nye love, som dette projekt hovedsagligt omhandler, er ændringslove, og derfor er det reelt konkrete bestemmelser i en række af love der skal undersøges. Bestemmelsernes indhold danner grundlaget for anvendelsen af lovene, og indholdet har derfor meget naturligt væsentlig betydning for den måde, hvorpå lovene bliver anvendt. Formen har ligeledes betydning, fordi det er afgørende for lovenes gennemslagskraft, at det er klart og tydeligt, hvad lovene giver mulighed for.
2.	Retssystemet i øvrigt. De to nye love skal fungere i samspil med det eksisterende retssystem og en forudsætning for succes er, at der ikke i øvrig lovgivning er bestemmelser, der kan bremse eller ligefrem hindre, at lovene bliver anvendt. Hvis der f.eks. i anden lovgivning er bestemmelser, der gør det besværligt eller dyrt at realisere et projekt, hvor forskellige boligtyper blandes – kan det betyde, at lovene ikke får succes.
4.	Reaktionen fra de involverede borgere. I dette projekt vil det typisk være projektudviklere, ejere og beboere. Hvis det strider mod beboernes ønsker at få et projekt gennemført, kan det begrænse lovenes anvendelse.

Figur 4.2. De tre faktorer fra operationel retssociologi, der får størst indflydelse i projektet.

Som det fremgår af figur 4.2. bliver kun faktorerne 1, 2 og 4 behandlet i projektet. Nr. 4 vil dog ikke blive behandlet helt så indgående som nr. 1 og 2, hvilket skyldes, at borgernes reaktioner ikke har så stor indflydelse på den praktiske anvendelse af lovene som f.eks. øvrig lovgivning har, men borgernes eventuelle modstand mod et konkret projekt kan imidlertid godt blive en barriere for et projekts gennemførelse.

Lovene er som nævnt nye, og derfor kan strukturelle ændringer i samfundet og de samlede virkninger af lovene i samfundet, over en længere periode ikke vurderes. Det må også formodes, at der fortsat er en del beslutningstagere, der endnu ikke har kendskab til de muligheder som lovene giver, men det er formentlig for tidligt at bedømme om kommunikationsprocessen har været tilfredsstillende. Selvom det kan være afgørende for et projekts gennemførelse, at der gennem lovgivningen bliver tilført (økonomiske) ressourcer til projektet, er det alligevel ikke afgørende for de nævnte loves anvendelse, og det behandles derfor ikke nærmere.

Salg af almene boliger er et politisk højaktuelt emne, og det er dermed ikke utænkeligt, at forskellige aktørers politiske overbevisning kan få indflydelse på lovens anvendelse, men projektgruppen har dog nedtonet disse faktorer jf. kapitel 3. ”Problemformulering”. Når der skal etableres nye boliger af den ene eller anden art, skal myndighederne involveres i en eller anden udstrækning f.eks. med lokalplaner, dispensationer og byggeansøgninger, men det er ikke anderledes for byggeri som vedrører forskellige boligtyper i samme ejendom som for alt andet byggeri. Derfor har myndighedernes rolle ikke afgørende betydning i forhold til projektets problemstilling.

Det skal dog ikke forstås sådan, at ovennævnte faktorer slet ikke berøres i projektet, for flere af disse får formentlig en vis indflydelse på lovenes anvendelse. De vil derfor blive inddraget undervejs i analysen i det omfang, det er nødvendigt, for at få en samlet forståelse af en given problemstilling.

Operationel retssociologi suppleret med egen metode

I analysen af **selve loven** indgår bl.a. om der ved lovbestemmelserne kan påpeges forhold, som kan problematisere anvendelsen af loven eller om loven indeholder vage formuleringer, som gør det uklart, hvilke muligheder loven giver, og det bliver således en vurdering af, om det ud fra lovteksten er klart, hvilke muligheder bestemmelserne giver. Det er dog ikke nok at kende de muligheder loven giver – det skal også undersøges, om mulighederne er anvendelige i praksis. Hvis en lovs bestemmelser ikke kan anvendes i praksis, er det ligegyldigt om lovteksten er klar og tydelig formuleret. Faktoren ”selve loven” vil blive behandlet gennem en grundig analyse af de to love ved hjælp af juridisk metode.

Det element, som får størst betydning i projektets analyser, er lovens sammenhæng med **retssystemet i øvrigt**. Det skyldes, at de nye love ikke kan stå alene, og dermed vil elementer fra anden lovgivning få indflydelse på realiseringen af blandede boligtyper. Der kan være bestemmelser i anden lovgivning, som giver nogle begrænsninger for anvendelsen af de nye love, og det er disse barrierer som skal identificeres.

Endelig skal det undersøges om **reaktionen fra de involverede borgere** – eller nærmere parter – kan være en barriere for anvendelsen af loven. Der vil i dette projekt hovedsagligt være tale om beboere, administratorer, projektudviklere og ejere. De sidste to faktorer behandles ved hjælp af casestudier og interviews.

4.1.4 Casestudier og interviews i projektet

Bearbejdelsen af casene vil være i form af et illustrationsstudie⁶ med henblik på at få viden om, hvilke barrierer der er ved at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. Studiet er udarbejdet med udgangspunkt i de udvalgte elementer fra operationel retssociologi. Derudover er der medtaget en række faktuelle spørgsmål, som er nødvendige for at få det fornødne overblik over casen. De konkrete spørgsmål kan ses på bilag 1.

I forbindelse med interviewene opstilles en række spørgsmål med udgangspunkt i de før nævnte spørgsmål til casestudiet. Spørgsmålene vil være suppleret med generelle spørgsmål omkring nævnte love for på den måde at få den interviewedes holdning til lovenes anvendelsesmuligheder. Disse svar vil indgå i den senere analyse og vurdering af påpegede barrierer.

4.2 Samlet metode

Opbygningen af projektet kan ses i figur 4.3. Den første del af projektet er allerede beskrevet og vil ikke blive behandlet yderligere her. Analysedelen i projektet er delt i to overordnede dele.

Analysens første del har til formål at få skabt et vidensgrundlag samt at få identificeret alle kendte barrierer og særlige forhold omkring blandede boligtyper. Først foretages en grundig analyse af de nye love, der vedrører blandede boligtyper, med

⁶Casestudier kan afhængigt af anvendelsesformålet være ”forklarende”, ”beskrivende”, ”illustrerende”, ”undersøgende” eller ”vurderende”, hvoraf detaljeringsgraden og det nødvendige datagrundlag vil variere. [Yin, 2003, s. 15]

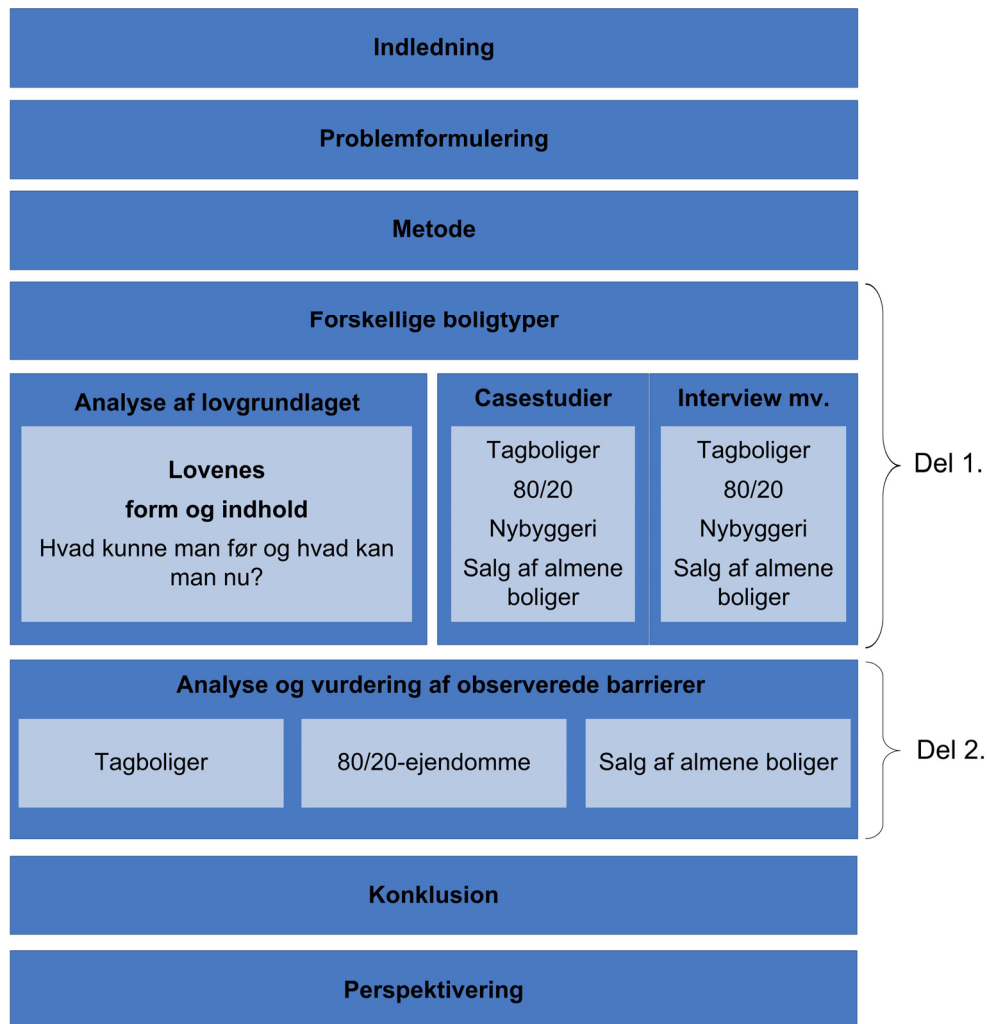
henblik på at få identificeret alle de barrierer og problemstillinger, der direkte kan relateres til selve lovteksten. Til denne analyse anvendes juridisk metode.

For at drage nytte af de erfaringer som andre har gjort omkring blandede boligtyper foretages en række casestudier af konkrete projekter for på den måde at få identificeret, hvilke konkrete barrierer og særlige forhold man skal være opmærksom på omkring blandede boligtyper. Til casestudierne anvendes i stor udstrækning interviews. Casespørgsmål/interviewspørgsmål er udarbejdet på baggrund af faktorer i operationel rettsociologi og på baggrund af projektgruppens egne ræsonnementer.

Endelig anvendes interview, litteratur og medierne til at påpege forhold, som ikke allerede er blevet påpeget gennem analysen af loven eller gennem casestudierne. De ovennævnte analyser, der er foretaget med henblik på at få identificeret alle barrierer og andre særlige forhold omkring blandede boligtyper, efterfølges af analysens del 2.

I analysens del 2 foretages en analyse og en vurdering af graden og omfanget af, hver enkelt påpeget barriere eller særligt forhold. Denne analyse vil være opdelt i forhold, der generelt vedrører blandede boligtyper og i forhold, der gælder specifikt for henholdsvis tagboliger, blandede bolig- og erhvervsjendomme samt ved salg af almene boliger. Analysen vil foregå ved, at der analyseres én barriere/særligt forhold af gangen, og i det omfang analysen afslører yderligere forhold, som der også bør tages stilling til, vil disse også blive analyseret til bunds. Formålet er at få afklaret, om en mulig barriere reelt er en barriere samt at vurdere omfanget og karakteren af barrieren. Hvis der er påpeget særlige forhold, skal der også redegøres for hvordan disse skal/kan/bør håndteres.

Analysens del 1 og 2 vil have som hovedsigte at få identificeret og vurderet barrierer og særlige forhold, som typisk kan opstå i forbindelse med etablering af blandede boligtyper. Dermed kan det ikke forventes, at helt specifikke forhold, der kun vedrører et fåtal af ejendomme vil blive identificeret. Derudover skal det bemærkes, at muligheden for at blande forskellige boligtyper i samme ejendom, indtil nu, kun er anvendt i begrænset omfang, og at der i fremtiden formentlig vil kunne opstå problemstillinger, som endnu ikke er kendte, og som derfor heller ikke bliver identificeret i dette projekt.



Figur 4.3. Projektbygning.

Analysens 1. del

Analysens 1. del har dels til formål at skabe et vidensgrundlag og dels at få identificeret nogle af de barrierer som kan opstå, når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom. Analysen vil være opdelt i følgende dele:

- **Kapitel 5. Forskellige boligtyper**
For at kunne vurdere hvilke problemer der kan opstå, når forskellige boligtyper blandes, er der behov for et vist kendskab til, hvad der karakteriserer de forskellige boligtyper og hvordan de organisatorisk er opbygget. Der redegøres derfor for de særlige forhold, som kendetegner de forskellige boligtyper.
- **Kapitel 6. Lovenes indhold**
Analysen af lovens indhold har dels til formål at skabe klarhed over hvilke muligheder der gives med ændringerne i ejerlejlighedsloven og lov om almene boliger og dels skal det gennem en grundig analyse af lovenes bestemmelser afklares, om der er forhold i lovens indhold, som kan blive barrierer for lovens anvendelse.
- **Kapitel 7. Casestudier**
Casestudierne skal bidrage til identificeringen af de barrierer, som kan opstå når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom.
- **Kapitel 8. Barrierer fundet ved interview mv.**
Gennem arbejdet med projektets første del er der foretaget interviews med forskellige personer som har kendskab til mulighederne for at blande forskellige boligtyper. Gennem disse interview er der påvist nogle forhold, som i en vis udstrækning kan give anledning til problemer – disse forhold er sammen med andre forhold samlet i kapitlet ”Barrierer fundet ved interview mv.”

5. Forskellige boligtyper

I dette kapitel gives en overordnet beskrivelse af, hvad der kendetegner de fire ejendomstyper: ejerlejligheder, andelsboliger, private udlejningsboliger samt almene boliger. Da nogle af lovændringerne vedrører de organisatoriske forhold omkring de forskellige boligtyper foretages ligeledes en kort gennemgang af hvordan ejerforeninger andelsboligforeninger, og almene boligorganisationer er opbygget.

5.1 Private udlejningsboliger

En privat udlejningsejendom kan være ejet af en privat person eller et privat selskab. Der er ca. 500.000 udlejningsboliger i Danmark. Fastsættelsen af huslejen i private udlejningsejendomme afhænger bl.a. hvornår ejendommen er opført. Er ejendommen opført efter 31. december 1991 kan huslejen fastsættes frit efter aftale mellem udlejer og lejer, jf. boligreguleringslovens § 15a og lejelovens § 53. For ejendomme, der er opført før 31. december 1991 gælder en række regler omkring fastsættelsen af huslejens størrelse. Huslejen i størstedelen af de private udlejningsboliger, som er opført før 31. december 1991, er i dag reguleret efter enten efter lejelovens bestemmelser om ”det lejedes værdi” eller ”omkostningsbestemt husleje” jf. boligreguleringsloven § 5, stk. 1 og 2. Det afgørende er således, om boligen ligger i en kommune, som er omfattet af boligreguleringsloven. Boligreguleringsloven gælder i de byer, der tidligere var omfattet af en lov om huslejeregulering fra 1979, og hvor indbyggertallet i kommunen i udgangen af 1979 var over 20.000 indbyggere. Hovedparten af de større byer i Danmark er derfor omfattet af reglerne. Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at reglerne ikke skal gælde i deres kommune, men omvendt kan de også bestemme, at reglerne skal gælde, selvom kommunen ikke er omfattet af den tidligere boligreguleringslov. Ved omkostningsbestemt husleje fastsættes huslejen ud fra omkostningerne til løbende drift, vedligeholdelse og forrentning.

De byer der ikke er omfattet af boligreguleringsloven, er omfattet af lejeloven, og i disse byer gælder reglerne om ”det lejedes værdi, som betyder, at huslejen ikke må overstige den leje, der er almindeligt gældende i området for lignende boliger.

5.2 Andelsboliger

Der er omkring 175.000 andelsboliger i Danmark, og de udgør dermed omkring 7 % af boligmassen. En andelsbolig udgør som ordet antyder en andel af en fast ejendom. I forbindelse med køb af en andelsbolig udstedes et andelsbevis, som giver brugsret til en bestemt bolig, men ejerskabet er ikke knyttet til den enkelte bolig – det er knyttet til hele ejendommen i fællesskab med de øvrige andelshavere. Det er

andelshaverne i fællesskab, der skal afholde alle udgifter f.eks. til lån og ejendoms-skat, hvilket sker gennem en boligafgift, som skal betales hver måned. Boligafgiften beregnes ofte ud fra boligens størrelse, og afgiften afhænger af foreningens udgifter.

Andelsboligforeningen fastsætter selv i vedtægterne, i medfør af lov om andelsboligforeninger mv., regler for, hvordan andelsboligforeningen skal ledes, og hvilke rettigheder og pligter den enkelte andelshaver skal have. På generalforsamlingen, som er øverste myndighed, træffes beslutninger omkring andelsboligforeningen f.eks. ønsket om udnyttelse af tagetagen. Beslutninger kan som hovedregel træffes ved simpelt flertal. Stiftelse af en andelsboligforening kan ske på to måder; enten ved køb af eksisterende byggeri eller ved opførelse af nye andelsboliger. Ifølge lejeloven har en ejer af en udlejningsejendom pligt til at tilbyde lejerne, at de kan overtage ejendommen på andelsbasis, før vedkommende sælger ejendommen til anden side⁷. Mindst halvdelen af lejerne skal tilslutte sig andelsboligforeningen før denne kan stiftes. Kommunen kan vælge at indtræde som andelshaver til andele, hvor lejeren ikke ønsker at blive andelshaver jf. Lov om andelsboligforeninger mv. § 2, stk. 6. Det er dog helt frivilligt for kommunerne om de vil benytte sig af denne mulighed. Når lejemålet bliver ledigt skal kommunen forsøge at overdrage andelen til en andelshaver. I de tilfælde hvor udlejer ikke er forpligtet til at overdrage ejendommen efter reglerne om tilbudspligt, kan en frivillig overdragelse naturligvis godt finde sted – og her skal 1/3 af lejerne være medlem af andelsboligforeningen, før ejendommen kan erhverves jf. Lov om andelsboligforeninger mv. § 2, stk. 1.

Værdien på en andelsbolig fastsættes ikke efter markedsprisen, men efter bestemmelser angivet i § 5 i Lov om andelsboligforeninger mv. Værdien af en andelsbolig afhænger først og fremmest af foreningens formue – dertil kommer forbedringer/forringelser samt løsøre i den konkrete andelsbolig. Værdien af andelsboligen kommer dermed til at afhænge af, hvilke lån der er i ejendommen, og hvor stor friværdi der er i ejendommen. Fra 1. februar 2005 kan andelshavere i private andelsboligforeninger pantsætte deres andelsbevis, og dermed er vilkårene for køb og finansiering af andelsboliger forbedrede. Ud over private andelsboliger kendes også støttede andelsboliger, som indtil 2005 har fået direkte økonomisk støtte i form af et engangsbeløb ved byggeriet. Støtten er bortfaldet, og dermed er den eneste forskel på støttede og ustøttede andelsboliger, at der kan opnås en kommunal garanti ved støttede andelsboliger for yderste del af et realkreditforeningslån i bebyggelsen.

⁷ Ejendommen skal minimum indeholde seks boliger, og hvis ejendommen også indeholder andet end beboelse, skal der være mindst 13 boliger i ejendommen.

5.3 Ejerlejligheder

Der er ca. 220.000 ejerlejligheder i Danmark. Ejerlejligheder blev introduceret i Danmark i 1966, hvor ejerlejlighedsloven blev vedtaget i folketinget. I årenes løb har det ind i mellem været tilladt at opdele ejendomme opført før 1966 i ejerlejligheder, og i de perioder har ejernes frygt for nye lovændringer gjort, at de har presset en opdeling igennem, med det resultat at presset har fået fremskyndet endnu en lovændring. [Blok, 1995, s. 2-4]. Den nye lov, som vedrører etablering af tagboliger og omdannelse af erhverv til boliger, omhandler også ældre ejendomme, eftersom bestemmelserne giver mulighed for, i visse tilfælde, at etablere ejerlejligheder i ejendomme opført før 1. juli 1966.

I en ejerlejlighedsejendom ejes ejerlejlighederne individuelt, mens fælles bestanddele, tilbehør og grunden ejes i sameje mellem ejerlejlighedsejerne efter et fordelingstal – er der ikke fastsat et fordelingstal er ejerlejlighedsejerne ligestillede, jf. EJLL § 2, stk. 1. Den individuelle ejendomsret til lejligheden kan ikke adskilles fra retten til de fælles bestanddele. Man kan således ikke eje en lejlighed uden samtidig at være medejer af fælles bestanddele. En ejerlejlighedsejer har ret til faktisk og retlig råden over lejligheden, hvilket betyder, at ejeren kan pantsætte lejligheden som sikkerhed for lån, at ejeren kan bo i lejligheden og sælge den uden at spørge ejerforeningen derom. Ved opdelingen i ejerlejligheder stiftes en ejerforening, som enhver ejerlejlighedsejer er pligtmæssigt medlem af. Ejerforeningen har karakter af et administrationsfællesskab, som har til hovedformål at varetage medlemmernes interesser og administrere de fælles anliggender vedrørende ejendommen.

De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse mv. fastsættes i foreningens vedtægter. Hvis der ikke er tinglyst en vedtægt på ejendommen og lejligheden, gælder normalvedtægten for ejerforeningen, jf. EJLL § 7. Da normalvedtægten ikke er særligt detaljeret omkring f.eks. fællesudgifter suppleres normalvedtægten ofte med mere specifikke bestemmelser – denne vedtægt skal dog i modsætning til normalvedtægten tinglyses for at være gyldig. Vedtægter behandles yderligere i kapitel 9.

Ved opdelingen i ejerlejligheder fastlægges et fordelingstal for hver ejerlejlighed. Fordelingstallet bliver normalt fastsat på baggrund af ejerlejlighedens størrelse i forhold til hele ejendommen, men kan dog i visse tilfælde afvige herfra. Ejerlejlighedens fordelingstal er ikke et udtryk for i hvilken grad en ejerlejligheds ejer må benytte fællesejendom – beboerne i en ejerlejlighed med et højt fordelingstal har således ikke tilsvarende ret til bruge ejendommens fællesarealer – brugen af fællesarealer er ligeligt fordelt mellem ejerne, medmindre andet er bestemt i foreningens vedtægter. Fordelingstallet er bl.a. et udtryk for hvor stor en andel af fællesudgif-

terne den enkelte ejerlejlighedsejer er pligtig til at betale – samtidig fordeles indtægter også i forhold til lejlighedernes fordelingstal.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. På generalforsamlingen vælges en bestyrelse, som kan træffe beslutninger vedrørende den daglige drift af ejendommen. Beslutninger på generalforsamlingen træffes som udgangspunkt ved afstemning efter fordelingstal, hvis det er fastsat i foreningens vedtægter kan afstemninger også afholdes efter antal ejerlejligheder. Normalt træffes beslutninger efter stemmeflertal, mens beslutninger om væsentlig forandring eller salg af fælles bestanddele samt ændring af vedtægter typisk kræver at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal medlemmer stemmer for. Der kan fastsættes særlige regler for afstemning i ejerforeningens individuelle vedtægt.

5.4 Almene boliger

Formålet med de almene boligorganisationer er jf. almenboliglovens⁸ § 6 at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger og tilhørende fællesfaciliteter. Herudover er det ved vedtagelsen af lovforslaget omkring salg af almene boliger tilføjet, at salg af almene boliger ligeledes hører til boligorganisationernes hovedformål. Almene boliger opføres og drives af almene boligorganisationer på et ”nonprofit” grundlag, som betyder, at lejen af de almene boliger skal være fastsat således, at indtægterne er store nok til at dække de udgifter, der vil være ved driften af boligerne i den enkelte afdeling. Der arbejdes således ikke for, at der gennem lejeindtægterne skal skabes et overskud, men blot at der for de enkelte afdelinger skabes en tilstrækkelig kapital til, at den daglige drift og vedligeholdelse kan finansieres.

Under det samlede begreb ”almene boliger” hører de tre forskellige boligtyper: almene ungdomsboliger, almene ældreboliger og almene familieboliger. Det er kun de almene familieboliger, som efter lovændringerne kan sælges, og det er derfor udelukkende denne type af almene boliger, som behandles i det efterfølgende. [www.social.dk, a] For nemheds skyld vil almene familieboliger i det efterfølgende blive benævnt almene boliger.

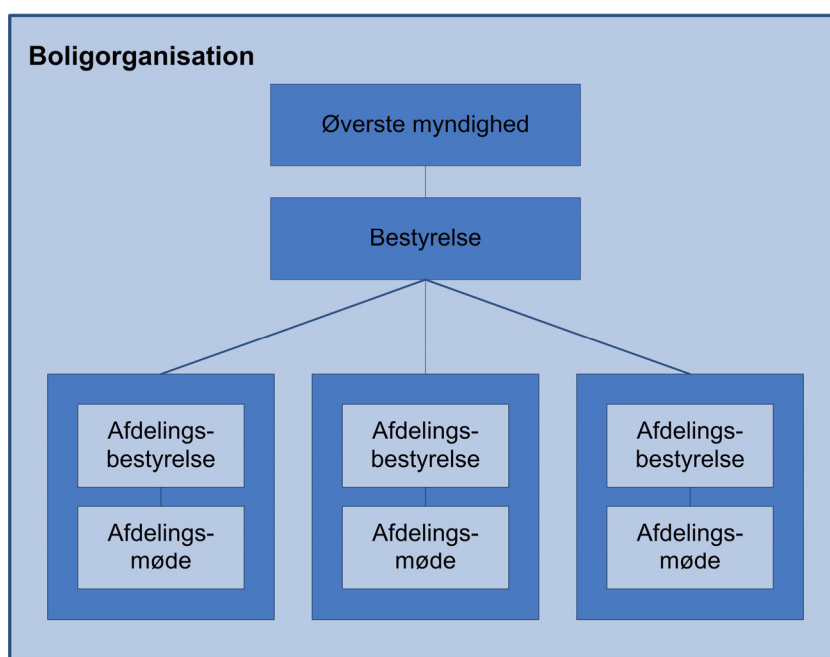
Organisering

De almene boliger tilhører forskellige afdelinger, og som udgangspunkt skal hvert enkelt byggeforetagende udgøre en selvstændig afdeling, som skal have skøde på ejendommen. De enkelte afdelinger administreres af en afdelingsbestyrelse, og afdelingerne danner grundlaget for boligorganisationens virksomhed. Typisk hører

⁸ Bekendtgørelse af lov om almene boliger og støttede private andelsboliger m.v.

der flere forskellige afdelinger under den samme boligorganisation. Hver enkelt afdeling udgør en selvstændig økonomisk enhed, som er økonomisk uafhængig af boligorganisationen og de øvrige afdelinger.

Boligorganisationen består af forskellige beboerdemokratiske organer, som gør det muligt for beboerne at få medindflydelse på driften af den enkelte afdeling, samt de beslutninger der tages i boligorganisationen. Organerne i beboerdemokratiet udgøres af øverste myndighed, bestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet, se figur 5.1. De har alle forskellige kompetencer, og øverste myndighed, som udgøres af et repræsentantskab hovedsagligt bestående af beboere, varetager boligorganisationens overordnede beslutninger, f.eks. omkring vedtægtsændringer og byggepolitik. Det er ligeledes den øverste myndighed, som træffer overordnede beslutninger vedrørende afdelingerne, f.eks. grundkøb, salg af ejendomme og større forandringer af ejendommene.



Figur 5.1. Den organisatoriske opbygning af boligorganisationerne.

Boligorganisationens bestyrelse, hvoraf mindst halvdelen af medlemmerne skal være beboere, varetager den overordnede ledelse af boligorganisationen og afdelingerne. Bestyrelsen er ansvarlig for driften af boligorganisationen, herunder bl.a. udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse. Det er ligeledes bestyrelsens ansvar, at den daglige administration sker i overensstemmelse med de

gældende regler, dvs. bestyrelsen skal gribe ind, såfremt afdelingerne træffer beslutninger, som strider mod reglerne.

For hver enkelt afdeling er der en afdelingsbestyrelse, som udelukkende består af beboere i den pågældende afdeling. Afdelingsbestyrelsen påser, at der er orden i afdelingen og sørger for, at der holdes afdelingsmøder, hvor alle beboere i afdelingen har adgang. På afdelingsmøderne kan afdelingsbestyrelsen og beboere fremlægge forslag omkring f.eks. aktiviteter eller forbedringsarbejder i afdelingen. [L 182, 2004, s. 19]

6. Lovenes indhold

I dette kapitel redegøres for indholdet i de to love⁹, som gør det muligt at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. For at kunne identificere hvilken betydning lovene får, undersøges først, hvilke muligheder der tidligere var for at blande forskellige boligtyper. Herefter redegøres for de muligheder som lovændringerne giver for at blande forskellige boligtyper. Efter at have gennemgået mulighederne laves en opsamling på, hvilke boligtyper det konkret er muligt at blande. Afslutningsvis sammenfattes de problemstillinger, som er blevet identificeret gennem analysen af lovene. For overskuelighedens skyld opdeles undersøgelserne i tagboliger, blandet bolig og erhverv samt salg af almene boliger.

6.1 Hvad kunne man før, og hvad kan man nu?

I de følgende tre underafsnit – tagboliger, blandet bolig og erhverv samt salg af almene boliger – vil der først være en kort beskrivelse af hvilke muligheder, der fandtes på området før lovændringerne blev vedtaget, og derefter forklares baggrunden for lovændringen og til slut redegøres for de nye muligheder som lovene giver.

6.1.1 Etablering af tagboliger

Før lovændringen kunne der i ejendomme opført den 1. juli 1966 eller tidligere kun etableres tagboliger i uudnyttede tagetager, hvis der blev etableret samme boligtype, som der var i ejendommen i forvejen. Hvis der f.eks. var udlejningsboliger i ejendommen, så skulle tagboligerne også være udlejningsboliger.

Hvis ejendommen derimod var opført efter 1. juli 1966, var der intet til hinder for at opdele ejendommen i ejerlejligheder og dermed etablere ejerlejligheder i tagetagen – f.eks. som individuelle ejerlejligheder eller som en ny udlejningsafdeling evt. med en anden ejer. Dette var dog ikke gældende for ejendomme indeholdende andelsboliger, og ejendomme tilhørende en almene boligorganisation kunne opdeles i ejerlejligheder, når hele beboelsesarealet og tilhørende fællesfaciliteter udgjorde en ejerlejlighed der ikke kunne videreopdeles, jf. ejerlejlighedslovens tidligere § 10, stk. 2. Dermed kunne man (muligvis fejlagtigt) få den opfattelse, at det

⁹ Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love.

Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger, lov om ejerlejligheder, lov om leje af almene boliger, lov om afgift ved udstykning og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v.

også var muligt at etablere tagboliger som ejerlejligheder i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer – dette behandles yderligere senere i kapitlet. I bemærkningerne til loven nævnes ikke de tidligere muligheder for at blande boligtyperne i nyere byggeri, og dermed får man det indtryk, at det ikke tidligere har været muligt at blande forskellige boligtyper i samme ejendom.

I udlejningsejendomme blev det i 2002 mere fordelagtigt at etablere tagboliger, fordi huslejen i disse kunne fastsættes frit – i modsætning til den omkostningsbestemte husleje som gælder i mange udlejningsejendomme.

Baggrunden for de nye bestemmelser om tagboliger

Regeringen ønsker at sætte mere skub i etableringen af nye tagboliger, og derfor er der nu skabt mulighed for, at der i private udlejningsejendomme og i private andelsboligforeninger (i ejendomme opført før 1. juli 1966) kan etableres nye tagboliger enten i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af en eller flere nye etager. Det nye herved er, at disse boliger kan sælges som ejerlejligheder, hvilket tidligere kun har kunnet realiseres ved ejendomme, der i forvejen var opdelt i ejerlejligheder – eller i ejendomme der var opført efter 1. juli 1966.

De nævnte taglejligheder kan etableres ved at etablere én samlet ejerlejlighed med flere boligenheder eller ved at etablere flere selvstændige ejerlejligheder. Hvis flere boliger udlægges som én ejerlejlighed, opnås at denne lejlighed kan erhverves af en ejer med henblik på udlejning eller stiftelse af en andelsboligforening. De øvrige lejligheder i ejendommen ændrer ikke status, og dermed er det muligt at have boliger af forskellig type i samme ejendom. Der er også mulighed for at etablere én stor ejerlejlighed i tagetagen på en ejendom med almene boliger, men denne ejerlejlighed kan kun anvendes til nye almene boliger. Dermed er der mulighed for at etablere en ny almen boligforening i tagetagen således, at der i ejendommen bliver to uafhængige almene boligforeninger. Endelig så udvides reglerne omkring fri husleje til også at omfatte påbyggede tageetager. [www.ft.dk, a]

Lovens konkrete indhold vedrørende tagboliger

I **ejerlejlighedslovens** § 3 er det præciseret, at der ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. Præciseringen skal tydeliggøre, at opdeling i ejerlejligheder omfatter bebyggelse på ejendomme, der udgør en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand – det omfatter også bygninger på lejet grund samt bygninger på umatrikulerede ejendomme og på søterritoriet mv.

Det påpeges i EJLL § 3, at pkt. 1 ikke er til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. I punkt 1 står der ”*Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en*

landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.” Der har tidligere været tvivl om, hvorvidt flere selvstændige lejligheder kunne udlægges som én ejerlejlighed, hvilket fremgår tydeligt af det efterfølgende.

Det oprindelige formål med EJLL § 3 var at undgå eventuelle konflikter mellem lejere og ejere, såfremt kun enkelte lejligheder i en ejendom blev oprettet som ejerlejligheder. [Karnov, EJLL, note 14] I en betænkning til lovens § 3 står der direkte; *”man har hermed villet afskære, at enkelte lejligheder i en ejendom sælges som ejerlejligheder, medens ejendommen i øvrigt samlet ejes af en enkelt ejer, der på sædvanlig måde råder over denne del af ejendommen i sin helhed og udlejer de i denne værende lejligheder”* [Blok, 1995, s. 75].

I en bemærkning til lovforslaget står der, at det præciseres i § 3, at bestemmelsen ikke hindrer, at flere lejligheder udlægges som én ejerlejlighed, og i den forbindelse henvises til et cirkulære fra 1977, hvori der bl.a. står, at det ikke er forbudt at udlægge flere lejligheder som én ejerlejlighed [CIR nr. 177, 25.08.1977]. Der argumenteres altså for, at bestemmelsen heller ikke tidligere har hindret, at flere lejligheder kunne udlægges som én ejerlejlighed, men det harmonerer meget dårligt med andre bemærkninger til lovforslaget f.eks. *”Da der ikke hidtil har været adgang til at foretage ejerlejlighedsopdeling, der indebærer, at en ejerlejlighed indeholder flere selvstændige lejligheder, således som det er foreslået i dette lovforslag...”* Bemærkningerne til lovforslaget efterlader det indtryk, at lovgiver ikke vidste, hvordan § 3 tidligere skulle tolkes.

Tidligere var der en bestemmelse i EJLL § 10, stk. 2, nr. 2 om, at loven ikke fandt anvendelse på almene boligorganisationer, men at opdeling dog godt kunne finde sted, hvis beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgjorde én ejerlejlighed – som ikke kunne videreopdeles. Dermed har det altså tidligere stået direkte i loven, at man godt kunne foretage denne form for opdeling – i hvert fald ved almene boligorganisationer. Praksis på området er da også, at man har foretaget denne form for opdelinger de sidste mange år – og ikke kun i almene boligorganisationer.

I EJLL § 7a er det præciseret, at beslutninger om indretning af tagboliger i fællesejendom kan ske ved 2/3 flertal, samt at det som hidtil gælder for indretning af eksisterende tagetager og som noget nyt også ved påbygning af yderligere etager. Formålet med den oprindelige § 7a, som blev indsat i 2003, var at fremme muligheden for at etablere ejerlejligheder i tagetagen. Tidligere var der krav om enstemmighed ved beslutning om etablering af tagboliger. [Karnov, EJLL, note 29] Nu er der således givet mulighed for, at beslutning om påbygning af en ny etage også kan ske ved 2/3 flertal.

I § 10, stk. 2 er der fastsat bestemmelser, som giver mulighed for at opdele bygninger, der anvendes til beboelse, i ejerlejligheder – uanset bygningens opførelsestidspunkt, såfremt der etableres ejerlejligheder i tagetagen enten i uudnyttet loftetage eller ved påbygning af etager. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler, der anvendes til andet end beboelse, skal efter opdelingen udgøre en ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

I § 10, stk. 3 er der fastsat bestemmelser om at bygninger, der helt eller delvis anvendes til privat udlejning til beboelse, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres almene boliger i tagetagen, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de almene boliger etableres i en uudnyttet tagetage eller i en eller flere nye etager. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Derudover kan ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer jf. EJLL § 10, stk. 6 opdeles, hvis der tilføres almene boliger i uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Tagetagen og de eksisterende lejligheder skal hver især udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden i tagetagen kan ikke videreopdeles. Ejerlejligheden med de eksisterende almene boliger inklusiv fællesarealer kan efterfølgende opdeles i ejerlejligheder, hvis der sælges almene boliger jf. § 10, stk. 5. Den tidligere lovs § 10, stk. 2, nr. 2 gav som tidligere nævnt mulighed for, at ejendomme indeholdende almene boliger kunne opdeles i ejerlejligheder, når hele beboelsesarealet udgjorde én ejerlejlighed – en tilsvarende bestemmelse findes i den nugældende lovs § 10, stk. 4. Ud fra bestemmelsens ordlyd er der intet, som indikerer, at der ikke kan indrettes ejerlejligheder i tagetagen på en ejendom indeholdende almene boliger. Spørgsmålet er så, om det også før ændringerne i loven har været muligt at lave tagboliger i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Hvis det var tilfældet, havde det dog været unødvendigt at tilføje de nye bestemmelser i § 10, stk. 6, som omtalt ovenfor. På den baggrund må det antages, at der i EJLL § 10, stk. 4 ikke er hjemmel til at etablere tagboliger som ejerlejligheder i en ejendom indeholdende almene boliger.

I EJLL § 10, stk. 7 står der, at loven ikke gælder for andelsboliger jf. dog § 10, stk. 2. Denne bestemmelse gør det muligt at lave tagboliger i bygninger opført 1. juli 1966 eller tidligere. Det kommer til at betyde, at der for andelsboligforeningernes vedkommende udelukkende kan laves ejerlejligheder i tagetagen, når bygningen er opført før 1966. Er der tale om en nyere bygning kan andelsboligforeningen således ikke lave ejerlejligheder i tagetagen.

EJLL § 10, stk. 9 er yderst vanskeligt at forstå, og ud fra ordlyden kan man få den opfattelse, at der i alle ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, kan etableres almene boliger i tagetagen. Bestemmelsens formål er imidlertid at sikre, at der i ejendomme, som indeholder almene boliger eller udlejningsboliger, og som allerede er opdelt i ejerlejligheder også kan etableres tagboliger som almene boliger efter EJLL § 10, stk. 3 og 6.

I lov om almene boliger mv. præciseres det i § 16, stk. 2, at der er to måder, hvorpå der kan etableres almene boliger i tagetagen eller i en ny etage. Det kan enten ske, som en selvstændig afdeling eller boligerne kan integreres i den eksisterende afdeling.

I LAB § 28, stk. 1, sikres det, at boligorganisationens bestyrelse kun kan stemme for forslag om væsentlige forandringer på en almen boligorganisationens ejendom, hvis kommunalbestyrelsen har givet en forudgående godkendelse. På den måde sikrer kommunen sin tilsynspligt med boligorganisationerne i de tilfælde, hvor der er etableret taglejligheder eller en almen lejlighed er blevet solgt, og en ejerforening er blevet dannet. Der kan dog opstå en situation, hvor boligorganisationen er i mindretal, og en beslutning gennemføres, selvom kommunalbestyrelsen ikke kan godkende forandringen. [Karnov, LAB, note 68]

I en ejendom der er opdelt i ejerlejligheder, og hvor der er etableret almene boliger i tagetagen eller i en ny etage, er det boligorganisationens bestyrelse der repræsenterer afdelingen på ejerforeningens generalforsamling. jf. LAB § 37a. Det indebærer, at bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger, og at afdelingsbestyrelsen skal godkende bestyrelsens beslutning om at stemme for eller i mod et givent spørgsmål omkring driftsbudget, årsregnskab og fællesudgifternes størrelse eller omkring iværksættelse af øvrige arbejder eller aktiviteter i ejendommen. Det indebærer også, at husordenen skal fastsættes af ejerforeningen jf. § 40, stk. 2. Det kan synes uhensigtsmæssigt, at det er boligorganisationens bestyrelse, der skal repræsentere afdelingen på ejerforeningens generalforsamling. Godt nok sikres det, at afdelingsbestyrelsen ikke kan beslutte f.eks. at foretage væsentlige ændringer af bygningen, men samtidig virker det uheldigt at boligorganisationens bestyrelse skal tage stilling til/bruge tid på emner, som i princippet kun vedrører den enkelte afdeling. Boligorganisationen kan dog give fuldmagt til en repræsentant f.eks. til et medlem af afdelingsbestyrelsen [L 182, 2004, s. 28].

I § 115, stk. 1 tilføjes, at kommunalbestyrelsen på statens vegne kan give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.

I lejeloven er det i § 53, stk. 5, tilføjet at bestemmelserne omkring lejevilkår i §§ 47-52 kan fraviges, hvis der er givet byggetilladelse efter den 1. juli 2004 til at påbygge en eller flere nye etager på ejendommen. Dermed gælder bestemmelsen omkring fri husleje ikke bare for nye boliger i tagetagen, og i tidligere erhvervslokaler, men også for nye boliger i påbyggede etager. I boligreguleringslovens § 15a, stk. 3 er der foretaget en tilsvarende ændring, så reglerne også gælder i regulerede kommuner.

Reglerne om tilbudspligt gælder normalt ikke for ejerlejlighedsejendomme, men for at sikre at tilbudspligten gælder for ejerlejligheder, som indeholder flere beboelseslejligheder, er dette præciseret i lejelovens § 100, stk. 3.

I ejendomsavancebeskatningsloven er der endvidere foretaget mindre ændringer og jf. bemærkningerne til lovforslaget, er ændringerne foretaget, fordi det i ejerlejlighedsloven er præciseret, at en ejerlejlighed nu kan bestå af to eller flere beboelseslejligheder.

6.1.2 Ejendomme med blandet bolig og erhverv

I dette afsnit redegøres kort for de nye muligheder for at indrette ejerlejligheder i tomme erhvervslejemål i ejendomme (opført før 1. juli 1966) bestående af både bolig- og erhvervsarealer – i det efterfølgende også kaldet blandende ejendomme. Indledningsvis vil der være en kort gennemgang af de muligheder, der var for indretning af ejerlejligheder i blandede ejendomme før lovændringens ikrafttrædelse og derefter redegøres for baggrunden for lovændringen. Herefter beskrives de nye muligheder, for at omdanne ledige erhvervslokaler til ejerlejligheder, som bl.a. er opstået i kraft af ændringerne i ejerlejlighedsloven.

Mulighederne før lovændringen

Det er ikke noget nyt, at erhvervslokaler kan omdannes til boliger, før lovændringerne var det f.eks. muligt at omdanne erhvervslokaler til private udlejningsboliger – de nye bestemmelser i loven hindrer ikke denne mulighed. Det er muligt at opdele erhvervsbygninger i ejerlejligheder, såfremt ejendommen udelukkende anvendes til erhverv, men hvis der er tale om en blandet ejendom, kunne der efter de tidligere bestemmelser i ejerlejlighedsloven kun foretages en opdeling i ejerlejligheder, såfremt alle bygningerne på ejendommen var påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. Hvis blot en enkelt af ejendommens bygninger var opført tidligere end 1. juli 1966, kunne en opdeling i ejerlejligheder ikke gennemføres.

Baggrunden for de nye bestemmelser om blandede ejendomme

Regeringen ønsker at øge udbuddet af boliger for derved at gøre det lettere for de enkelte borgere at skaffe en bolig. Der arbejdes på at skabe nye boliger i de byområder, hvor der er begrænsede muligheder for nybyggeri og formålet med lovpakken, hvor bl.a. ændringerne i ejerlejlighedsloven indgår, er således at skabe flere boliger i næsten fuldt udbyggede byområder.

Lovens konkrete indhold vedrørende blandede ejendomme

Den nye bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 10a øger mulighederne for omdannelse af erhvervslokaler til ejerboliger, idet det nu er muligt at foretage ejerlejlighedsopdeling i blandede bolig- og erhvervsjendomme, som er opført før 1. juli 1966. Ejerlejlighederne skal jf. EJLL § 10a anvendes til helårsbeboelse.

For det første skal det samlede erhvervsareal af de på ejendommen beliggende bygninger udgøre mindst 80 % af bygningernes samlede bolig- og erhvervsareal, og det er vel at mærke det areal, der er opført i BBR den 31. december 2003. Herudover er der i EJLL § 10a angivet tre punkter, som skal være opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler, som ikke må være blevet ledige, fordi lejemålet er opsagt af udlejer, medmindre der er tale om misligholdelse af lejekontrakten fra lejerens side.
- 2) Der skal i de ledige erhvervslokaler kunne etableres mindst lige så mange nye beboelseslejligheder, som der var registreret i BBR på hele ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal have et bruttoetageareal på mindst 85 m² og lejlighedernes tinglyste areal skal være mindst 75 m².

Begrundelsen for at skæringsdatoen er sat til den 31. december 2003 er ifølge lovforslaget, at denne dato ligger forud for lovforslagets fremsættelse, og derved undgås eventuelle spekulationer i omgåelse af reglerne ved f.eks. at nedlægge eksisterende boliger i ejendommen [L 190, 2004, s. 9]. Da oplysningerne i BBR hovedsagligt stammer fra ejernes egne indberetninger, er nøjagtigheden af arealangivelsen i BBR ikke særlig god, og derfor er det uhensigtsmæssigt, at det er arealoplysningerne i BBR der er afgørende for om ejerlejlighedsopdelingen kan foretages.

Efter ejerlejlighedslovens § 10b skal der på samtlige ejerlejligheder, som er opdelt efter § 10a, tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne kun må anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal på de nyetablerede ejerlejligheder tinglyses med prioritet forud for al pantegæld i ejendommen. Såfremt ejendommen er

belånt på tidspunktet for tinglysningen, indebærer kravet om fortrinsstilling, at pantaverne giver samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling. Det er i ikke angivet i loven, hvem der skal foretage tinglysning af deklarationen og det er ligeledes uklart, hvem der kontrollerer, at deklarationen bliver tinglyst.

Når en ejendom med blandet bolig og erhverv først er opdelt efter reglerne i ejerlejlighedslovens § 10a, stk. 1 kan erhvervslokaler, som bliver ledige efter tidspunktet for opdelingen også omdannes til beboelse, og sælges som ejerlejligheder. Det er en forudsætning, at erhvervslokalene ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejeren, samt at de nye beboelseslejligheder har et bruttoetageareal på mindst 85 m² og et tinglyst areal på 75 m². Det er ikke præciseret i loven eller i bemærkningerne til loven, hvordan ejeren konkret skal dokumentere, at han ikke har opsagt lejemålet. Det er dermed usikkert, hvordan denne bestemmelse skal håndhæves. Kravet om henholdsvis et bruttoetageareal på mindst 85 m² og et tinglyst areal på 75 m² skyldes, at det er lovgivers hensigt, at der skal etableres familieboliger. Et bruttoareal kan reelt indeholde adgangsarealer og andre fællesarealer, hvilket ikke er indeholdt i det tinglyste areal.

Når der er etableret nye beboelseslejligheder efter § 10a, stk. 1 i en ejendom med blandet bolig og erhverv, kan beboelseslejligheder, der den 31. december 2003 var registreret i bygningerne i forvejen, *overdrages* som selvstændige ejerlejligheder jf. EJLL § 10a, stk. 4. Overdragelsen kan ske, når en beskikket landinspektør har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder kvalitetskravene i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i. Der stilles således ikke de samme størrelseskrav til de lejligheder, som eksisterede i ejendommen i forvejen, som der gør til de nye beboelseslejligheder. Når der i EJLL § 10a, stk. 4 anvendes ordet ”*overdrages*” og ikke ”*opdeles*”, opstår der tvivl om, hvorvidt kvalitetskravene skal være opfyldt på opdelingstidspunktet eller først på overdragelsestidspunktet.

Ved opdelingen i ejerlejligheder kan det, jf. EJLL § 3, besluttes at lade flere lejligheder være en ejerlejlighed, og det er ligeledes muligt at opdele erhvervsarealet i én samlet ejerlejlighed eller flere individuelle ejerlejligheder. De eksisterende beboelseslejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed, der kan videreopdeles, f.eks. hvis det senere ønskes at sælge udlejningslejligheden som ejerbolig.

Efter de nye regler er det således muligt at opdele blandende ejendomme, som er opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder. Ejendomme med blandet bolig og erhverv som er opført efter 1. juli 1966 – har tidligere og kan fortsat – opdeles i ejerlejligheder, når blot ejerlejlighedslovens bestemmelser er opfyldt. Dvs. at det også tidligere har været muligt at have ejerlejligheds ejendomme med blandet bolig og erhverv – det nye består således i, at der er åbnet mulighed for, at opdelingen også kan foretages i ældre ejendomme.

6.1.3 Salg af almene boliger

I dette afsnit redegøres for de ændringer der er foretaget i ”Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.” Ændringerne gør det muligt at sælge de almene boliger, f.eks. som ejerlejligheder. Beslutningen om at gøre det muligt at sælge de almene boliger har afstedkommet mange ændringer i almenboligloven, og da det vil være for omfattende at kommentere samtlige ændringer, behandles kun væsentlige ændringer. Der vil først være en gennemgang af, hvad der tidligere har været muligt i forbindelse med salg af almene boliger, og når det er klarlagt, redegøres for baggrunden for lovændringen og indholdet i lovændringen.

Mulighederne før lovændringen

De enkelte afdelinger i en boligorganisation har skøde på den ejendom, som udgør afdelingen. Efter den tidligere lovgivning kunne afdelingerne dog ikke selv beslutte at afhænde deres ejendomme, da det var op til den øverste myndighed at træffe beslutning om salg af ejendomme i boligorganisationen. Øverste myndigheds beslutning om salg af en afdelings ejendomme skal godkendes af kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende. Salget skal derudover godkendes af økonomi- og erhvervsministeren, undtagen i tilfælde hvor salget sker inden for den samme boligorganisation, eller hvis salget sker til en anden almen boligorganisation. En afdeling likvideres, hvis hele afdelingens ejendom sælges. [L 182, 2004, s. 19-20]

Det har ikke tidligere været muligt for lejere af almene boliger at købe den bolig, som de har lejet. Men efter de nye tilføjelser i loven er det muligt for de almene boligorganisationer at sælge boligerne enkeltvis som ejerboliger. Før lovændringens ikrafttrædelse kunne almene ejendomme kun opdeles i ejerlejligheder, når hele beboelsesarealet og de tilhørende fællesfaciliteter kom til at udgøre én ejerlejlighed, som ikke kunne videreopdeles, jf. den tidligere ejerlejlighedslovs § 10, stk. 2, nr. 2 [Lovbekendtgørelse nr. 647, 1995].

Baggrunden for de nye bestemmelser om salg af almene boliger

Baggrunden for ændringerne i almenboligloven er et ønske fra regeringen om, at der skal skabes en bedre balance på boligmarkedet, så der bliver et reelt valg mellem at bo i ejer- eller lejebolig. Regeringen ønsker fortsat, at det almene boligbyggeri skal være grundlaget for løsning af samfundets boligsociale opgaver, og derfor skal der etableres flere almene boliger. Regeringen mener, at der kan skaffes flere boliger ved at sælge ud af de eksisterende almene boliger og derefter bruge overskuddet til opførelse af nye almene boliger. Ved lovændringen skabes en 3-årig forsøgsordning, som løber fra januar 2005 og frem til udgangen af 2007, hvor

kommuner og boligorganisationer kan søge om at få mulighed for at sælge de almene boliger.

Forsøgsordningen giver lejerne mulighed for at købe deres almene bolig som ejerbolig. Dermed forventer regeringen, at lejerne i højere grad får mulighed for at vælge boligform efter eget ønske. Et andet af regeringens mål med salget af de almene boliger er, at få en varieret beboersammensætning og derved reducere risikoen for ghettodannelse. [L 182, 2004, s. 16-17]

Lovens konkrete indhold vedrørende salg af almene boliger

Som nævnt ovenfor har det ikke tidligere været muligt at sælge de enkelte lejemål i almene boliger, men med ændringerne i almenboligloven er der nu, i en forsøgsperiode, mulighed for salg af almene boliger. Det kræver en godkendelse fra Socialministeriet at deltage i forsøgsordningen, og enten kommunen eller boligorganisationen (eller de to i fællesskab) kan ansøge om deltagelse, se figur 6.1.

	Salg af boliger til lejerne	Salg af ledige boliger	Salg af ledige boliger i problemramte områder
Skal kommunen godkende forsøg?	Kommunen eller boligorganisationen	Ja	Ja
Skal boligorganisationen godkende forsøg?	Kommunen eller boligorganisationen	Ja	Ja
Skal afdeling godkende forsøg?	Ja	Ja	Ja

Figur 6.1. Oversigt over hvem der skal godkende salget af almene boliger [KAB slide 8].

En kommune kan ikke modsætte sig en boligorganisations beslutning om at deltage i forsøget, men kommunen kan dog standse det samlede salg af almene boliger i kommunen, når mere end 5 % af de familieboliger, som var ibrugtaget den 1. januar 2005, er solgt. Reelt er der dog en risiko for, at der sælges mere end 5 % af de almene boliger, idet salget ikke kan stoppes midt i en tilmeldingsperiode, dvs. at hvis et stort antal beboere melder sig som købere, kan der i praksis sælges mere end 5 % af boligerne.

Uanset om det er kommunen eller boligorganisationen, som har taget initiativ til deltagelse i forsøget, er det den enkelte afdeling, der på et afdelingsmøde beslutter, om lejerne i afdelingen skal have mulighed for at købe boligerne. [Socialministeriet, 2004, s. 10-11]

Forsøgsordningen omfatter kun almene familieboliger samt blandede lejemål, hvor der efter samme lejeaftale er udlejet en familiebolig og lokaler med en anden anvendelse end beboelse [Karnov, LAB, note 140]. Som udgangspunkt er det kun den lejer, som står anført på lejekontrakten, der har mulighed for at købe den lejede bolig.

Hvis der i en afdeling, som er omfattet af forsøgsordningen, er ledige boliger eller hvis der er tale om boliger i en problemramt afdeling, giver LAB § 75c mulighed for, at boligerne kan sælges til andre personer end lejerne, se figur 6.2, når kommunalbestyrelsen og boligorganisationen i fællesskab har ansøgt Socialministeriet om godkendelse af salg af ledige boliger. Desuden kræver salget af de ledige boliger, at der stemmes for denne beslutning på afdelingsmødet, og hvis det resulterer i en positiv afstemning, kan beslutningen ikke senere ændres. Det er dog maksimalt 1/3 af boligerne i en afdeling, der kan sælges til andre end lejerne, og de ledige boliger kun kan sælges, såfremt de forgæves er forsøgt genudlejet, medmindre der er tale om boliger i problemramte afdelinger¹⁰ [Karnov, LAB, note 145]. I problemramte afdelinger kan indtil 90 % af de ledige boliger sættes til salg uden, at der er forsøgt genudlejning, men det er stadig kun 1/3 af afdelingens boliger, der kan sælges til andre end lejere.

	Salg af boliger til lejerer	Salg af ledige boliger	Salg af ledige boliger i problemramte områder
Kan lejerne købe?	Ja	Ja	Ja
Kan andre end lejerne købe?	Nej	Ja	Nej
Skal boligerne først søges udlejet efter venteliste?	-	Ja	Nej
Er der Lovmæssige begrænsninger i andelen af solgte boliger i en afdeling	Nej, men kommunen kan standse salg når mere end 5% af de almene boliger er solgt	Ja, maksimalt 1/3 af boligerne i en afdeling	Ja, maksimalt 1/3 af boligerne i en afdeling og maksimalt 90% af de ledige boliger

Figur 6.2. De forskellige salgsmuligheder for almene boliger. [KAB slides nr. 7]

¹⁰ Efter LAB § 75c, stk. 3 forstås en problemramt afdeling som en afdeling, hvor der er konstateret væsentlige problemer af økonomisk, social eller anden karakter, herunder høj flyttefrekvens, stor andel af lejere med sociale problemer, vold og hærværk.

Socialministeren kan jf. LAB § 75e påbyde en boligorganisation at standse salget af almene boliger, hvis salget medfører eller forventes at medføre et væsentligt negativt nettoprovenu. Påbud om at standse salget medfører, at de lejere, der har tilmeldt sig som købere, kan gennemføre købet, men der kan ikke påbegyndes nye tilmeldingsperioder.

Salgets gennemførelse

Når det er besluttet, at lejerne i en afdeling skal have mulighed for at købe deres boliger, skal boligorganisationen, jf. LAB § 75j, fastsætte en årlig tilmeldingsperiode på én måned. Inden udløbet af tilmeldingsperioden skal de lejere som er interesserede i at købe deres bolig give tilsagn herom. Lejernes tilsagn om at købe boligen er ikke bindende, men giver boligorganisationen et overblik over, hvor mange boliger de kan forvente at sælge [Karnov, LAB, note 153]. Når der er lejere, som har tilmeldt sig som købsinteresserede, skal boligorganisationen tilvejebringe det beslutningsgrundlag, der er nødvendigt for lejernes afgørelse om køb/ikke køb.

Som en del af beslutningsgrundlaget skal boligorganisationen bl.a. undersøge, om de solgte boliger skal udskilles fra afdelingen ved opdeling i ejerlejligheder eller ved udstykning. Efter ejerlejlighedsloven skal der, hvis det er muligt, som udgangspunkt foretages udstykning. En udstykning kræver, at ejendommene kan opdeles ved lodrette snit, det kan f.eks. lade sig gøre ved rækkehuse eller fritliggende huse. Som nævnt i kapitel 3 "Problemformulering" vil der i dette projekt blive fokuseret på etablering af blandede boligtyper i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder, og derfor omtales de tilfælde, hvor boligerne fraskilles ved udstykning ikke yderligere.

Ved opdeling af boligerne i ejerlejligheder skal opdelingen ske løbende jf. EJLL § 10, stk. 5, hvilket betyder, at de boliger som skal sælges, opdeles i selvstændige ejerlejligheder, mens de resterende boliger kommer til at udgøre én samlet ejerlejlighed. Hvis der senere sælges flere lejligheder i ejendommen, videreopdeles den ejerlejlighed, som omfatter de almene boliger således, at de boliger der sælges kommer til at udgøre selvstændige ejerlejligheder. Såfremt det vurderes at være billigere at opdele alle lejlighederne som selvstændige lejligheder på en gang, kan dette foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse jf. EJLL § 10, stk. 5.

Ved opdelingen i ejerlejligheder udlægges afdelingens fællesarealer og fællesanlæg som fællesejendom, jf. LAB § 75m. Herefter kan fællesfaciliteterne benyttes af både lejere og ejere i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter. I særlige tilfælde, hvor det er mest hensigtsmæssigt, at fællesfaciliteterne f.eks. ejes af den almene afdeling, kan fællesareal og fællesanlæg efter kommunalbestyrelsens godkendelse udlægges som særejendom jf. LAB § 75m. Ved opdelingen i ejerlejligheder kan ejerne ikke købe et evt. haveareal, som har tilhørt lejemålet, da grunden er

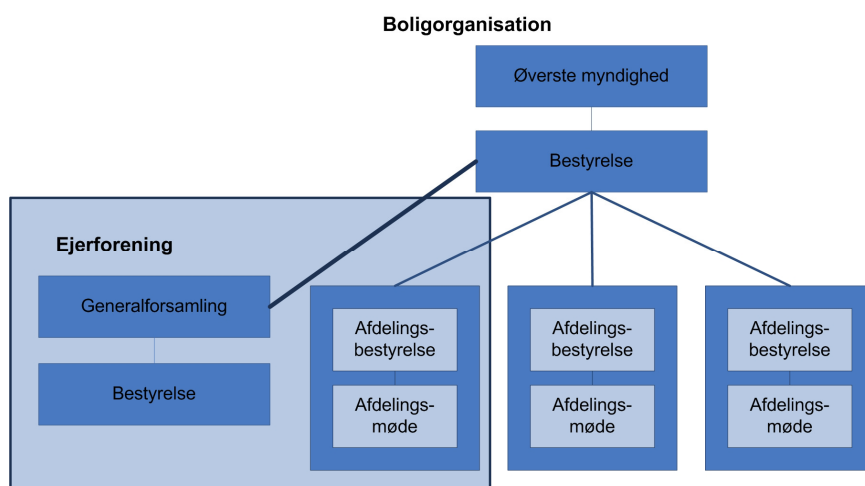
fællesareal og ejes af ejerne i forening. Der er dog ikke noget, der hindrer, at en køber får brugsret til havearealet i overensstemmelse med udstykningslovens bestemmelser. [Socialministeriet, 2004, s. 20-21]

Prisfastsættelse

De enkelte boliger skal, jf. LAB § 75n, sælges til markedsprisen for ejerboliger, dvs. den værdi som boligen har i handel og vandel. Lejere som ønsker at købe deres bolig kan optage et rente- og afdragsfrit lån i Landsbyggefonden på 30 % af købsprisen, jf. LAB § 75r. Det rente- og afdragsfrie lån skal først indfries ved videre salg af boligen, og der kan dermed opnås en økonomisk fordel ved, at man som lejer køber sin almene bolig. Lånet kan kun optages af lejere, som køber deres bolig, og det er således ikke muligt for købere af ledige almene boliger at optage lånet.

Organisering efter salg

Organiseringen af ejendommen efter salget afhænger af, om der foretages en udstykning eller opdeling i ejerlejligheder. Ved opdeling i ejerlejligheder skal der jf. ejerlejlighedsloven etableres en ejerforening, hvor samtlige ejere er obligatoriske medlemmer, dvs. at ejerforeningen kommer til at bestå af ejerne samt afdelingen, som har skøde på de almene boliger. Ejerforeningen bliver den øverste myndighed, og det er i ejerforeningen, at fælles anliggender beslutes, f.eks. med hensyn til fællesarealer, husorden og vedligeholdelse.



Figur 6.3. Organisering af en ejerforening, der består af både ejerboliger og almene boliger.

Oprettelsen af ejerforeningen ændrer som udgangspunkt ikke beboerdemokratiet i den almene afdeling, og afdelingen samt boligorganisationen har derfor fortsat de samme kompetencer og forpligtelser som hidtil. Det bliver boligorganisationen, der repræsenterer afdelingen i ejerforeningen, se figur 6.3, og det er således organisationsbestyrelsen eller repræsentanter udpeget af bestyrelsen, som møder for afdelingen på ejerforeningens generalforsamling. [L 182, 2004, s. 28]

For at sikre at afdelingen får medindflydelse på forhold vedrørende ejendommen, kan afdelingsbestyrelsen, jf. LAB § 37a, stk. 3, give boligorganisationen mandat til at handle, efter afdelingens ønsker, se evt. afsnit 6.1.1.

Der er med udgangspunkt i normalvedtægten for ”almindelige” ejerforeninger udarbejdet en særlig normalvedtægt for ejerforeninger, der er stiftet ved salg af almene boliger. I vedtægten er der bl.a. fastsat andre stemmeregler end normalt, og således stemmes der udelukkende efter fordelingstal. [L 182, 2004, s. 27-28] [Socialministeriet, 2004, s. 37-41]

Sammenfatning

En forudsætning for at individuelle almene boliger kan sælges er, at Socialministeriet har godkendt, at den pågældende afdeling, er omfattet af forsøgsordningen. En afdeling kan, jf. LAB § 75f, omfattes af forsøgsordningen, hvis flertallet af boligerne i afdelingen i mindst 15 år har fungeret, som almene boliger, almennyttige boliger eller boliger opført med støtte. Det er dermed ikke nødvendigt, at alle afdelingens boliger skal have fungeret som almene boliger i 15 år, hvis der f.eks. er sket tilbygninger inden for afdelingen eller flere afdelinger er sammenlagt, kan også de ”nyere” boliger sælges, blot flertallet af boligerne i afdelingen opfylder kravet i § 75f.

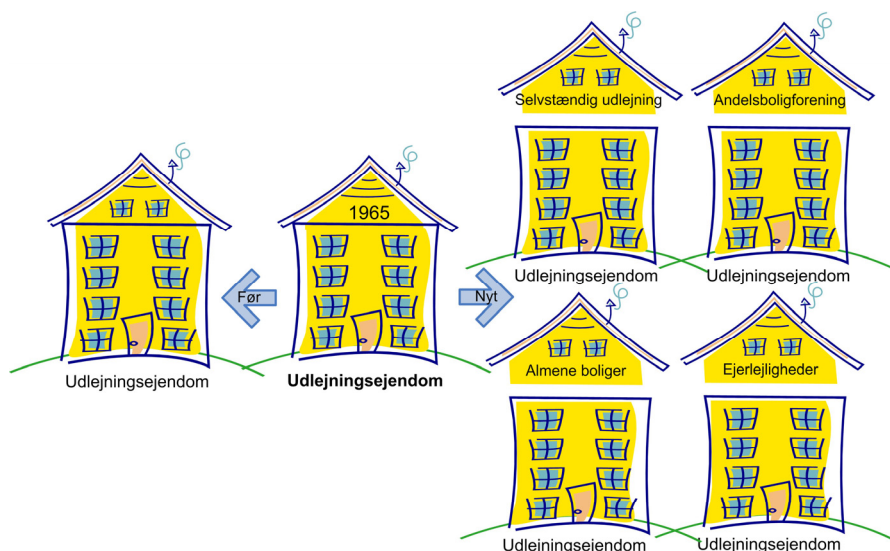
Det er jf. LAB § 75a, stk. 3 og § 75b, stk. 4 en forudsætning, at det på et afdelingsmøde besluttes, at lejerne skal have mulighed for at købe boligerne. Beslutningen om at sælge boligerne træffes ved simpelt flertal, og beslutningen kan ikke senere ændres, men såfremt salget ikke vedtages, er der dog ikke noget, der hindrer, at der på et senere afdelingsmøde kan fremsættes et nyt forslag om salg [Karnov, LAB, note 144].

6.1.4 Hvilke boligtyper bliver det muligt at blande?

I dette afsnit beskrives og visualiseres de nye muligheder for at blande forskellige boligtyper i samme ejendomme. Afsnittet er struktureret således, at der først vises de forskellige kombinationsmuligheder ved etablering af tagboliger, derefter vises mulighederne i bolig- og erhvervsejendomme og ved salg af almene boliger.

Privat udlejningsejendom

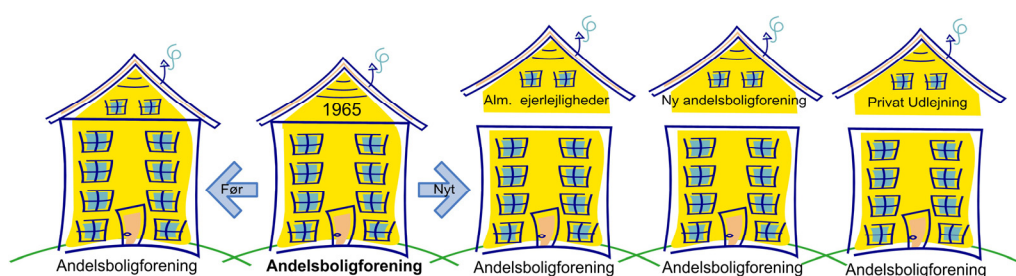
I en udlejningsejendom opført 1. juli 1966 eller tidligere kunne der tidligere udelukkende etableres flere udlejningsboliger. Efter lovændringerne er der nu muligt at opdele ejendommen i ejerlejligheder, hvis der etableres én eller flere beboelseslejligheder i tagetagen eller i en eller flere påbyggede etager, jf. EJLL § 10, stk. 2. Det er ikke præciseret i lovtæksten, hvilke boligtyper der kan etableres. Bortset fra, at det nævnes, at almene boliger kan etableres i tagetagen eller i påbyggede etager på en udlejningsejendom jf. EJLL § 10, stk. 3, er det udelukkende bemærkningerne til loven, som angiver hvilke boligtyper der kan etableres. I bemærkningerne til loven omtales følgende kombinationsmuligheder: andelsboliger, almene boliger, ejerlejligheder og selvstændige udlejningslejligheder i tagetagen – enten ved udnyttelse af tagetagen eller i påbyggede etager.



Figur 6.4. På figuren er tagetagen/påbyggede etager illustreret som "flyvende", hvilket skal vise at det er selvstændige ejerlejligheder.

Privat andelsboligforening

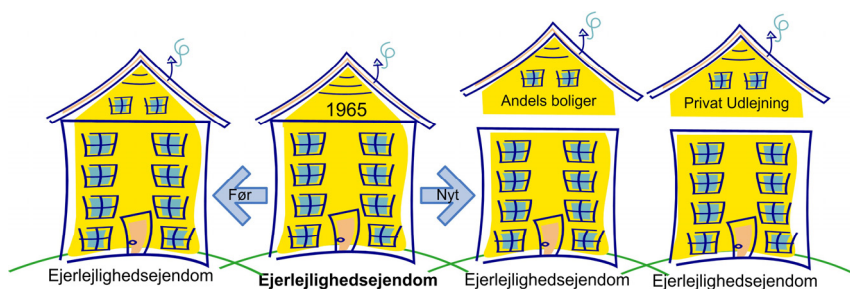
I tagetagen på en andelsboligejendom opført 1. juli 1966 eller tidligere kunne der tidligere udelukkende etableres flere andelsboliger i samme forening, men nu er det også muligt at etablere ejerlejligheder, udlejningslejligheder og at få en selvstændig andelsboligforening. Hvis ejendommen (der tilhører en andelsboligforening) er opført efter 1. juli 1966 er den ikke omfattet af ejerlejlighedslovens bestemmelser jf. EJLL § 10, stk. 7. Derfor kan der kun etableres andelsboliger i tagetager eller i påbyggede etager. For nyere ejendomme ejet af andelsboligforeninger er mulighederne for at etablere ejerlejligheder altså ikke blevet lempet.



Figur 6.5. Kombinationsmulighederne i en ejendom ejet af en andelsboligforening.

Ejendom med ejerlejligheder

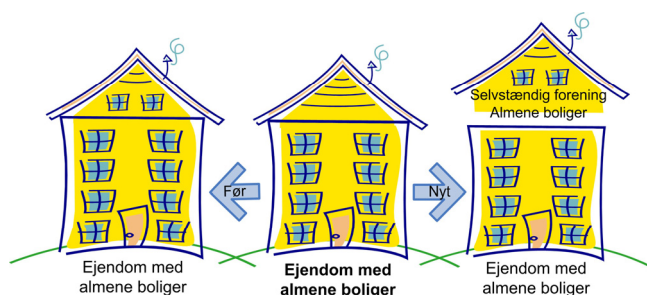
I ejendom der i forvejen er opdelt i ejerlejligheder kan der ud over almindelige ejerlejligheder også etableres én stor ejerlejlighed, hvori der kan etableres andelsboliger eller private udlejningsboliger. I en ejendom som er opdelt i selvstændige ejerlejligheder kan der ikke etableres almene boliger. Hvis ejendommen er opført 1. juli 1966 eller tidligere og er opdelt i ejerlejligheder, som udelukkende indeholder almene boliger eller udlejningsboliger kan der dog jf. EJLL § 10, stk. 9 godt etableres almene boliger. [L 190, 2004, s. 17]



Figur 6.6. Kombinationsmulighederne i en ejerlejlighedsejendom.

Ejendom med almene boliger

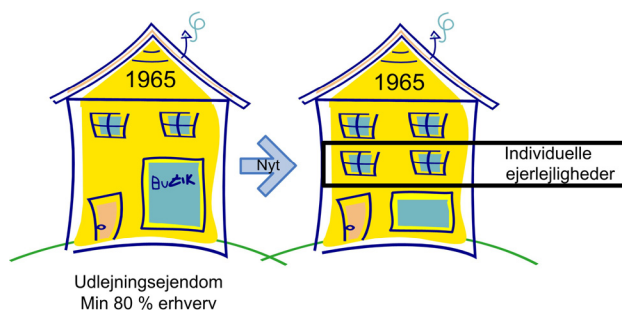
I en ejendom med almene boliger er det uden betydning for etablering af en ejerlejlighed i tagetagen, hvornår bygningen er opført, jf. EJLL § 10, stk. 6. Der kan udelukkende etableres almene boliger i tagetagen eller i påbyggede etager på en ejendom ejet af en almen boligorganisation. Som noget nyt kan boligerne udgøre en ny afdeling, som er uafhængig af den eksisterende afdeling.



Figur 6.7. Kombinationsmulighederne for ejendomme der ejes af almene boligorganisationer.

Omdannelse af erhverv til boliger

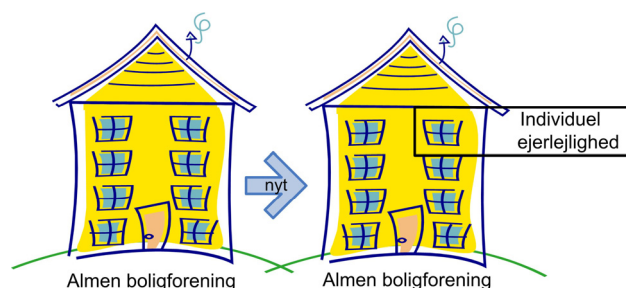
I en blandet ejendom indeholdende udlejningsboliger og erhvervslokaler kan der foretages opdeling i ejerlejligheder, hvis ejendommens erhvervsarealer udgør minimum 80 % af det samlede bolig- og erhvervsareal, og ejendommen i øvrigt opfylder betingelserne i EJLL § 10a. Dermed kan der opstå en situation, hvor ejendommen kommer til at indeholde individuelle bolig- og erhvervsejerlejligheder, og ejerlejligheder der udlejes til bolig og erhverv.



Figur 6.8. Opdelingsmulighederne i blandede bolig- og erhvervsejendomme.

Salg af almene boliger

I forbindelse med salg af almene boliger skal der foretages en opdeling i ejerlejligheder såfremt udstykning ikke er mulig. Det er en forudsætning for opdelingen at de tilbageværende almene boliger udgør én ejerlejlighed. Ved slaget af de almene boliger kan der derfor opstå en situation, hvor almene boliger og ejerboliger blandes i samme ejendom.



Figur 1.9. Opdeling i ejerlejligheder i forbindelse med salg af almene boliger.

6.2 Barrierer omkring lovenes indhold

På baggrund af en gennemgang af lovtjekterne, lovenes forarbejder og litteratur om emnet kan der peges på en række barrierer, som vurderes at kunne få indvirkning på lovenes gennemslagskraft.

Tagboliger

Ejerlejlighedslovens nye bestemmelser er generelt vanskelige at forstå, og det er vanskeligt ud fra lovtjeksten at afgøre, hvilke boligtyper der kan etableres som ejerlejligheder i tagetagen. Det er nødvendigt at læse bemærkningerne til loven for at få klarhed.

Det virker lidt besynderligt, at ejendomme ejet af andelsboligforeninger er udelukket fra, at lave ejerlejligheder i tagetagen når bygningen er opført efter 1. juli 1966.

Blandede ejendomme

Da registreringerne i BBR er af meget svingende kvalitet, og pålideligheden nogle steder er forbundet med stor usikkerhed, kan man umiddelbart foranlediges til at tro, at det vil give anledning til problemer, at det er arealregistreringerne i BBR, der anvendes som udgangspunkt for beregningen af, hvor stort bygningernes erhvervsareal er. Da ejendomme ændres med tiden, og BBR opdateres løbende, er det uklart, hvordan man rent faktisk får fat i oplysninger om ejendommen fra 2003. Erhvervs- og Boligministeriet har lavet et udtræk af BBR pr. 31.12.2003, men betyder det, at det bliver nødvendigt at kontakte ministeriet hver gang der ønskes oplysninger om en ejendoms status i 2003?

Det er også uklart, hvordan bestemmelserne håndteres ved matrikulære forandringer. Hvad sker der f.eks., hvis en ejendom, som rent faktisk opfylder 80/20-reglen, bliver sammenlagt med en ejendom, der udelukkende indeholder udlejningsboliger. Kan hele ejendommen efterfølgende opdeles i ejerlejligheder?

Det er usikkert, hvordan bestemmelsen i EJLL § 10a, stk. 1, nr. 1 skal håndhæves, og det er ikke præciseret i loven eller i bemærkningerne til loven, hvordan ejeren konkret skal dokumentere, at han ikke har opsagt lejemålet.

Ejerlejlighedslovens § 10a, stk. 4 giver også anledning til tvivlsspørgsmål om på hvilket tidspunkt kvalitetskravene for de eksisterende lejligheder i en 80/20 ejendom skal være opfyldt – er det på opdelingstidspunktet eller først på overdragelsestidspunktet?

Almene boliger

Efter LAB § 75a, stk. 2 kan kommunalbestyrelsen i en kommune beslutte, hvilke almene afdelinger, der skal indgå i forsøgsordningen. Herefter skal afdelingen, jf. LAB § 75a, stk. 3, på et afdelingsmøde beslutte, om lejerne i afdelingen skal have mulighed for at købe boligerne. Hvis det på afdelingsmødet er besluttet, at der skal gennemføres et salg af boligerne, kan boligorganisationen ikke ændre denne beslutning, og boligorganisationen er herefter forpligtet til at gennemføre et salg, jf. LAB 75a, stk. 3. Det betyder, at kommunen og den enkelte afdeling kan gennemføre et salg mod boligorganisationens vilje. Hvis dette sker, mener Boligselskabernes Landsforening, at der vil være tale om ekspropriation, idet boligorganisationen fratages retten til at bestemme over foreningens ejendomme.

Regeringen mener derimod ikke, at salget af de almene boliger kan betegnes som et ekspropriativt indgreb over for boligorganisationerne. Regeringen argumenterer bl.a. for sin holdning ved at anføre, at det er de enkelte afdelinger, der har skøde på ejendommen, og boligorganisationen derfor allerede efter de tidligere bestemmel-

ser ikke har haft de beføjelser, som normalt er tilknyttet ejendomsretten. Derudover mener regeringen, at boligorganisationerne er undergivet en intensiv offentlig regulering og derfor må tåle, at der laves væsentlige ændringer i bestemmelserne på området. [L 182, 2004, s. 35] Det er ikke afgjort, hvorvidt der kan blive tale om ekspropriation, hvis en afdeling og en kommune vælger at sælge almene boliger mod boligorganisationens ønske, men Boligselskabernes Landsforening har bekendtgjort, at de vil indbringe spørgsmålet for domstolene, såfremt salget af de almene boliger gøres til en permanent løsning [Møller, 2004].

7. Casestudier

Dette kapitel omhandler de foretagne casestudier af konkrete projekter, hvor forskellige boligtyper er blandet i samme ejendom. Casestudierne skal bidrage til identificeringen af de barrierer, som kan opstå når forskellige boligtyper blandes. Casestudierne giver et indblik i, hvilke problemstillinger der er fremkommet i forbindelse med virkeliggørelsen af aktuelle projekter, og de vil dermed supplere analysen af lovgrundlaget samt de problemstillinger, der er påpeget gennem interview mv.

Udvælgelse af cases

Det har været vanskeligt at finde projekter, som kan indgå i casestudierne, fordi der indtil nu er gennemført meget få projekter efter de nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven mv. Projektgruppen er bekendt med en sag, hvor de nye muligheder for etablering af ejerlejligheder i tagetagen udnyttes, og det er derfor meget naturligt, at denne sag skal indgå i casestudierne. Derudover har projektgruppen kendskab til en sag, hvor en andelsboligforening overvejede at etablere ejerlejligheder i tagetagen, men i stedet valgte at udvide andelsboligforeningen. Denne sag behandles også kort, fordi der her er mulighed for at få et bud på hvilke forhold, der kan være en barriere for udnyttelsen af de nye muligheder.

Det har ikke været muligt at finde eksempler på gennemførte projekter vedrørende etableringen af ejerlejligheder i blandede bolig- og erhvervsjendomme. Projektgruppen har derimod kendskab til to projekter som er blevet opgivet, fordi ejendommene ifølge registreringerne i BBR ikke kunne opfylde arealkriterierne i loven. Det har desværre ikke været muligt at få detaljerede oplysninger om disse projekter udover, at det i begge tilfælde er fejl i BBR, der er årsag til, at projekterne måtte opgives. På grund af de sparsomme oplysninger behandles sagerne kun ganske kort.

Nogle af de problemer der kan opstå ved at blande forskellige boligtyper i nybyggeri må forventes at være identiske med dem, som kan opstå i eksisterende byggeri, og derfor vil disse cases også kunne bidrage til identificeringen af barrierer ved blandede boligtyper i samme ejendom. Der er valgt to eksempler: Mellem Broerne i Nørresundby er valgt, fordi Kuben, som står for byggeriet, vil være behjælpelig med oplysninger vedrørende projektet. Et andet eksempel er Grönings Have i København, som er taget med, fordi der her er en blanding af både ejer-, andels- og almene boliger i samme ejendom.

Da kun to boligselskaber er tilmeldt forsøgsordningen om salg af almene boliger, er disse valgt i mangel af bedre. De solgte boliger udskilles af afdelingen ved ud-

stykning, og der er således ikke tale om ejerlejlighedsopdeling som projektet ellers er fokuseret på. De to cases er alligevel taget med, fordi der ikke findes alternativer, og en stor del af processen forløber ens uanset, om der foretages opdeling i ejerlejligheder eller udstykning. Der er således stadig mulighed for at få et indblik i hvilke problemstillinger, der kan opstå ved salg af almene boliger. Følgende cases behandles i projektet:

Tagboliger:

- Rughavevej – Andelsboligforening sælger tagetage som ejerlejligheder
- Pommernsgade/Holmbladsgade – Ejerlejligheder i tagetagen blev opgivet til fordel for andelsboliger

80/20-boliger:

- To 80/20-ejendomme, hvor ejerlejlighedsopdeling blev opgivet

Nybyggeri:

- Mellem Broerne – Andelsboliger og ejerlejligheder i samme ejendom
- Grönings Have – Andelsboliger, almene boliger og ejerlejligheder i samme ejendom

Salg af almene boliger:

- Plantagebyen – Igangværende salg af foreningens boliger
- Svendborg Boligselskab – Overvejer salg

De efterfølgende casestudier er opbygget på den måde, at der først er en gennemgang af selve processen i de konkrete byggeprojekter/salgs projekter. Til sidst i hvert casestudie er en opsamling på de mulige barrierer for etablering af blandede boligtyper, der er blevet påvist i den enkelte case. Casestudierne bygger hovedsageligt på interview af nøglepersoner.

7.1 Rughavevej i Valby

Ejendommen ligger på hjørnet af Rughavevej og Mellemtoftevej i Valby og den ejes af andelsboligforeningen A/B Rughavevej 5-7/Mellemtoftevej 12. Andelsboligforeningen blev dannet for to år siden ved, at ejendommen blev overdraget til lejerne efter reglerne om tilbudspligt jf. lejeloven. Ejendommen, som er i fem etager, indeholder 32 enheder, hvoraf tre anvendes til erhverv i form af butikker, mens de resterende anvendes til beboelse.

Da ejendommen trængte til en gennemgribende renovering, havde der forud for overdragelsen været mange overvejelser omkring økonomien. Derfor blev der i samarbejde med en advokat, en arkitekt og en revisor iværksat undersøgelser af hvilke forbedringsarbejder, der skulle laves på ejendommen. Beboerne dannede efter opfordring fra advokaten en initiativgruppe, som stod for kontakten til arkitekt, revisor og advokat. Det blev efter flere møder besluttet at afholde en stiftende generalforsamling, og her blev det vedtaget, at andelsboligforeningen skulle købe ejendommen til 10 millioner kr. Undersøgelserne af ejendommens tilstand viste, at der skulle påregnes en udgift på ca. 5 millioner kr. til forbedringer på ejendommen.

Alle nødvendige forbedringsarbejder blev ikke udført i forbindelse med købet af ejendommen for to år siden. Ejendommens tag er utæt, og en udskiftning er påkrævet, og samtidig trænger både vinduer og facade til renovering. Den tiltrængte renovering og andelsboligforeningens økonomiske situation var årsagen til, at andelsboligforeningen besluttede at sælge tagetagen til Danske Tagboliger A/S. Provenuet fra salget af loftsarealerne skal anvendes som tilskud til en gennemgribende facaderenovering inkl. vinduesudskiftning. Udskiftning af taget foretages uden beregning fra Danske Tagboliger A/S – til gengæld for, at de må udnytte loftrummet. Danske Tagboliger A/S vil udnytte hele loftrummet til at etablere seks ejerlejligheder, som de efterfølgende vil sælge. Fire af boligerne i tagetagen bliver på 65 m², og de sidste to bliver 130 m². Der var tidligere tørrerum og pulterrum i loftrummet, og nu laves der pulterrum i kælderen i stedet for.



Figur 7.1. De seks nye tagboliger på Rughavevej 5-7/Mellemtoftevej 12.

Det var formanden for bestyrelsen, der fik idéen til, at sælge tagetagen. Han forelagde idéen for foreningens administrator, som kontaktede Danske Tagboliger A/S. Danske Tagboliger A/S meldte tilbage, at de var interesserede i at købe tagetagen, og de lavede et købsforslag, som andelsboligforeningen kunne tage stilling til ved næste generalforsamling. På generalforsamlingen var der en del overvejelser omkring, hvordan det kunne gennemføres i praksis. Skulle andelsboligforeningen selv stå for både etablering af boligerne og det efterfølgende salg eller skulle de få andre til at gøre det, f.eks. Danske Tagboliger A/S. Det blev også diskuteret, hvor meget der skulle renoveres på ejendommen her og nu, og der var også nogle andelshavere der mente, at man ikke skulle opgive de rum der var i tagetagen – de ville hellere have, at renoveringen blev finansieret gennem huslejestigninger. Det der blev det afgørende element for beboerne var, hvor stort et lån der skulle optages i ejendommen. Beboerne vurderede, at det var mest sikkert at sælge tagetagen til en projektudvikler, fordi foreningen dermed kunne undgå at optage flere lån i ejendommen, og de skulle ikke selv bære den økonomiske risiko ved selve byggeprojektet. Det blev derfor vedtaget med stort flertal på generalforsamlingen, at tagetagen skulle sælges til Danske Tagboliger A/S.

Efter planen skulle tagboligerne og renoveringsarbejderne være færdig i sommeren 2005, men projektet er blevet forsinket. Byggeriet var den 28. april 2005 først lige blevet indledt med etablering af pulterrum i kælderen – selve etableringen af tagboligerne var endnu ikke påbegyndt. Forsinkelsen skyldes, at Tagboliger A/S har krævet et nedslag i prisen, fordi der er nogle tekniske problemer med rørene i ejendommen. Andelsboligforeningen mener ikke, der er problemer med rørene, og de vil derfor ikke give et nedslag i prisen, og der forhandles fortsat frem og tilbage. Danske Tagboliger A/S forventer dog, at der findes en snarlig løsning, og at byggeriet bliver færdigt i december 2005. Lejlighederne udbydes til salg når stadskonduktøren har afsluttet ejerlejlighedsopdelingen, hvilket forventes at være i december.

I forbindelse med etableringen af tagboligerne stiftes en ejerforening. I vedtægterne står der, at ejerforeningens generalforsamling skal afholdes efter andelsboligforeningens generalforsamling. Årsagen til dette er, at alle beboere på den måde kan blive informeret samtidig. Ejerforeningens bestyrelse består af den til en hver tid værende bestyrelse af andelsboligforeningen. I andelsboligforeningens vedtægter er indføjet, at ejerne af ejerlejlighederne kan optages i andelsboligforeningens bestyrelse. Ejerforeningen og andelsboligforeningen skal være adskilt – med hver deres økonomi og med hver deres administrator og revisor.

Ifølge normalvedtægten stemmes der efter fordelingstal, men ejerforeningen har valgt at benytte sig af muligheden for at vedtage og tinglyse en individuel vedtægt jf. EJLL § 7. Det er vedtaget, at afstemninger i den fremtidige ejerforening foreta-

ges efter antal boligenheder og ikke efter fordelingstal – dvs. hver boligenhed har én stemme. Samtlige lejligheder har altså én stemme, hvorimod udgifter til vedligeholdelse mv. er fastsat efter fordelingstal.

På generalforsamlingen vedtages beslutninger efter simpelt flertal. Dog kan afstemninger om vedtægtsændringer, forbedringer og istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør samt forslag om salg af væsentlige dele af disse kun foretages ved 2/3 flertal. I forbindelse med afstemninger hvor reglen om 2/3 kommer i anvendelse, er det endvidere besluttet, at et forslag kun kan vedtages, hvis der er 2/3 flertal, og mindst én af de seks ejere af tagboligerne stemmer for forslaget. Årsagen til de specielle afstemningsregler er et ønske om at undgå, at andelshaverne kan bestemme alt, men samtidig skal reglerne heller ikke udformes således, at beboerne i tagetagen kan blive en stopklods for alle beslutninger.

Der er to kreditforeningslån i ejendommen samt et pantebrev som sikkerhed for en kassekredit til foreningens drift, og der er ifølge foreningens administrator ingen problemer med at få relaxeret pantet.

Hvis Danske Tagboliger A/S går konkurs, er andelsboligforeningen sikret gennem en bankgaranti for købesummen. Alligevel er det ikke helt risikofrit for andelshaverne, fordi de ikke får nogen sikkerhed for, at boligerne og taget bliver ordnet. Det kan være vanskeligt at finde en der vil overtage et halvfærdigt projekt, og det kan tage lang tid før en konkurssag bliver afsluttet.

Mulige barrierer:

- Er det bedst for foreningen, at de sælger tagetagen til en projektudvikler eller at de selv står for byggeriet?
- Er det hensigtsmæssigt, at afstemninger afholdes efter boligenheder frem for efter fordelingstal?
- Er det en optimal løsning ved vigtige afstemninger, at mindst én af ejerne i tagetagen skal stemme for et forslag, før det kan vedtages?
- Kan det hindre projekter med blandede boligtyper, at der er større udgifter og mere arbejde ved administration af to foreninger?

7.2 Pommernsgade/Holmbladsgade i København

Andelsboligforeningen ligger i Pommernsgade 1-5 og Holmbladsgade 42 i København. Foreningen består af 32 andelslejligheder, og i ejendommen findes tre loftrum med et samlet areal på 230 m². Foreningen ønskede, at udnytte loftrumme til beboelse, og ombygningen af det ene loftrum var påbegyndt, da de nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven blev vedtaget. Andelsboligforeningen undersøgte mulighederne for at etablere ejerlejligheder i tagetagen frem for andelsboliger, men kom frem til det resultat, at det ville være til størst gavn for foreningen, at der blev lavet andelsboliger. Denne beslutning blev truffet på baggrund af nedenstående overvejelser.

På kort sigt var den økonomisk mest fordelagtige løsning at etablere ejerlejligheder i tagetagen. Ved salg til ejerlejligheder udgår tagetagen af andelsboligforeningen, som derved får en mindre ejendom. Det blev vurderet, at det på længere sigt ville være bedst for foreningen at beholde boligerne i tagetagen, fordi huslejeindtægterne fra tagboligerne ville tilfalde andelsboligforeningen. Dertil kommer, at andelsboligforeningen har oplyst, at de ville blive beskattet af den fortjeneste, der ville være ved salg af tagetagen som ejerlejligheder. Andelsboligforeningen mente derudover, at det ville blive en kompliceret løsning at have en ejerforening, som den eksisterende andelsboligforening skulle være en del af. Det vil kræve udgifter til juridisk bistand ved oprettelsen af ejerforeningen, og der vil være løbende driftsomkostninger til administrationen af ejerforeningen. På baggrund af disse overvejelser vurderede andelsboligforeningen, at det på lang sigt ville være begrænset, hvor meget de ville få ud af at sælge tagetagen som ejerlejligheder, og det blev besluttet at der skulle laves andelsboliger.

Der kan argumenteres for, at driften af to foreninger kun udløser beskedne administrative udgifter for de enkelte beboere, og at den juridiske bistand, som vil være nødvendig ved udformning af vedtægter osv. i forbindelse med oprettelsen af ejerforeningen er en engangsudgift. På trods af at der er tale om udgifter af begrænset størrelse, har andelsboligforeningen vurderet, at det bedste for dem vil være at lave andelsboliger i tagetagen.

Mulige barrierer:

- Fortjeneste ved salg af ejerlejligheder beskattes
- Kompliceret med oprettelse af ejerforening
- Der skal betales for drift af to foreninger
- Ingen økonomisk fordel for andelsboligforeningen på længere sigt

7.3 To 80/20-ejendomme

Landinspektør Annette Bøgh oplyser, at hun har haft en sag med en 80/20-ejendom, der ikke kunne gennemføres, fordi BBR oplysningerne ikke stemte overens med de faktiske forhold i ejendommen. Nøgletallene for ejendommen er angivet i figur 7.2.

Placering	Anvendelse	Størrelse	Samlet
Kælder	Erhverv	202 m ²	683 m ²
Stuen	Erhverv	258 m ²	
1. sal	Erhverv	223 m ²	
2. sal	Bolig	201 m ²	201 m ²
Loft	Uudnyttet	134 m ²	134 m ²
I alt			1018 m ²

Figur 7.2. Ejendom der ifølge BBR ikke opfylder betingelserne for opdeling i ejerlejligheder.

Tagetagen er fejlagtigt registreret i BBR som uudnyttet. Den har i praksis været anvendt til og udlejet som lagerlokaler til erhvervslejemålene. Medregnes loftet i det samlede areal, udgør erhvervsarealet 80,3 %, uden tagetagen udgør erhvervsarealet 77,3 %. Ejendommen kan ikke opdeles, da det er oplysningerne i BBR pr. 31.12.2003, der er afgørende, og der er ikke mulighed for at rette en fejl i BBR med tilbagevirkende kraft. Der er således to spørgsmål/mulige barrierer i denne sag:

- En fejl i BBR burde vel kunne rettes?

Projektgruppen har derudover kendskab til en anden sag, der måtte opgives, fordi ejendommen i BBR var registreret som en 79/21-ejendom, mens de faktiske forhold viser, at det er en 85/15-ejendom.

I begge sager har ejeren/rådgiveren forgæves forsøgt, at få sagen gennemført med henvisninger til, at der er fejl i BBR, men altså uden held.

7.4 Mellem Broerne i Nørresundby

På havnefronten i Nørresundby etableres 44 nye boliger – 22 andelsboliger og 22 ejerlejligheder. Det er Kuben Byggeplandata A/S der har udviklet projektet, og de administrerer boligbyggeriet, som udføres i totalentreprise af NCC. Boligerne er placeret i fire bygninger, og varierer i størrelse fra 108 til 164 m². Byggeriet er opdelt i to etaper, som sættes i gang samtidig. De første 22 boliger er klar til indflytning i juni 2005, og resten følger fire måneder efter.



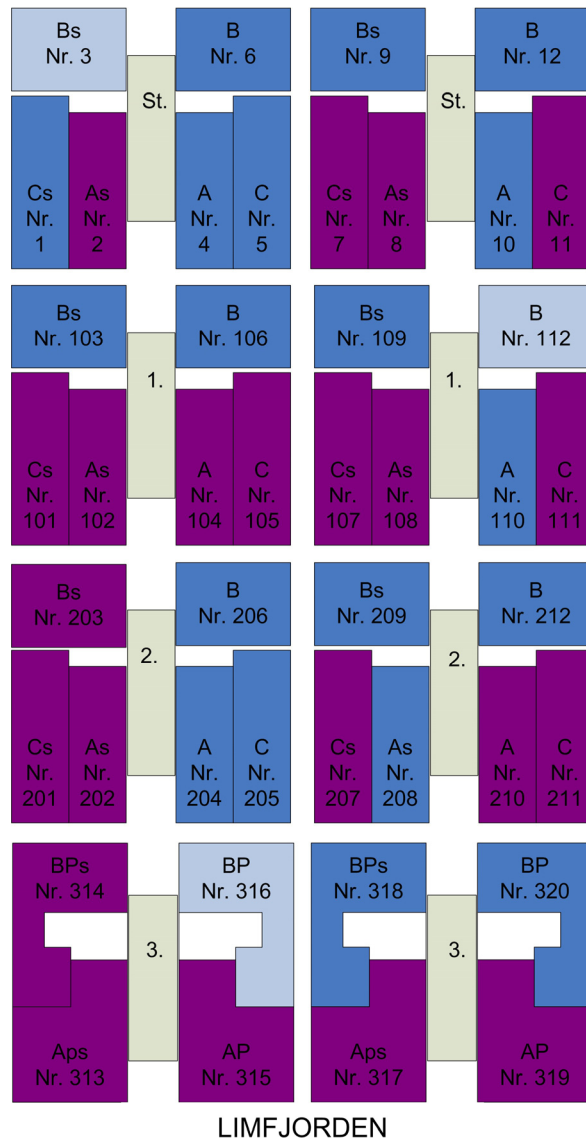
Figur 7.3. Første etape med 11 boliger er næsten indflytningsklar.

Projektet var det første projekt, som Kuben Byggeplandata A/S i Aalborg havde med den form for blandede boligtyper, og projektet var faktisk solgt som et andelsboligprojekt, men nogle af andelshaverne kom bagefter i tanke om, at de hellere ville købe boligerne som ejerboliger. Årsagen var ifølge projektlederen fra Kuben, at mange af andelshaverne havde mange penge ”mellem hænderne” som følge af salg af større ejerboliger, og at de derfor hellere ville købe boligen.

Advokat Ole Wagner fra Advodan i Aalborg lavede et forslag til, hvordan man kunne blande ejer- og andelsboligerne, og på en ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen d. 15. september 2004 blev det vedtaget, at ejendommen skulle bestå af både ejer- og andelsboliger. I praksis foregik det ved, at man ophævede handlen mellem Kuben og Andelsboligforeningen Mellem Broerne, og herefter indgik man en ny aftale med Kuben, hvor andelsboligforeningen købte 22 af boligerne, og de sidste 22 boliger blev solgt som ejerboliger. Det kostede hver af ejerne omkring 30.000 kr. i sagsomkostninger til landinspektør, advokat og tinglysningsafgifter, at ændre boligens status fra andelsbolig til ejerbolig. Forslaget blev dog ikke vedtaget uden diskussion, men situationen var den, at ikke alle andelsboliger var solgt, og derfor var det ikke så vanskeligt at få det fornødne flertal. Der er muligvis nogle andelshavere tilbage der fortsat er skeptiske. De frygter, at stærke ejere vil styre driften, og er bange for, at ejernes og andelshavernes interesser er for forskellige.

Hvis der kommer store værdistigninger af ejerlejlighederne, kunne det måske være mere attraktivt for ejerlejlighedsindehaverne at investere i ejendommens drift og vedligeholdelse end det er for andelshaverne. Det kunne f.eks. være, at ejerne på et tidspunkt vil have bedre fællesfaciliteter f.eks. tyverisikring, motionsrum mv. og derfor er villige til at få stigende fællesomkostninger, mens andelshaverne måske ikke kan se en økonomisk fordel i det, fordi deres bolig ikke er steget i værdi.

På figur 7.4 kan ses, hvilke boliger der er andelsboliger og hvilke der er ejerboliger. Som det fremgår forholdsvis tydeligt, er det fortrinsvis boliger med udsigt over fjorden (de dyre lejligheder) der er blevet solgt som ejerboliger. Der er således 20 ud af de 28 lejligheder, som har udsigt til fjorden, der er solgt som ejerlejligheder. De sidste 16 boliger har en mere beskeden udsigt, og af disse er kun 2 solgt som ejerlejligheder. Samlet koster de 44 boliger 104 millioner kr. – 45 millioner kr. for andelsboligerne og 59 millioner kr. for ejerboligerne.



Figur 7.4. Lilla markering viser ejerboliger og blå farve viser andelsboliger. De andelsboliger, der er vist med lys farve var ikke solgt pr. 28.4.2005.

Ifølge Ole Wagner er det meget naturligt, at det er de dyre lejligheder, der er solgt som ejerboliger. Det er oftest personer med høje indtægter, der køber de dyre lejligheder, og hvis man har en positiv kapitalindkomst og samtidig betaler topskat, er

der en skattemæssig fordel ved at bo i ejerbolig frem for at bo i andelsbolig. Der er næsten ingen forskel mellem at købe ejer- og andelsbolig, hvis man ikke betaler topskat og ikke har en positiv kapitalindkomst.

På figur 7.4 er vist, at der fortsat er tre andelsboliger, der ikke er solgt. Andelsboligforeningen har købt 22 boliger, men der er pt. kun 19 andelshavere. Ole Wagner oplyser, at det er Kuben, der har det økonomiske ansvar for eventuelt usolgte boliger. De enkelte andelshavere berøres dermed ikke økonomisk, såfremt nogle af boligerne ikke bliver solgt.

Vedtægterne for ejerforeningen er udformet således, at ejere og andelshavere i ejerforeningen er stillet lige. Både ejere og andelshaverne er repræsenteret med én stemme pr. bolig. Beslutninger på generalforsamlinger træffes ved almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte, mens beslutninger om væsentlige forandringer mv. foretages ved minimum 2/3 flertal. Her gælder endvidere det særlige, at der skal være 2/3 flertal både blandt andelshaverne og blandt ejerne. Såfremt et forslag vedtages, men der ikke er et fremmøde på 2/3 af medlemmerne skal der afholdes en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages ved 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte. Bestemmelsen omkring 2/3 flertal blandt både ejere og andelshavere giver en sikkerhed for, at vigtige beslutninger kun kan gennemføres, hvis der også er enighed mellem de to boligtyper. Ole Wagner oplyser dog, at han mener vedtægterne i dette tilfælde er så restriktive, at det kan blive meget vanskeligt at få vedtaget nye forslag. Det er dog beboerne selv, der har valgt disse meget restriktive vedtægter, og Ole Wagner oplyser, at der er lavet mange ændringer fra det første udkast til de endelige vedtægter.

Udgifter til bl.a. vedligeholdelse er fordelt efter antal boligenheder og ikke efter fordelingstal. Dette er valgt, fordi der som udgangspunkt ikke skal være forskel på, om man er ejer eller andelshaver. En af ulemperne ved blandede boligtyper er merudgifter til administration af to foreninger. Ole Wagner oplyser, at det har været vigtigt at sikre, at andelshaverne ikke blev stillet ringere end hvis det oprindelige projekt var blevet gennemført. Udgifterne for andelshaverne er derfor de samme som de hele tiden har været, og merudgiften til administrationen af to foreninger pålægges ejerne.

Ole Wagner udtaler, at dem der køber andelsboliger ofte har en fornemmelse af, at de er med i et fællesskab, som er større end det ville være, hvis det var ejerboliger. Der er risiko for at denne fællesskabsfølelse minimeres eller helt forsvinder, når boligtyperne blandes. Mellem Broerne har man forsøgt at bevare fællesskabsfølelsen, bl.a. ved at kalde ejerforeningen Boligfællesskabet Mellem Broerne.

Mulige barrierer

- Frygt for at stærke ejere vil styre driften, og at ejernes og andelshavernes interesser er for forskellige
- Fællesskabsfølelsen kan forsvinde
- Vedtægterne er måske for restriktive
- Risiko for at værdien af andelsboligerne og ejerlejlighederne ikke fortsætter med at være ens

7.5 Grönings Have i København

Grönings Have er nybyggeri hvor almene boliger, andelsboliger og ejerboliger er blandet i den samme ejendom. Byggeriet er beliggende på Islands Brygge i København i et nyt bolig- og erhvervsområde kaldet Havnestaden. Området er et tidligere industriområde, hvor der efter industriens fraflytning opstod et ønske om at omdanne industriområdet til et område med boliger og serviceerhverv.

I Grönings Have er der opført 171 boliger, bestående af 48 ejerboliger, 33 andelsboliger og 90 almene boliger. De almene boliger ejes af henholdsvis boligselskabet AKB og Lejerbo. Boligselskabet AKB har to afdelinger i Grönings Have – én afdeling bestående af i alt 30 boliger, fordelt på 15 almene familieboliger og 15 almene medejerboliger¹¹ samt en afdeling med et seniorbofællesskab bestående af 15 boliger. Lejerbo har ligeledes to afdelinger med 45 almene boliger fordelt på 15 medejerboliger, 15 familieboliger og 15 seniorboliger.

Ejendomsadministrations- og projektudviklingsfirmaet Nordicom står som byggherre på projektet, der betragtes som et forsøgsprojekt i og med, at de almene boligselskaber ikke selv står som bygherrer, og projektet ikke har været i udbud, som alment byggeri normalt skal. Københavns Kommune og Boligministeriet har således givet dispensation fra udbudskravet, og boligselskaberne gennemfører ikke en byg-

¹¹ Medejerboliger er ”råhuse”, hvor medejeren mod at betale et højere indskud kan få indflydelse på, hvordan boligen skal indrettes. Ud over det almene beboerindskud på 2 % betaler medejeren 18 % af anskaffelsessummen i indskud. Boliglejen fastsættes under hensyntagen til denne finansiering og bliver derfor mindre end lejen for en tilsvarende almen familiebolig. Medejeren har indflydelse på hvilken indretning, materialer, hårde hvidevarer mv., der ønskes og står selv for den indvendige vedligeholdelse og fornyelse. Boligselskabet har ansvaret for bl.a. den udvendige bygning, fællesanlæg og varetagelse af den nødvendige ejendomsservice til beboerne. [AKB, 2005, s. 1] I en forsøgsperiode var der mulighed for at etablere medejerboliger – muligheden findes ikke længere.

gesag, men underskriver i stedet en købsaftale om køb af en færdigetableret ejerlejlighed.

Bebyggelsen Grönings Have består af tre bygninger med forskellige karakterer – en karrébebyggelse, som rummer de 90 almene boliger, samt et tårnhus og et længehus, der rummer de private boliger, se figur 7.5. De private boliger er ligesom de almene boliger udbudt til salg af Nordicom. Til bebyggelsen hører også en parkeringskælder indeholdende 52 parkeringspladser, som administreres af et parkeringslav, der rent styringsmæssigt kan sidestilles med en andelsboligforening, dvs. at parkeringslavets medlemmer danner bestyrelsen i parkeringslavet. Den enkelte parkeringsplads er værdiansat til 100.000 kr., og der betales 40.000 kr. i indskud. Ved at være medlem af parkeringslavet får man således brugsret til en andel (selve p-pladsen) af parkeringslavets ejendom. Parkeringskælderens er forbeholdt ejendommens beboere, men hvis det viser sig, at parkeringspladserne ikke kan afsættes til beboerne, kan udefrakommende få en andel i parkeringskælderens.



*Figur 7.5. Bebyggelsen Grönings Have. Bagerst til venstre tårnhuset, til højre karrébebyggelsen med de almene boliger og forrest til venstre længehuset.
[www.lejerbo.dk, a]*

Organisering i ejerforening

Alle boligerne er organiseret i den samme ejerforening, der også omfatter en ejerlejlighed udlagt som parkeringskælder – se ejerlejlighedsfordelingen i figur 7.6. De blandede boligtyper har gjort, at det har været nødvendigt at gøre nogle overvejelser omkring udformningen af vedtægter. Størstedelen af boligerne i bebyggelsen er almene, og der har således skulle findes en løsning som forhindrer, at stemmemajoriteten kommer til at ligge hos de almene afdelinger. Det er løst ved, at de almene

boliger samt andels- og ejerlejlighederne har samme andel stemmer. Dertil kommer, at parkeringslavet, som administrerer parkeringskælderens, også indgår i afstemninger på generalforsamlingen.

På ejerforeningens generalforsamling afholdes der afstemninger efter fordelingstal. Fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder er udarbejdet på basis af arealberegninger foretaget efter bruttoetagearealet og fordelt på en sådan måde, at de almene boliger og andels/ejeboligerne hver har ca. 48 % af stemmerne i ejerforeningen, og de sidste 4 % tilhører parkeringslavet, som ejer parkeringskælderens, se figur 7.6. De almene boliger har dermed stemmemajoriteten i ejendommen. Hvis man opdeler de almene boliger og andels/ejeboligerne i to lejre, bliver det parkeringslavets stemmer, der kan komme til at få den afgørende betydning for udfaldet af afstemningen.

Der er fire almene afdelinger i bebyggelsen, som på ejerforeningens generalforsamling repræsenteres med en repræsentant fra hver afdeling. For andelsboligforeningen gælder, at formanden har møde- og stemmeret på ejerforeningens generalforsamling, og han stemmer med det fordelingstal, som tilhører den samlede andelsboligforening. De enkelte ejere har også møde- og stemmeret på generalforsamlingen og stemmer efter fordelingstal, og det samme er gældende for parkeringslavet.

Ifølge ejerforeningens vedtægter træffes beslutninger på generalforsamlingen ved stemmeflertal opgjort efter fordelingstallene, når minimum 1/5 af ejerforeningens medlemmer, opgjort efter fordelingstal, er til stede. Ændring af vedtægten samt beslutninger vedrørende salg eller væsentlige forandringer af fællesjendom kræver at 2/3 af de stemmeberettigede, opgjort efter fordelingstal, stemmer for.

Ejerlejlighed nr.	Boligtype	Stemmefordeling
2	Almene boliger, AKB	7,0 %
3	Almene boliger, Lejerbo	16,2 %
4	Almene boliger, AKB	17,3 %
5	Almene boliger, Lejerbo	7,0 %
1	Andelsboliger	18,9 %
6-53	Private ejerlejligheder	29,4 %
54	Parkeringskælder	4,0 %

} 47,5 % (for rækkerne 2-5)
} 48,3 % (for rækkerne 1-2)

Figur 7.6. Ejerlejlighedernes fordelingstal, som de er angivet i ejerforeningens vedtægter. [Vedtægter for Ejerforeningen Grönings Have, bilag 2]

Parkeringslavets deltagelse i afstemninger kommer til at betyde, at de beboere som har en parkeringsplads kommer til at stemme to steder. Forstået på den måde, at de både har indflydelse på parkeringslavets stemmeafgivelse samt at de har indflydelse på enten andelsforeningens, afdelingsbestyrelsens eller deres egen stemmeafgivelse – afhængig af hvilken bolig de bor i.

Da parkeringslavet ikke udelukkende er forbeholdt ejendommens beboere, kan der også opstå situationer, hvor udefrakommende kommer til at få indflydelse på de afstemninger som foretages i ejerforeningen. Det kan virke besynderligt, at personer, hvis eneste tilknytning til bebyggelsen er, at de har en parkeringsplads i kælderens, skal være med til at afgøre om der i ejerforeningen f.eks. skal laves en legeplads. Det må siges at være en lidt speciel løsning, der er valgt for at undgå situationer, hvor ejerforeningens medlemmer har delt sig i to lejre, fordi de ikke kan blive enige.

Erik Kragh-Hansen fra Nordicom forventer ikke, at det giver anledning til problemer at blande de forskellige boligtyper i samme ejendom – han mener, at de uenigheder der muligvis kan opstå på ejerforeningens generalforsamling, ligeså godt kunne opstå i en forening bestående udelukkende af ejere. Selvom der er vedtaget driftsbudgetter og lavet bestemmelser om vedligeholdelse, så det sker ens i hele bebyggelsen, kan der altid opstå uenighed om, hvornår tingene skal foretages og hvad det skal koste, og sådanne diskussioner kan altid forekomme, uanset om det er ejere eller lejere. Erik Kragh-Hansen kan ikke pege på forhold, som gør det problematisk at have forskellige boligtyper i samme bebyggelse. De største overvejelser omkring at have flere boligtyper i samme bebyggelse er gjort ved udarbejdelsen af bl.a. vedtægter og husorden.

Mulige barrierer:

- Organisatoriske overvejelser – herunder udformning af vedtægter
- Er vedtægterne udformet hensigtsmæssigt?
- Uheldigt at udefrakommende gennem parkeringslavet kan få indflydelse på afstemninger i ejerforeningen

7.6 Plantagebyen i Hjørring

Boligforeningen Plantagebyen har eksisteret siden 1954, og er en lille boligforening i Hjørring med 27 boliger fordelt i dobbelthuse og rækkehuse. Boligerne er mellem 86-117 m² og har alle en mindre have. Boligforeningen er tilmeldt forsøgsordningen om salg af almene boliger efter initiativ fra foreningen. Baggrunden for tilmeldingen var dels, at beboerne som ejere kunne reducere den månedlige udgift

til boligen, og dels at der var problemer med at leje alle boliger ud. Boligforeningen ligger lige ud til Aalborgvej, og der er derfor en del trafikstøj, og de boliger som ligger tættest på vejen kunne ikke lejes ud på trods af, at der var 20 personer på venteliste. Det var derfor nødvendigt at annoncere i dagspressen for at få boligerne udlejet. Samtidig var udsigten, at huslejen, som hidtil, ville stige hvert år.



Figur 7.8. Hovedparten af boligerne i Boligforeningen Plantagebyen er dobbelthuse med egen have.

Boligforeningen har nogle gamle pantebreve, som de ville indfri for at undgå de årlige huslejestigninger, men ydelsen blev ikke mindre ved at lægge lånene om, fordi boligerne er bygget med statsgaranterede penge, og de penge skal afbetales med faste ydelser, som ikke kan ændres. Der var altså ingen udsigt til, at huslejen ville falde. Da det blev muligt for foreningen at sælge boligerne, mente bestyrelsen, at det var en mulighed, der var værd at undersøge nærmere. Idéen om at sælge boligerne blev fremlagt på et beboermøde, og det blev med et overvældende flertal besluttet at arbejde videre med idéen. Boligforeningen fik derefter kommunalbestyrelsens accept til at deltage i forsøgsordningen, og i november 2004 startede det indledende arbejde.

Projektet er pt. (25. april 2005) så langt, at tilmeldingsperioden er i gang og løber frem til 15. maj 2005, og det forventes at de (foreløbigt syv) tilmeldte beboere kan overtage deres boliger den 1. juli 2005. To af foreningens boliger er blevet vurderet af en valuar, og er prisfastsat til henholdsvis 645.000 kr. og 650.000 kr.

Beboernes nuværende husleje er 4.235 kr. og ved at købe boligerne og optage et 30-årigt lån, hvor der betales 5 % i rente, vil bruttohuslejen falde til knap 3.400 kr. om måneden. Det bliver dermed en økonomisk fordel for beboerne at være ejere frem for lejere.

Udstykning

De solgte boliger udskilles fra afdelingen ved udstykning. Det er endnu ikke afgjort om det kun er de solgte boliger som skal udstykkes eller om alle boligerne skal udstykkes. Hvorvidt der skal foretages fuldstændig eller løbende udstykning er et spørgsmål om økonomi. Foreningen ønskede at udstykke alle 27 boliger, men der er opstået tvivl om, hvorvidt provenuet fra salget kan anvendes til at dække omkostningerne ved udstykning af alle boligerne eller kun de udgifter der vedrører de solgte boliger. Hvis omkostningerne til udstykning kan dækkes af salgsprovenuet, vil alle 27 boliger blive udstykket samtidigt.

Af bestemmelserne i lov om almene boliger fremgår det af § 75s, at nettoprovenuet ved salg opgøres som salgssummen fratrukket en række udgifter heriblandt omkostninger til udstykning af de solgte boliger. Udgifterne til udstykning af de boliger, som ikke sælges kan dermed ikke dækkes af salgsprovenuet. Derimod kan omkostningerne til udstykning af de boliger, som ikke sælges, dækkes af Landsbyggefonden jf. LAB § 96m, nr. 1.

Organisering i grundejerforening efter salget

Når de solgte boliger fraskilles afdelingen ved udstykning, er det op til boligorganisationen at afgøre, hvorvidt der skal oprettes en grundejerforening eller ej, jf. LAB § 75m, stk. 2. Såfremt der oprettes en grundejerforening, er der medlemspligt for afdelingen og for ejere af de solgte boliger, jf. LAB § 75m, stk. 4. Boligforeningens fællesarealer består af fem garager og et stykke græs langs vejen. De ser ingen grund til at der oprettes en grundejerforening, da de mener at de få fællesarealer der er, kan tilfalde boligforeningen. Flemming Lund mener, at det vil være dobbelt administration at have en grundejerforening, og at der i princippet ikke er nogen opgaver som grundejerforeningen skal varetage. Der er desuden risiko for, at det vil være lejerne som vil komme til at bestemme i foreningen, fordi de er i overretal, og han anser det som usandsynligt at der inden for de 3 år som forsøgsordningen varer, vil blive mere end 10-12 ejere. Hvis der laves en grundejerforening, mener Flemming Lund, at der er den ulempe, at det er den almene afdeling, som kommer til at sidde på magten, så længe flertallet af beboerne er lejere. Hvis ikke der oprettes en grundejerforening, er det dog uvist, hvad der skal ske med fællesarealerne, hvis alle boliger i foreningen sælges.

For beboerne bliver det billigere at bo i boligerne som ejere end det gør som lejere, og ved at købe boligerne opnår beboerne dermed en økonomisk fordel. Salget af boligerne har ikke medført store problemer – der har været tvivlsspørgsmål om, hvorvidt der skal foretages løbende eller fuldstændig udstykning, samt hvorvidt der skal oprettes en grundejerforening.

Mulige barrierer:

- Bør der oprettes en grundejerforening?
- Hvordan sikres både ejernes og lejernes interesser?

7.7 Svendborg Boligselskab

Svendborg boligselskab af 16. januar 1945 er det andet boligselskab, som er tilmeldt forsøgsordningen om salg af almene boliger. Der er tilmeldt to afdelinger med henholdsvis 25 boliger i rækkehuse og 21 boliger i række- og kædehuse. Boligerne er opført i begyndelsen af 1950'erne, de er mellem 85 og 100 m² og grundstørrelsen er 450-600 m². Boligerne har en attraktiv beliggenhed ikke langt fra Svendborg centrum.



Figur 7.9. De almene boliger i Svendborg er række- og kædehuse med tilhørende have. [www.svendborg.dk]

Det er boligselskabet, som har tilmeldt afdelingerne til forsøgsordningen, men det er stadig uvist, hvorvidt der rent faktisk kommer til at ske et salg af boligerne. Salgets gennemførelse kommer til at afhænge, af hvad prisen på boligerne bliver. Boligforeningen venter på, at den offentlige vurdering af boligerne gennemføres hos Told & Skat. Boligerne skal, jf. LAB § 75n, sælges som ejerboliger til markedsprisen. Markedsprisen fastsættes ved en vurdering foretaget af en ejendomsmægler der er valuar. Ved den første bolig, som sættes til salg, foretages vurderingen dog af to ejendomsmæglere. Inden opdelingen eller udstykningen foretages skal lejereren stille sikkerhed for sin andel af udgifterne til vurderingen. Hvis vurderingen foretages af én ejendomsmægler, skal lejereren stille sikkerhed for 50 % af udgifterne, og hvis vurderingen foretages af to ejendomsmæglere er det 25 % af udgifterne, der skal stilles sikkerhed for. Såfremt lejereren efter vurderingen ikke ønsker at købe sin bolig alligevel, skal han betale det beløb, som han har stillet sikkerhed for, jf. LAB § 75n, stk. 2. Hvis vurderingen af boligen overstiger den offentlige vurdering med mere end 20 %, er det afdelingen som afholder udgifterne til valuarerne, og ejeren er således ikke forpligtiget til at betale for vurderingen, hvis han alligevel ikke ønsker at købe boligen. Det kommer til at betyde, at en bolig der i den offentlige vurdering er vurderet til f.eks. 600.000 kr. skal koste mere end 720.000 kr., for at lejerne kan slippe for at betale udgifter til vurderingen, hvis de fortryder, at de har tilmeldt sig som købsinteresserede. Denne usikkerhed kan få en vis indflydelse på, hvor mange der vil tilslutte sig salget af boligerne i afdelingen. Såfremt det besluttes, at boligerne skal udbydes til salg, vil boligerne blive udstykket.

Den nuværende husleje for boligerne i Svendborg Boligselskab ligger mellem 2.700-3.300 kr., så det er i forvejen meget billigt at bo i boligerne, og dertil kommer, at en del af beboerne har mulighed for at få boligsikring eller boligydelse. Disse tilskudsmuligheder bortfalder helt eller delvist, hvis beboerne vælger at købe deres bolig. På baggrund af den lave husleje er det tvivlsomt, om beboernes månedlige udgift vil blive lavere end den nuværende husleje.

Status på salget af de almene boliger i Svendborg er således, at boligforeningen venter på, at der kan laves en offentlig vurdering af boligerne, og når det er bestemt, hvad boligerne kommer til at koste, vil beboerne på et afdelingsmøde tage stilling til, om der skal gennemføres et salg af boligerne. Bestyrelsen skønner, at der er beboere, som er interesserede i at købe deres bolig, men at beslutningen selvfølgelig kommer til at afhænge af den pris boligerne udbydes til.

8. Barrierer påvist ved interview mv.

I dette kapitel præsenteres de barrierer og særlige forhold, som er påpeget gennem interview af personer med praktisk erfaring med blandede boligtyper og som er påpeget på anden måde f.eks. gennem medierne. Hensigten med dette kapitel er at præsentere de barrierer og særlige forhold der er påpeget således, at der i næste kapitel kan foretages en samlet analyse af alle fundne barrierer og særlige forhold omkring blandede boligtyper.

Barrierer omkring tagboliger

Der er givet udtryk for, at det kan være vanskeligt at få administratorer af andelsboligforeninger med på idéen om at frasælge tagetagen, fordi det formodes, at administratorerne helst vil undvære besværet.

I EJLL § 10, stk. 2 anvendes begrebet uudnyttet tagetage, men det er uklart, hvad der definerer en uudnyttet tagetage. På mange lofter er der pigekamre og lignende rum, der ikke har været anvendt i årevis, men betyder det at loftet er udnyttet?

Der kan forekomme situationer, hvor ejendommens beboere har særrettigheder over loftrummet – hvilken betydning får disse særrettigheder for et tagboligprojekt, og kan beboernes tvinges til at opgive deres rettigheder over tagetagen? Kan særrettigheder over loftrum ophæves, og i givet fald på hvilket grundlag?

Hvad man gør, hvis lejerne har nogle særrettigheder over loftrummet, og der ønskes etableret lejligheder i tagetagen. Hvad skal der ske med særrettighederne? Hvis lejeren ikke ønsker at opgive sine rettigheder, kan han så tvinges til det? Projektgruppen vil foretage en nærmere undersøgelse af reglerne omkring opsigelse af særrettigheder over loftrummet og anvisning af passende erstatningsrum. Hvad er et passende erstatningsrum?

De professionelle långivere vil formentlig gerne give et lån til et nyt tag eller andre forbedringer i ejendommen, men kan det give anledning til problemer, hvis der er beboere, som skylder flere penge væk end de har? Kan det være barriere, at en af lejlighederne er overbelånt eller at en beboer f.eks. er dårlig betaler. Hvordan er en pantlover er stillet, hvis en tagetage skal sælges eller der skal påbygges en eller flere nye etager på en ejendom?

Det er fra flere sider påpeget, at der skal være et vist antal af hver boligtype, da der ellers bliver for store omkostninger ved at drive to foreninger. Desuden er det blevet påpeget, at der skal være 6-8 andelshavere i en andelsboligforening, for at kreditforeningerne vil belåne ejendommen.

Barrierer omkring 80/20-ejendomme

Oplysningerne om de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsarealer fås fra BBR jf. EJLL § 10a. På en ejendom kan der være flere udenomsrum f.eks. maskinhus, vaskerum, varmecentral, pulterrum, cykelskur, carport osv. I hvilket omfang indgår disse arealer i beregning af erhvervsarealet?

Barrierer omkring salg af almene boliger

Fra mange sider er der blevet udtalt politisk og ideologisk modstand mod at sælge almene boliger. F.eks. har Helene Toxværd, formand for Lejernes LO i Hovedstaden udtalt følgende: *”regeringens forslag om salg af almene boliger er et flop og blot et udslag af regeringens forsøg på at føre ideologisk politik på beboernes bekostning.”* [www.llo.dk]

Boligorganisationerne udviser meget stor modstand mod at sælge almene boliger, hvilket eksemplificeres ved en rundspørge, som Danmarks Radio har foretaget til boligorganisationerne i Københavnsområdet. Den viser, at alle boligorganisationer her siger klart nej til at sælge almene boliger, eller også vil de slet ikke behandle emnet i deres bestyrelser. [www.dr.dk]

Analysens 2. del

Analysens 2. del indeholder en grundig analyse og vurdering af alle påpegede barrierer og særlige forhold fra del 1. Analyserne vil blive foretaget ved hjælp af juridisk metode ved at analysere en barriere eller et særligt forhold af gangen. Så vidt det er muligt vil der være en vurdering af, hvordan barrieren/det særlige forhold kan håndteres. Analysen og vurderingen vil være opdelt i følgende dele:

- **Kapitel 9. Barrierer der vedrører alle boligtyper**
De barrierer og særlige forhold som er påpeget ved tagboliger, 80/20-ejendomme, almene boliger samt nybyggeri og som vedrører alle boligtyper behandles i dette kapitel.
- **Kapitel 10. Barrierer der vedrører tagboliger**
Alle påpegede barrierer og særlige forhold omkring etablering af tagboliger behandles i dette kapitel.
- **Kapitel 11. Barrierer der vedrører 80/20-ejendomme**
Dette kapitel omhandler barrierer og særlige forhold påpeget omkring omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger i 80/20-ejendomme.
- **Kapitel 12. Barrierer vedrørende salg af almene boliger**
Alle barrierer og særlige forhold, som er påpeget omkring salg af almene boliger, behandles i dette kapitel.

9. Barrierer der vedrører alle boligtyper

I dette afsnit behandles de barrierer og særlige forhold, der både vedrører tagboliger, 80/20-ejendomme og almene boliger samt de barrierer, der er påpeget omkring nybyggeri. Nybyggeri blev medtaget i analysen, fordi nogle af de problemer, der er forbundet med at blande forskellige boligtyper i nybyggeri, også kan forekomme, når boligtyper blandes i eksisterende byggeri. Der er påpeget følgende:

- Det kræver grundige overvejelser at udforme vedtægter
- Der skal tages hensyn til fællesarealer i forbindelse med opdeling
- Der er ekstra omkostninger ved at administrere to foreninger
- Der skal være et vist antal af hver boligtype, ellers bliver det for dyrt
- Det kan være mere fordelagtigt at købe ejerbolig frem for andelsbolig

Der skal udarbejdes vedtægter, når der laves ejerlejligheder i tagetager, der ikke tidligere har været opdelt i ejerlejligheder, og når der laves ejerlejligheder i tidligere bolig- og erhvervsjendomme samt når almene boliger sælges. Vedtægternes udformning kan få afgørende betydning for, om det bliver en succes at blande forskellige boligtyper i samme ejendom. Det undersøges derfor, hvilke forhold der skal tages i betragtning, når vedtægterne udformes.

Når forskellige boligtyper blandes er det vigtigt, at der i forbindelse med opdelingen tages højde for fællesarealer og adgangen hertil. Det beskrives derfor, hvordan opdelingen bør foretages.

Når der i ejendomme etableres andelsboliger, almene boliger og ejerlejligheder kommer andelsboligforeningen eller den almene boligforening til at indgå i ejerforeningen. Dermed skal to foreninger administreres, og det kan være forbundet med ekstra omkostninger. Omkostningsniveauet herved undersøges derfor, og oplysningerne sættes i forhold til antallet af boliger.

Kapitlet afsluttes med en undersøgelse af, om der er forskel på økonomien, alt efter om man køber en andelsbolig eller en ejerlejlighed. Det undersøges også, hvilken boligform der er mest efterspurgt, for på den måde at kunne vurdere, hvilke boligtyper der kan tænkes etableret i en tagetage eller i et tidligere erhvervslokale.

9.1 Udformning af vedtægter

I EJLL § 7 står der, at de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision mv. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt. Denne vedtægt finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. Så længe ejerkredsen er uændret må § 7 fortolkes indskrænkende – på trods af ordlyden, således at en lovlig vedtaget vedtægtsændring gælder, selvom den ikke er tinglyst jf. U 2000.1459 Ø¹². Dette princip gælder også almindeligvis, når der indgås aftaler. En aftale gælder, når den er indgået, men det forudsætter, at de parter aftalen vedrører, er vidende om det. Hvis en forening har vedtaget en individuel vedtægt – som kun regulerer visse forhold – kommer normalvedtægtens bestemmelser automatisk til at gælde for de forhold, som ikke er indeholdt i den individuelle vedtægt. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, er der udarbejdet en særlig normalvedtægt, som dog kun er vejledende.

Private andelsboligforeninger er ikke, på samme måde som ejerforeninger, pålagt en normalvedtægt. Der er udarbejdet en vejledende normalvedtægt for andelsboligforeninger, men det er frivilligt om foreningen vil anvende den. Hvis foreningen ikke ønsker at anvende normalvedtægten, reguleres foreningen efter egen vedtægt og almindelige foreningsretlige regler. En andelsboligforening stiftes ved aftale mellem foreningens medlemmer. Aftalen indgås på en stiftende generalforsamling, og aftalen udmøntes i foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningernes fællesorganisation har udfærdiget et sæt standardvedtægter, som anvendes i mange andelsboligforeninger. Der er én vedtægt for nybyggeri og én vedtægt for den ældre boligmasse. Standardvedtægterne afviger ikke væsentlig fra normalvedtægten, men er dog på visse punkter mere detaljerede, f.eks. omkring ubenyttede og ledige boliger.

I det efterfølgende behandles de tre former for ejerforeningsvedtægter: normalvedtægt for ejerforeninger, særlig vedtægt i forbindelse med salg af almene boliger og individuel vedtægt. Før forskellen på disse vedtægter gennemgås, er det nødvendigt først at præcisere, hvad der forstås ved en vedtægt.

9.1.1 Hvad er en vedtægt og hvad er formålet med den?

Vedtægten kan betragtes som en aftale mellem de forskellige ejere om benyttelse af sær- og fællesejendom, om udgiftsfordeling og om fællesskabets organisering mv. Vedtægten tjener til regulering, af det fællesskab som ejerne har dannet, men sam-

¹² Vedtægtsændring i ejerlejlighedsforening om revisorrevision var ikke ugyldig trods manglende tinglysning.

tidig pålægger den også visse indskrænkninger i udnyttelsen af særejendom. [Blok, 1995, s. 299] En bestemmelse i en vedtægt vedrører ikke nødvendigvis alle beboere – vedtægten kan f.eks. indeholde bestemmelser om, at en bestemt ejer har ret til at anvende en parkeringsplads.

En ejerlejlighedsvedtægt vil normalt opstå ved, at den oprindelige ejer af ejendommen, i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder, lader tinglyse enslydende vedtægtsbestemmelser på samtlige ejerlejligheder i ejendommen. Dermed er vedtægten normalt et dokument, som er udarbejdet ensidigt af den oprindelige ejer forud for salget af ejerlejlighederne. [Blok, 1995, s. 300] Denne form for vedtægt kaldes den oprindelige vedtægt. Når den første lejlighed er solgt, har den oprindelige ejer i medfør af normalvedtægtens § 2, stk. 4 ikke længere retten til ensidigt at fastsætte bestemmelser i vedtægten.

Hvis vedtægten efterfølgende ændres, kaldes vedtægten en senere vedtægt. En vedtægt – oprindelig eller senere – der oprettes og tinglyses som erstatning for normalvedtægten eller som supplement til normalvedtægten kaldes en særlig eller individuel vedtægt.

9.1.2 Vedtægtsformer

I det følgende er en gennemgang af de forskellige vedtægtstyper for ejerforeninger. Gennemgangen vil have fokus på bestemmelser, der vedrører blandede boligtyper. Da en ny normalvedtægt trådte i kraft den 1. januar 2005 laves der først en kortfattet, men mere generel gennemgang af nogle af de nye bestemmelser i normalvedtægten. Indtil 1. januar 2006 finder den tidligere vedtægt dog anvendelse for ejerforeninger stiftet før den 1. januar 2005. Projektgruppen har valgt hovedsagligt at fokusere på den nye normalvedtægt, og derfor er det denne vedtægt der menes, når normalvedtægten efterfølgende omtales.

Efter gennemgangen af normalvedtægten vil der være en gennemgang af, hvilke bestemmelser der bør supplere normalvedtægten, når der skal laves en vedtægt der vedrører en ejerforening med blandede boligtyper. Derefter er en gennemgang af hvilke forholdsregler der skal tages, når der skal laves en vedtægt, der vedrører almene boliger.

Normalvedtægten

Normalvedtægten udarbejdes af økonomi- og erhvervsministeren og bortset fra, at vedtægten kan fraviges ved tinglysning af en individuel vedtægt og ved flertalsbeslutning, har normalvedtægten samme betydning for parterne, som hvis vedtægtens bestemmelser stod direkte i ejerlejlighedsloven.

Der er fortaget omfattende ændringer af normalvedtægten, og i figur 9.1 er de væsentligste ændringer omtalt.

Ny normalvedtægt pr. 1. januar 2005	
§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	Det er præciseret, at foreningens medlemmer hæfter direkte og solidarisk overfor ejerforeningens forpligtigelser.
§ 2. Generalforsamling	Det er tilføjet, at bestyrelsens beslutning om at tegne bestyrelsesansvarsforsikring ikke kan indbringes for generalforsamlingen.
§ 3. Ordinær generalforsamling	Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er udvidet. Bl.a. skal der fremlægges en vedligeholdelsesplan for ejendommen.
§ 4. Forslag	Mindre præciseringer omkring indgivelsesfrister.
§ 5. Ekstraordinær generalforsamling	Der er bl.a. ændret på frister og procedurer i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlinger.
§ 6. Stemmeret og fuldmagt	En samlever har nu samme ret som en ægtefælle ved afstemninger mv.
§ 7. Dirigent og referat	Det fremgår nu, at referatet fra generalforsamlingen skal udsendes senest fire uger efter generalforsamlingen.
§ 8. Bestyrelsens medlemmer	Bestyrelsen består nu af tre medlemmer mod tidligere fire.
§ 9. Bestyrelsens pligter	Er udvidet til at omfatte budget og vedligeholdelsesplan. Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne skal være til stede ved afstemninger. Bestemmelser om bestyrelsesansvarsforsikring - kan kræves både af bestyrelsen eller af et mindretal på generalforsamlingen.
§ 10. Administration	Bestyrelsen kan fortsat beslutte at antage en administrator. Generalforsamlingen kan med $\frac{1}{4}$ tilslutning pålægge bestyrelsen at antage en administrator.
§ 11. Tegningsret	Ingen ændringer.
§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring	Det er præciseret, at den enkelte ejer ikke kan disponere over grundfonden. Generalforsamlingen kan med simpelt flertal beslutte at foretage yderligere opsparing til vedligeholdelsesarbejder.
§ 13. Revision	Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke være kasserer. Revision skal udføres efter god revisionskik.
§ 14. Årsregnskab	Præciseringer omkring årsregnskab.
§ 15. Vedligeholdelse	Vedrører fordeling af vedligeholdelsespligt mellem ejerforeningen og de enkelte medlemmer. Bestemmelser om forsømmelse mv.
§ 16. Udlejning	Formanden for bestyrelsen skal have fremsendt en kopi af lejekontrakten senest samtidig med lejeforholdets begyndelse.
§ 17. Sikkerhedsstillelse	Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for 41.000 kr. i hver ejerlejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende, som ejerforeningen måtte få hos det pågældende medlem.

Figur 9.1. Vigtigste forskelle på den tidligere og den nuværende normalvedtægt.

Tidligere var det almindeligt, at normalvedtægten enten blev suppleret eller erstattet med foreningens egne vedtægter, fordi den tidligere normalvedtægt ikke var særlig detaljeret. På trods af, at normalvedtægten er ændret betydeligt og nu er mere detaljeret, vil det formentlig i mange tilfælde fortsat være nødvendigt for ejerforeninger at have egne vedtægter. F.eks. vil det i mange tilfælde skulle besluttes, om der ved afstemninger skal stemmes efter fordelingstal eller efter antal medlemmer, og hvis nogle ejere har brugsret til visse lokaler, f.eks. pulterrum, bør det også indføres i vedtægterne. I vedtægter for ejerforeninger, hvori der er blandede boligtyper, er det nærmest påkrævet, at der udformes individuelle bestemmelser, bl.a. omkring afstemningsregler. De bestemmelser i normalvedtægten, som bør suppleres med egne bestemmelser gennemgås i det efterfølgende.

Individuel eller supplerende vedtægt

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Bestemmelsen er ny i normalvedtægten, men ret almindelig anvendt i individuelle ejerlejlighedsvedtægter. Det kunne være fornuftigt her at præsentere de forskellige boligtyper i ejerforeningen. Der kunne redegøres for hvilke boligtyper – og hvor mange boligenheder – hver ejerlejlighed indeholder. Det kunne også præciseres, hvem der er medlem af foreningen – om det er en person eller en forening. På den måde er det fra starten gjort klart, at vedtægten vedrører blandede boligtyper.

§ 2. Generalforsamling

Det skal afklares efter hvilke regler afstemninger i foreningen skal afvikles, og her kan vælges flere løsninger alt efter foreningens sammensætning. Det er vigtigt at undgå, at en beboergruppe ikke kommer til at stå i en situation, hvor de ikke kan få indflydelse på de beslutninger, der træffes i ejerforeningen. Projektgruppen har set flere bud – mere eller mindre fornuftige – på hvordan dette kan undgås.

En løsning kunne være, at der ved afstemninger skal være 2/3 flertal i alle beboergrupper. En ulempe ved denne løsning er, at det formentlig kan blive vanskeligt at få vedtaget et forslag. Der kunne også laves en bestemmelse om, at et forslag kan vedtages, når 2/3 af medlemmerne samt et bestemt antal fra mindretalsgruppen har stemt for forslaget. Det skal desuden afklares, om der er nogle afgørelser, som kun skal kunne træffes efter 100 % tilslutning f.eks. optagelse af lån.

Det kunne også være fornuftigt at indsætte en bestemmelse om, at generalforsamlingen skal afholdes efter andelsboligforeningens eller boligorganisationens generalforsamling. På den måde sikres det, at alle parter bliver holdt orienteret om forandringer.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Der skal tages stilling til, hvem der har ret til at møde på generalforsamlingen. Det kunne være andre ud over medlemmerne, f.eks. medlemmer i en andelsboligforening, afdelinger, administratorer osv.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Det skal afklares, hvem der kan blive medlem af bestyrelsen, og hvor mange medlemmer der skal være fra hver boligtype. Det kunne f.eks. besluttes, at bestyrelsen består af x-antal repræsentanter for hver boligtype.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

I en ejerlejlighed der ejes af en udlejer, en andelsboligforening eller en almen boligorganisation, kan vedtægten ikke tinglyses pantstiftende på den enkelte lejlighed. Det betyder, at selvom ejerlejligheden måske indeholder 22 boliger kan vedtægten stadig kun tinglyses pantstiftende for maksimum 41.000. kr.

Ny § Fordelingstal

Det skal afklares, om foreningen ønsker at anvende fordelingstal – og hvis det besluttes, kan der tilføjes en bestemmelse herom i vedtægterne. I ejerforeninger med blandede boligtyper vil man typisk anvende fordelingstal, fordi ejerlejlighederne ellers vil være ligestillede, og det vil i de fleste tilfælde være uhensigtsmæssigt ved blandede boligtyper.

Særlig normalvedtægt for salg af almene boliger

Den særlige normalvedtægt gælder ligesom den almindelige normalvedtægt, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. Den særlige vedtægt tager udgangspunkt i den almindelige normalvedtægt, men hvor særlige forhold gør sig gældende fraviges den. Den afviger væsentlig på følgende punkter:

- Der er en lang frist for indkaldelse til generalforsamlingen og udsendelse af materiale hertil. Det skyldes, at lejerne i den almene afdeling skal have mulighed for at afholde egne afstemninger inden generalforsamlingen i ejerforeningen.
- Afstemningsreglerne afviger fra den almindelige normalvedtægt.
- Afdelingsbestyrelsen har ret til at møde på generalforsamlingen med taleret, og boligorganisationen kan på vegne af den almene afdeling udpege personer, som er valgbare til ejerforeningens bestyrelse.
- Derudover er der en bestemmelse om sikkerhedsstillelse.

De ovennævnte bestemmelser ligger tæt op af de bestemmelser som projektgruppen anser for nødvendige, når der etableres ejerforeninger med forskellige boligtyper.

9.2 Fællesarealer i forbindelse med opdeling

I forbindelse med opdeling i ejerlejligheder, hvorved der etableres blandede boligtyper skal der tages højde for fællesarealerne. Det er vigtigt, at fællesarealerne ikke kommer til at indgå i den ejerlejlighed, som indeholder flere boliger, se figur 9.2.



Figur 9.2. I ejendommen til venstre er trappeopgangen (markeret med stiplede linje) en del af en ejerlejlighed, der indeholder en almen afdeling. I ejendommen til højre er trappeopgangen udlagt som fællesejendom.

Figuren skal illustrere en almen ejendom, som skal opdeles i ejerlejligheder, men princippet gælder også for opdeling i forbindelse med andre boligtyper. I eksemplet til venstre kommer fællesarealerne til at være en del af den almene afdelings ejendom, og det bliver således afdelingen, som har alle rettigheder og forpligtelser vedrørende fællesarealet. Ved at udlægge fællesarealet som fællesejendom sikres at både ejere og lejere får ret til at benytte fællesarealet, f.eks. trappen i ejendommen, og at udgifter til rengøring og vedligeholdelse deles mellem beboerne efter fordelingstallet.

På tilsvarende måde skal det i forbindelse med etablering af tagboliger og omdannelse af erhverv til boliger sikres, at beboerne har ret til at benytte trapper og andre fællesarealer. Når trappeopgang, kælder, loftrum og andre fællesarealer er udlagt som fællesejendom i forbindelse med den første opdeling i ejerlejligheder, er det ikke nødvendigt at berøre disse arealer igen, hvis ejerlejligheden bestående af flere boliger evt. skal videreopdeles.

9.3 To foreninger

Det er i casestudierne påpeget, som en barriere for at blande boligtyperne, at der skal betales for administrationen af to foreninger. For at få en fornemmelse af hvilken betydning udgifterne til administration af to foreninger får for gennemførelsen af projekter med blandede boligtyper, undersøges det, hvad det koster at drive to foreninger. Det er ligeledes blevet påpeget, at der skal være et vist antal af hver boligtype for, at det kan betale sig at blande boligtyperne.

9.3.1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostningerne afhænger af foreningens størrelse, men honoraret til advokat/revisor vil typisk ligge på omkring 1.000-1.400 kr. pr. lejlighed pr. år – det er både for revision og administration. [www.jtregnskab.dk]. Det betyder, at hver ejer/andelshaver må påregne ekstra omkostninger til drift af foreninger på 1.000-1.400 kr. pr. år. En ejer af en udlejningsejendom betaler typisk et honorar, der er et par hundrede kr. højere pr. bolig for administration af udlejningsboliger.

Der er formentlig nogle ejere/andelshavere/udlejere, der vil stille som krav for, at et projekt kan blive gennemført, at ejerne af de nye boliger selv skal betale disse omkostninger. Dette var f.eks. tilfældet ved projektet Mellem Broerne jf. kapitel 7 ”Casestudier”.

Sammenholdes de ekstra omkostningerne med, at der bliver flere boliger og dermed også flere til at betale øvrige fællesomkostninger, vil det i sidste ende formentlig være en økonomisk fordel for de nuværende beboere, at der bliver etableret flere boliger.

9.3.2 Antal boliger i en forening

Det kan blive problematisk, hvis der kun kan etableres få boliger i tagetagen eller hvis der er et meget lille antal af en boligtype. En lille andelsboligforening kan få problemer med at hjemtage lån i ejendommen, fordi kreditforeningerne ofte stiller krav om, at der skal være et vist antal andelshavere for, at foreningen kan anses for solvent. Der bør som udgangspunkt minimum være 6-8 andelshavere. Det kan desuden give ekstra omkostninger til administration, hvis der f.eks. oprettes en ejerforening alene på grund af to tagboliger (ejerlejligheder) i en ejendom som ellers indeholder 20 andelsboliger – til gengæld får foreningen en fortjeneste på salget af ejerlejlighederne.

På baggrund af ovenstående vil det i mange tilfælde blive vanskeligt at etablere en andelsboligforening i en tagetage på en ejerlejlighedsejendom eller udlejningsejendom, mens det er langt nemmere at etablere ejerlejligheder i tagetagen på en andelsboligejendom eller udlejningsejendom.

9.4 Økonomi ved køb/salg af bolig

Det er blevet påpeget, at det kan være mere fordelagtigt at købe en ejerlejlighed frem for en andelsbolig. Hvis det i nybyggeri ikke er eftertragtet at købe en andelsbolig, fordi det er for dyrt, må det formodes, at der heller ikke vil være stor efterspørgsel på at købe nye andelsboliger i eksisterende byggeri. Det gælder specielt, hvis der også er mulighed for at købe boligen som ejerlejlighed.

Det undersøges, hvilken boligform der er mest efterspurgt, og dermed også hvilken boligform det bedst kan betale sig at etablere i en tagetage eller i et tidligere erhvervsareal – ejerbolig, andelsbolig eller udlejningsbolig. Omkostningerne ved at opføre boligerne er de samme – derfor er det for ejer- og andelsboliger salgsprisen, der er afgørende og for udlejningsboliger huslejen. Det undersøges derfor, om det er mest fordelagtigt at sælge boligen eller at leje den ud.

9.4.1 Ejerlejlighed kontra andelsbolig

Projektgruppen har foretaget en beregning på, hvor stor økonomisk forskel der er ved at købe en ejerlejlighed frem for en andelsbolig¹³. Som udgangspunkt for beregningerne er anvendt et byggeprojekt som projektgruppen har kendskab til. Lejligheden der er anvendt i beregningerne har en kontantpris på 2.700.000 kr.

¹³ Beregningerne er udført d. 18. maj 2005 på Nykredits hjemmeside. Der er anvendt de daværende aktuelle rentesatser og kurser, og derfor kan det ikke forventes, at nyberegninger giver samme resultat. Detaljerede oplysninger kan ses på bilag 3.

Andelsbolig

For at finde ud af, hvad det koster at bo i andelsboligen er det nødvendigt at beregne andelsboligforeningens samlede udgifter og derefter beregne, hvor stor en andel heraf den pågældende andelsbolig skal betale. Andelsboligforeningen har vedtaget at belåne de 22 lejligheder på følgende måde:

Indskud fra andelshavere	20 %	9.086.000 kr.
F1 - lån - afdragsfrit i 10 år	45 %	20.620.000 kr.
Pause lån - stående i 10 år - fast rente i 30 år	35 %	15.774.000 kr.
I alt	100 %	45.430.000 kr.

Andelsboligforeningen har valgt to forskellige former for afdragsfrie lån – begge med afdragsfrihed i 10 år.

Nøgletal for de to lån	F1 – lån	Pause – lån	Samlet
Hovedstol i kr.	21.180.000	16.722.000	
Omkostninger i kr.	559.755	443.362	
Provenu i kr.	20.620.245	15.724.136	
1 års ydelse før skat i kr.	641.352	788.877	1.430.229
Obligationsrente i %	Vægtet 3	Fast 4	
Bidragssats i %	0,6896	0,71	

Foreningen har ingen indtægter (f.eks. lejeindtægter), der skal svares skat af, og dermed kan foreningen ikke fratække renteudgifterne heraf. Den årlige ydelse efter skat er derfor ikke interessant.

Den samlede boligafgift for andelsboligen bliver 8.033 kr. – de første ti år. Efter ti år skal der afdrages på lånene, medmindre andelsboligforeningen får ændret lånene. Ydelsen vil herefter gennem årene variere mellem 10.030 kr. og 11.552 kr. pr. måned – og det er under forudsætning af uændrede rentesatser. Hertil skal tilføjes fællesudgifter, der er ens for ejer- og andelsboligerne. Der er indeholdt ejendomsskat (grundskyld) i fællesudgifterne.

Andelsbolig	
Udbetaling i kr.	540.000
Ydelse pr. måned i kr.	7.083
Fællesudgifter i kr.	950
Boligafgift pr. måned i kr.	8.033

Ejerlejlighed

Hvis boligen erhverves som ejerlejlighed, skal der normalt foretages en individuel lånesagsbehandling og kreditvurdering. For at kunne sammenligne ydelserne, er der i dette eksempel optaget samme type lån som i andelsboligforeningen.

Udbetaling	20 %	540.000
F1 - lån - afdragsfrit i 10 år	45 %	1.215.000
Pause lån - stående i 10 år - fast rente i 30 år	35 %	945.000
I alt	100 %	2.700.000

Til beregning af ydelserne er der anvendt en skatteprocent på henholdsvis 33 % og 59 %. Almindeligvis beregnes nettoydelsen ud fra en skatteprocent på 33 %, men såfremt køberen har en positiv kapitalindkomst, og vedkommende betaler topskat får det indflydelse på ydelsen efter skat.

Nøgletal for de to lån	F1- lån	Pause - lån	Samlet
Hovedstol i kr.	1.242.000	1.001.000	
Omkostninger i kr.	26.388	22.377	
Provenu i kr.	1.215.612	945.000	
1 års ydelse før skat i kr. pr. måned	2.995	3.800	6.795
1 års ydelse efter skat i kr. pr. måned - 33 % i skat	2.007	2.546	4.553
1 års ydelse efter skat i kr. pr. måned - 59 % i skat	1.228	2.546	2.786
Obligationsrente i %	Vægtet 3	Fast 4	
Bidragssats i %	0,556	0,556	

Ydelsen før skat er altså 288 kr. højere for andelsboliger end for ejerboliger. Umiddelbart skulle man tro, at ydelsen var den samme, hvad enten der optages lån i 22 boliger, hvor der for den konkrete bolig betales ydelser efter fordelingstal, eller om der i denne bolig foretages individuel belåning med tilsvarende lån. Forklaringen er, at andelsboliglånet er et erhvervslån, og lånet i ejerlejligheden er et privat lån. Bidragssatserne er større for erhvervslån end for private lån, og dermed bliver der denne forskel.

Der skal betales ejendomsværdiskat af ejerlejligheder. Ejendomsværdiskatten afhænger af hvornår ejendommen er erhvervet og om køber er pensionist. Dette eksempel forudsætter, at ejendommen er erhvervet i 2004, og at ejeren ikke er pensionist. Ejendomsværdiskatten udgør dermed 10 promille af den offentlige ejendomsvurdering – dvs. 27.000 kr. om året eller 2.250 kr. pr. måned.

Den samlede boligafgift pr. måned – dvs. ydelse på lån, fælleomkostninger og ejendomsværdiskat beregnes herefter og sammenholdes med boligafgiften ved at bo i en andelsbolig.

	Andelsbolig	Ejerlejlighed - før skat	Efter skat - 33 %	Efter skat - 59 %
Boligafgift / boligudgift i kr.	8.033	9.995	7.753	5.986
Besparelse pr. måned ved at købe lejligheden som ejerlejlighed frem for andelsbolig i kr.		-1.962	280	2.047

Som det fremgår, er besparelsen meget stor, for den køber der har positiv kapitalindkomst og som betaler topskat. Selvom forskellen ikke er særlig stor for den beboer, som ikke har positiv kapitalindkomst, vil det formentlig alligevel være mere fordelagtigt at købe lejligheden som ejerbolig. Den gennemsnitlige prisstigning på ejerlejligheder har fra 1. kvartal 2004 til 1. kvartal 2005 været på 16,4 %. Hvis denne tendens fortsætter, vil det unægtelig være mest fordelagtigt at købe ejerbolig frem for andelsbolig.

9.4.2 Salg eller udlejning af bolig

Byggeri af nye udlejningsboliger har i de senere år været stærkt begrænset, hvilket skyldes, at byggeriet er for dyrt i forhold til den lejeindtægt, der kan opnås, og dermed bliver afkastet af investeringen for lavt. De private investorers investeringslyst er naturligvis påvirket af, hvor stort et afkast de kan forvente at få.

Ifølge regeringen skal det være op til den enkelte, om man ønsker at eje eller leje. Regeringen vil give støtte til privatudlejningsbyggeri, for på den måde at få huslejeniveauet ned og give et bredere udbud af boliger. Pengene uddeles som tilskud til ansøgere, der bygger i de områder i landet, hvor der er størst mangel på boliger. Denne form for tilskud omfatter kun nybyggeri og er derfor ikke relevant i forbindelse etablering af tagboliger og omdannelse af erhverv til boliger.

Når byggeri af udlejningsboliger generelt ikke giver et tilstrækkeligt stort afkast, må det ligeledes formodes, at være særdeles tvivlsomt, om der vil blive etableret ret mange udlejningsboliger i ejendomme, hvor der også er mulighed for at etablere ejerlejligheder eller andelsboliger. Den eneste situation, hvor det anses for sandsynligt, at der vil blive bygget private udlejningsboliger, er i ejendomme som i forvejen indeholder udlejningsboliger, og hvor udlejer ikke ønsker at frasælge noget areal – f.eks. loftrummet.

9.5 Opsamling

Undervejs i kapitlet er de forhold, som man skal være særlig opmærksom på ved alle former for blandede boligtyper blevet behandlet. Omkring normalvedtægten er det blevet påvist, at selvom normalvedtægten nu er mere detaljeret, er det i ejerforeninger, hvori der er blandede boligtyper, fortsat påkrævet, at der udformes individuelle bestemmelser. Normalvedtægten, bør suppleres med egne bestemmelser bl.a. om foreningens formål, hvem der kan optages som medlem af foreningen, samt hvem der har ret til at møde på generalforsamlingen.

Afstemningsreglerne skal afklares, fordi det er vigtigt at undgå, at en beboergruppe/boligtype kommer til at stå i en situation hvor de ikke kan få indflydelse i ejerforeningen. Det skal ligeledes afklares, hvem der kan blive medlem af bestyrelsen, og det skal afklares om foreningen ønsker at anvende fordelingstal. Endelig vil det være fornuftigt at have bestemmelser i vedtægterne om, at generalforsamlingen bliver afholdt efter andelsboligforeningens generalforsamling. Hvis ejerforeningen er opstået på baggrund af salg af almene boliger skal den særlige normalvedtægt for salg af almene boliger anvendes.

I forbindelse med opdelingen er det vigtigt at sikre, at fællesarealer udlægges som fællesejendom således, at henholdsvis ejere, lejere og andelshavere får ret til at benytte arealerne. Retten vedrører ret til anvendelse, men også pligt til at afholde udgifter til rengøring og vedligeholdelse.

Ved etablering af blandede boligtyper må en ejer/andelshaver påregne ekstra omkostninger til drift af to foreninger på 1.000-1.400 kr. pr. år. Til gengæld bliver der i langt de fleste tilfælde også flere til at betale fællesudgifterne. Det er vanskeligt at hjemtage lån i andelsboligforeninger med meget få andelshavere, og dermed vil der formentlig ikke blive etableret ret mange andelsboligforeninger i tagetagen på en ejendom, der ikke i forvejen indeholder andelsboliger.

Som følge af prisudviklingen på ejerlejligheder er det mere attraktivt at købe ejerbolig frem for andelsbolig, og når investeringer i udlejningsboliger ikke giver et

tilstrækkeligt stort afkast, må det formodes, at der stort set kun vil blive etableret almindelige ejerlejligheder i tagetager og i blandede bolig- og erhvervsejendomme. Sandsynligheden for, at der er nogen der vil oprette en andelsboligforening eller en udlejningsejerlejlighed i en tagetage er ikke ret stor.

10. Barrierer der vedrører tagboliger

I dette afsnit behandles nogle forhold, som kan blive en barriere for etablering af tagboliger. For at der kan indrettes boliger i tagetagen på en ejendom skal tagetagen være uudnyttet, og indledningsvis undersøges det derfor, hvad der forstås ved en uudnyttet tagetage, samt hvilke rettigheder ejendommens beboere kan have over loftarealet. Når det er klarlagt, hvad der skal til for, at henholdsvis ejer eller ejerforening kan disponere over tagetagen, undersøges det på hvilket grundlag aftalen om at udnytte tagetagen kan træffes. Ejendommens ejer eller ejerforeningen kan vælge enten selv at stå som bygherre på projektet, eller de kan sælge retten til at bygge i tagetagen. Hvilken løsning der vælges afhænger sandsynligvis af, hvad der vil være økonomisk mest fordelagtigt – derfor behandles forhold omkring finansiering. Eksisterende pant i ejendommen og skattemæssige forhold vil også have indflydelse på disse forhold og inddrages derfor også i analysen. Derudover behandles nogle uhensigtsmæssigheder, som er påvist gennem casene, analysen af lovgrundlaget eller gennem interview mv. Afsnittet rundes af med en vurdering af, hvilken indflydelse de forskellige barrierer vil have på mulighederne for at etablere tagboliger.

I de efterfølgende afsnit behandles forskellige forhold omkring etablering af tagboliger, men med mindre andet nævnes, vedrører dette også en eller flere påbyggede etager.

10.1 Uudnyttet tagetage

En stor del af ændringerne i ejerlejlighedsloven vedrører muligheden for at etablere ejerlejligheder i uudnyttede tagetager, men hvad forstås egentlig ved en uudnyttet tagetage? Er der tale om en uudnyttet tagetage, når blot der ikke er etableret boliger i tagetagen? Hvor meget skal der til, før en tagetage er udnyttet – gør et pigeværelse eller pulterrum tagetagen udnyttet?

Dette afsnit har til formål at fastlægge, hvordan begrebet uudnyttet tagetage skal forstås. I mange ejendomme er tagetagen udnyttet til pulterrum og lignende, som beboerne har rettigheder over. Det undersøges derfor også, hvilken betydning beboernes rettigheder over tagetagen kan få i forbindelse med ønsket om at omdanne tagetagen til ejerlejligheder.

10.1.1 Hvad er en uudnyttet tagetage?

Det er som nævnt uklart, hvad der forstås ved en uudnyttet tagetage, og det kan ikke ud fra bestemmelserne i ejerlejlighedsloven udledes, hvordan en uudnyttet tagetage defineres. Der kan dog ikke herske tvivl om, at et loftrum, der ligger helt

ubenyttet hen og ikke anvendes på nogen måde, kan karakteriseres som uudnyttet. I BBR angives arealet af en udnyttet tagetage, og her defineres tagetagen som udnyttet, når den er indrettet til beboelse eller erhverv [www.ois.dk]. Der kan som udgangspunkt heller ikke være tvivl om, at der ikke er tale om en uudnyttet tagetage, når tagetagen i BBR er registreret som udnyttet. Hvis hele tagetagen er registreret som udnyttet i BBR, kan der derfor, som hovedregel ikke laves boliger i tagetagen. Der kan forekomme fejl i registreringerne i BBR, og en tagetage kan derfor godt være udnyttet, selvom det ikke er registreret i BBR. Hvorvidt tagetagen er udnyttet eller ej, må dog bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Selvom tagetagen ikke anvendes til erhverv eller beboelse, kan den godt være udnyttet på anden måde, der kan f.eks. være tørreloft, tidligere pigeværelser, pulterrum o.lign. Loftrummet kan således være udnyttet af ejendommens beboere i fællesskab, eller de enkelte beboere kan have en særskilt ret til at benytte dele af loftet, f.eks. et bestemt pulterrum. I sådanne tilfælde kan man ikke kalde tagetagen for uudnyttet, men den er heller ikke udnyttet i en sådan grad, at det er registreret i BBR. Tagetagen er altså i et vist omfang udnyttet, men spørgsmålet er om det forhindrer, at der kan laves ejerlejligheder til helårsbeboelse?

Det er ikke muligt at give en klar definition på, hvornår en tagetage er uudnyttet og det afgørende bliver derfor, hvilke rettigheder ejendommens beboere har over tagetagen, om disse rettigheder kan opsiges og i givet fald på hvilken måde. Karakteren af beboernes rettigheder over tagetagen afhænger af, hvilken type ejendom der er tale om, samt på hvilken måde den pågældende ret er stiftet. I det efterfølgende undersøges hvilke brugsrettigheder beboere i forskellige ejendomme kan have over ejendommens tagetage, og hvordan disse rettigheder eventuelt kan opsiges.

10.1.2 Brugsretten over loftrum

En forudsætning for, at der kan indrette boliger i tagetagen er, at ejeren/foreningen har råderetten eller kan opnå råderetten over loftrummet. Afhængigt af hvilken ejendomstype der er tale om, kan beboerne have forskellige rettigheder over loftrummet i ejendommen.

Brugsretten over loftrum i udlejningsejendomme

Ofte vil der i tagetagen i en udlejningsejendom være indrettet pulterrum eller lignende, som tilhører lejemålene i ejendommen. Et pulterrum eller et andet loftrum, som hører til et lejemål, er omfattet af de samme regler som ”hovedlejemålet”. Udlejeren kan derfor ikke opsiges lejen af loftrummet særskilt – det betyder, at lejen af loftrummet kun kan opsiges sammen med ”hovedlejemålet”.

Beboelseslejemål

Er der tale om et beboelseslejemål, er lejemålet omfattet af lejelovens bestemmelser, og kan derfor kun opsiges i henhold til bestemmelserne i lejelovens kapitel 13 og 14. Efter disse bestemmelser kan lejerens bl.a. opsiges ved manglende betaling af husleje, tilsidesættelse af god skik og orden eller fordi ejendommen skal nedrives. De i lejeloven nævnte opsigelsesgrunde vil næppe kunne anvendes i de tilfælde, hvor udlejeren ønsker at indrette boliger i tagetagen.

I forbindelse med indretning af tagboliger kan udlejeren dog gøre brug af lejelovens § 53, stk. 5, hvorefter udlejeren i forbindelse med indretning af boliger i tagetagen kan råde over loftrum, hvis lejerne anvender andre rum. De anviste rum skal ikke nødvendigvis svare til de oprindelige rum, men de skal være anvendelige til det aftalte formål. Hvis der mellem udlejer og lejer er indgået en aftale om, at loftrummet skal opfylde bestemte krav eller anvendes til et bestemt formål, skal det anviste rum kunne opfylde disse aftalevilkår. Som udgangspunkt vil en mundtlig aftale være bindende, men det kan være vanskeligt at bevise, hvilke vilkår der er aftalt, når aftalen ikke er nedskrevet.

U 2004.1653 V vedrører en sag, hvor lejerne i en udlejningsejendom ved indflytningen havde fået at vide, at to rum i kælderen var fællesrum og kunne benyttes af lejerne til opbevaring, værksted og tørrerum. Udover de to fællesrum var der til hver lejlighed et selvstændigt kælderrum, som var anført i lejekontrakten – de to fællesrum var ikke nævnt i lejekontrakten. Uanset at disse to kælderrum ikke var nævnt i lejekontrakten, kunne ejeren af ejendommen ikke disponere over rummene, fordi lejerne ved mundtlig aftale havde fået lov til at benytte rummene.

I den ovennævnte sag var en mundtlig aftale tilstrækkelig til, at udlejeren ikke kunne disponere over to rum i kælderen, men her var der også tale om en aftale, som var indgået med samtlige beboere i en ejendom. Når aftalen kun er indgået mellem en enkelt lejer og udlejeren, kan det være vanskeligt for lejerens at gøre gældende, at der foreligger en aftale om, at et rum skal anvendes til et bestemt formål.

I de tilfælde hvor det ikke er aftalt, at loftrummet skal opfylde bestemte krav eller anvendes til et bestemt formål, kan udlejeren stille et rum til rådighed, som i almindelighed må antages at opfylde de krav og forventninger, som en lejer har til et sådant rum. Det anviste rum skal ikke nødvendigvis svare til det hidtidige rum, f.eks. med hensyn til størrelse. Hvis loftrummet f.eks. har været større end normalt, kan udlejeren godt anvise et rum af normal størrelse. Anvisningen af et rum til erstatning for loftrummet skal ske med seks ugers varsel, og lejerens skal have adgang til det nye rum, inden brugsretten til det eksisterende ophører. [Folketingstidende, 2002/2003, Tillæg A, spalte 1233-1234]

Erhvervslejemål

Hvis et loftrum er en del af et erhvervslejemål, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, er lejemålet omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser. Ifølge erhvervslejelovens § 26, stk. 1 har udlejeren uanset, at der er aftalt uopsigelighed, ret til at foretage ændringer i det lejede og ændringer af ejendommen, selvom dette berører lejerens brugsret. Ændringerne må dog ikke betyde, at det lejedes identitet ændres væsentligt og varigt. Hvis et loftrum inddrages, vil det medføre en varig ændring af det lejede, og det kan, jf. erhvervslejelovens bestemmelser, kun ske, såfremt det ikke kan karakteriseres som en væsentlig ændring.

Hvis lejeren, som erstatning for loftrummet, anvises et andet passende rum, der kan anvendes til et evt. nærmere aftalt formål, må det antages, at der ikke vil være tale om en væsentlig ændring af det lejede. Det må således formodes, at udlejeren kan råde over loftrummet, såfremt lejeren anvises et passende ”erstatningsrum”. [Jørgensen og Møller, 2004, s. 2]

Hvis ændringen af det lejede medfører en væsentlig forringelse af brugsværdien, kan lejeren kræve lejenedsættelse jf. erhvervslejelovens § 26, stk. 2. Udlejers anvisning af et lokale som erstatning for loftrummet, kan ske med otte ugers varsel jf. erhvervslejeloven § 27, stk. 2.

Hvis et loftrum er lejet ud ved en selvstændig lejekontrakt, kan udlejeren kun råde over loftrummet ved opsigelse af lejekontrakten [Jørgensen og Møller, 2004, s. 2]. I et sådant tilfælde kan udlejeren, således ikke råde over loftrummet, medmindre der opnås en særlig aftale med lejeren.

Brugsretten over loftrum i en almen ejendom

Den almene boligorganisation skal have råderetten over loftrummet for, at der kan etableres boliger i tagetagen. Hvis der til et lejemål hører et pulterrum i tagetagen, er dette en del af det samlede lejemål, og udlejeren kan derfor ikke opsigte lejen af pulterrummet særskilt. Udlejer af et lejemål i en almen boligafdeling kan kun opsigte lejeren efter bestemmelserne i kapitel 14 og 15 i Lov om leje af almene boliger, og de her nævnte opsigelsesgrunde kan næppe anvendes ved etablering af boliger i tagetagen. Lov om leje af almene boliger indeholder ikke bestemmelser som angiver, hvordan ændringer af lejevilkårene håndteres, men da der er tale om et lejeforhold, der i høj grad minder om de lejeforhold, som er omfattet af lejeloven kan der drages en analogi til lejelovens bestemmelser således, at lejerne af en almen, som erstatning for eventuelle pulterrum i tagetagen, kan anvises et pulterrum et andet sted i bebyggelsen, hvis tagetagen skal udnyttes til boliger.

Brugsretten over loftrum i en ejerlejlighedsejendom

Beboernes rettigheder over eventuelle i loftrum i en ejerlejlighedsejendom afhænger af, hvilken aftale der er indgået med ejerforeningen, og hvordan retten til at benytte loftrumene er stiftet.

I enkelte tilfælde kan man komme ud for, at pulterrummene er opdelt i ejerlejligheder sammen med de enkelte lejligheder, og der er således ikke tale om et rum beliggende i fællesarealet [Andreasen, 1997, s. 120-121]. Loftrum kan også være udlagt som selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges til ejerne af de egentlige ejerlejligheder eller overdrages til ejerforeningen, som kan give ejerlejlighedsejerne en eksklusiv brugsret til rummene. [Blok, 1995, s. 78]

I en ejerlejlighedsejendom vil loftrummet og de pulterrum der evt. er indrettet i loftrummet normalt være udlagt som fællesejendom. I ejerforeningens vedtægt kan det være bestemt, at der til de enkelte ejerlejligheder, knyttes en eksklusiv brugsret til et nærmere bestemt pulterrum, som er beliggende i fællesejendom. Det forhold, at pulterrummet er beliggende i fællesejendom, ændrer dog ikke ved, at pulterrummet i forbindelse med vedligeholdelse mv. opfattes som tilhørende den pågældende ejerlejlighed, og dermed tilhørende ejeren. [Andreasen, 1997, s. 120-121] Retten til pulterrummet kan således være en ret af kontraktmæssig karakter, og det er en almindelig selskabs- og foreningsretlig grundsætning, at der ikke kan gøres indgreb i rettigheder som gennem en kontrakt er tillagt det enkelte medlem. [Blok, 1995, s. 479] Det er imidlertid afgørende om, brugsretten til pulterrummet er stiftet i den oprindelige vedtægt eller tilføjet vedtægten efter beslutning på ejerforeningens generalforsamling.

Når retten, f.eks. til at råde over et bestemt pulterrum, er angivet udtrykkeligt i ejerforeningens oprindelige vedtægt eller i det første skøde, vil der normalt være tale om en kontraktmæssig ret. I forhold til ejerlejlighedsfællesskaber får den foreningsretlige grundsætning således betydning i tilfælde, hvor en ejerlejlighedsejer i den oprindelige vedtægt er tillagt en eksklusiv brugsret til dele af fællesejendommen, f.eks. kælder- eller loftsrum. Hvis brugsretten til loftrum gennem ejerforeningens oprindelige vedtægt er tillagt ejeren af en bestemt ejerlejlighed, kan der således ikke ved flertalsbeslutning i ejerforeningen gøres indgreb i ejerens rettigheder. [Blok, 1995, s. 479] Dette gøres gældende i U 2003.187 V, hvor der i ejerforeningens oprindelige vedtægt var en bestemmelse, som gav ejerne af to erhvervslejligheder ret til at parkere på fællesarealer i ejendommens gård. På en generalforsamling blev det med kvalificeret flertal besluttet at ændre vedtægten, så ingen af ejerforeningens medlemmer havde ret til at parkere i gården. Det forhold, at parkeringsretten i den oprindelige vedtægt er tillagt ejerne af erhvervslejlighederne gør, at der er tale om en kontraktmæssig ret, som ikke kan ændres uden samtykke fra de

parter retten angår. Det kunne således ikke besluttes med kvalificeret flertal på generalforsamlingen, at ejerne af erhvervslejlighederne skulle afstå deres parkeringsret.

På samme måde kræver det samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere, hvis de skal afstå et pulterrum i ejendommens tagetage, som de ifølge den oprindelige vedtægt har brugsret til.

Er retten til at råde over et pulterrum i fællesejendom, derimod stiftet ved en flertalsbeslutning i ejerforeningen, kan det ikke betragtes som en ret af kontraktmæssig karakter, og en ret stiftet på denne måde vil derfor kunne ændres igen ved flertalsbeslutning. [Blok, 1995, s. 480] Har ejerforeningen udlejet en del af fællesarealet, f.eks. et pulterrum i tagetagen, til en ejerlejlighedsejer eller til tredjemand, vil det være omfattet af lejelovens bestemmelser.

Ejerlejlighedsejerne kan opnå en eksklusiv brugsret over fællesarealer, hvis det er angivet i foreningens vedtægt. Hvis brugsretten er stiftet i den oprindelige vedtægt er der tale om en beskyttet brugsret¹⁴, idet denne ret ikke kan fraviges uden samtykke fra den pågældende ejerlejlighedsejer. Er brugsretten indført i vedtægten på et senere tidspunkt, kan det besluttes at ophæve denne på en generalforsamling. Ejernes rettigheder over pulterrum i tagetagen på en ejerlejlighedsejendom kan således være beskyttet på forskellig måde, men i de tilfælde hvor brugsretten er indført i vedtægten efter en generalforsamlingsbeslutning, er ejerlejlighedsejerne rent faktisk dårligere stillet end lejere. Som beskrevet ovenfor har lejere ret til et pulterrum som erstatning for det, de har afgivet i tagetagen, mens en ejerlejlighedsejer må acceptere, at det efter flertalsbeslutning på en generalforsamling kan vedtages, at pulterrummene skal afstås. I langt de fleste tilfælde vil der dog komme en indtægt fra salget af loftrummet, som tilfalder ejerforeningen – og dermed i sidste ende de enkelte medlemmer.

Brugsretten over loftrum i en andelsboligejendom

Det er uklart, hvordan en andelshaver, som i tilknytning til sin bolig har brugsretten til et pulterrum i tagetagen, er stillet i tilfælde af, at det i andelsboligforeningen besluttes, at der skal etableres boliger i tagetagen. Andelsboligloven indeholder ikke som lejeloven bestemmelser om, at et pulterrum i tagetagen kan erstattes med et andet pulterrum, såfremt tagetagen skal udnyttes til boliger. Det skal derfor afgøres, om andelshaverens brugsret til et pulterrum kan sidestilles med en ejers eller en lejers brugsret. Det bliver dermed nødvendigt at undersøge, hvilke rettigheder an-

¹⁴ I det efterfølgende vil en eksklusiv brugsret, som ikke kan fratages ejeren ved flertalsbeslutning på en generalforsamling blive benævnt *beskyttet brugsret*.

delshavere har i forhold til henholdsvis ejere og lejere. Derfor undersøges forskelle og ligheder mellem andelsboligforeninger og henholdsvis ejerforeninger og udlejningsejendomme.

En ejendom der tilhører en andelsboligforening ejes af andelshaverne i forening – de enkelte medlemmer har ikke ejendomsretten til nogen del af ejendommen, men derimod er der til de enkelte andele knyttet en eksklusiv brugsret til en nærmere bestemt bolig i foreningen. Andelshaverne ejer således ikke den bolig, som de bor i. På nogle områder minder boligformen om lejeboliger i og med, at der for begge boligtyper opnås en brugsret til en bestemt bolig mod betaling af et vederlag – i andelsboligforeningens tilfælde boligafgiften og for lejeboligen i form af husleje.

Andelsboligen adskiller sig dog fra lejeboligen ved, at andelshaveren, modsat lejeren, rent faktisk, i forening med andelsboligforeningens øvrige medlemmer, ejer den ejendom, hvor boligen er beliggende. Andelsboliger har nogle lighedspunkter med ejerlejligheder – for begge boligtyper gælder, at der er medlemspligt i den forening – henholdsvis ejerforeningen og andelsboligforeningen – som varetager driften og de beslutninger der træffes vedrørende ejendommen. Begge boligtyper administreres således af en forening, og der er nedsat en bestyrelse til varetagelse af den almindelige daglige drift. Andelshaverne har derfor – i lighed med ejerne i ejerforening, men modsat lejere – mulighed for at få indflydelse på de beslutninger der træffes vedrørende drift og vedligeholdelse af foreningens ejendom, herunder beslutninger vedrørende etablering af boliger i tagetagen eller salg af tagetagen til en projektudvikler.

Med hensyn til spørgsmålet om hvilke rettigheder en andelshaver har over et eventuelt pulterrum i ejendommens tagetage, må svaret afhænge af, på hvilken måde retten til pulterrummet er stiftet. Andelshaveren har en eksklusiv brugsret til den bolig, der er anført på andelsbeviset, og denne brugsret må betegnes som en beskyttet brugsret, der ikke kan ændres uden andelshaverens samtykke. Hvis det ligeledes er angivet på andelsbeviset, at der til boligen hører et nærmere bestemt pulterrum, har andelshaveren også opnået en beskyttet brugsret til pulterrummet, og denne ret kan karakteriseres som en kontraktmæssig ret og kan derfor ikke fratages andelshaveren ved flertalsbeslutning på en generalforsamling.

Det kan også være indført i foreningens vedtægter, at der til hver lejlighed hører et nærmere bestemt pulterrum. I forbindelse med ejerforeningerne var det af væsentlig betydning, om brugsretten til pulterrummet var indført i den oprindelige vedtægt eller ved en senere ændring af vedtægten. Dette spiller ikke den store rolle med hensyn til andelsboligforeningerne, de adskiller sig nemlig fra ejerforeningerne ved at være stiftet på en generalforsamling. Den oprindelige vedtægt er dermed ikke udfærdiget af en enkeltperson, men af andelshaverne i fællesskab. En brugsret,

der er indført i foreningens vedtægter efter beslutning på en generalforsamling, kan dermed også ophæves efter beslutning på en generalforsamling.

Andelsboliger adskiller sig fra udlejningsboliger bl.a. ved, at andelshaverne har indflydelse på de beslutninger der træffes vedrørende ejendommen – lejere har derimod ingen indflydelse på de beslutninger udlejereren træffer omkring ejendommen. En beslutning om at der skal laves tagboliger i en udlejningsejendom træffes f.eks. af udlejereren alene. En beslutning om, at der skal laves tagboliger i en andelsboligforening træffes, derimod af andelshaverne på foreningens generalforsamling. Når andelshaverne har medbestemmelse over anliggender vedrørende foreningen, f.eks. etablering af tagboliger, må andelshaverne kunne sidestilles med ejere i en ejerforening. Andelshaverne kan derfor ikke uden samtykke, som lejerne, anvises et pulterrum et andet sted i ejendommen, som en kompensation for et pulterrum i tagetagen. Er der tale om en beskyttet brugsret kan denne ikke ændres uden ejerens samtykke, mens en eksklusiv brugsret, der er vedtaget efter flertalsbeslutning på en generalforsamling, godt kan ændres ved flertalsbeslutning.

10.1.3 Opsamling

En forudsætning for at der kan indrettes boliger i tagetagen er, at henholdsvis ejendommens ejer¹⁵ eller ejerforeningen kan disponere over tagetagen. Brugsretten til tagetagen er dog ofte i en vis grad tillagt ejendommens beboere. I udlejningsejendomme og i ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, hvor der hører et pulterrum i tagetagen til de enkelte lejemål, kan ejeren opnå brugsret over tagetagen, hvis beboerne anvises et pulterrum andetsteds i bygningen. Det må formodes, at andelshavere i en andelsboligforening med hensyn til opsigelse af brugsrettigheder kan sidestilles med ejere i en ejerforening. I ejerlejlighedsejendomme hvor et evt. pulterrum i tagetagen er opdelt sammen med lejligheden og derfor ikke ligger i fællesejendom, men er særejendom, kan ejeren ikke tvinges til at opgive pulterrummet. Dette gælder også i de tilfælde, hvor ejeren har en beskyttet brugsret over pulterrummet, fordi der i den oprindelige vedtægt er angivet, at der til de enkelte lejligheder hører et nærmere bestemt pulterrum, og det gælder ligeledes i andelsboligforeninger, hvis det på andelsbeviset er angivet, at den eksklusive brugsret omfatter både en bestemt bolig samt et pulterrum. I disse tilfælde kan det ikke efter en flertals beslutning bestemmes, at brugsretten til de pågældende pulterrum overdrages til de respektive foreninger, og ejerforeningen eller andelsboligforeningen må derfor gennem forhandlinger med ejeren/andelshaveren forsøge at opnå brugsretten til rummet, f.eks. ved at købe rummet eller ved at tilbyde et andet rum som kompensation for pulterrummet i tagetagen. I de tilfælde hvor der er opnået en eksclu-

¹⁵ Ejendommens ejer kan i dette tilfælde være ejeren af en udlejningsejendom, en andelsboligforening eller en almen boligorganisation.

siv brugsret, fordi det på en generalforsamling er besluttet at indføre i foreningens vedtægter, at der til hver lejlighed hører et nærmere bestemt pulterrum, kan denne brugsret også slettes ved flertalsbeslutning. Hvis ejendommens ejer eller ejerforeningen ikke kan opnå brugsretten til tagetagen, enten fordi der ikke kan skaffes erstatningsrum til lejerer eller fordi en af ejerne ikke vil opgive rummet, kan tagetagen ikke udnyttes til ejerlejligheder.

10.2 Beslutningsgrundlag og finansiering

I dette afsnit undersøges beslutningsgrundlaget i forbindelse med indretning af ejerlejligheder i ejendommens tagetage. Derudover undersøges det, hvilke muligheder der er for at få finansieret byggeriet af nye tagboliger i en hidtil uudnyttet tagetage. Endelig skal det undersøges, på hvilket grundlag ejendommens ejer eller ejerforeningen kan træffe aftaler med en eventuel projektudvikler, samt hvordan en projektudvikler kan finansiere byggeriet. Der er forskel på beslutningsgrundlaget og belåningsmulighederne alt efter hvilken ejendomstype der er tale om, og derfor er undersøgelsen opdelt i forskellige ejendomstyper – dog behandles salg af tagetagen til en projektudvikler i et selvstændigt afsnit.

10.2.1 Udlejningsejendom

Beslutningen om, at der skal etableres ejerlejligheder i tagetagen eller i en ny etage på en udlejningsejendom træffes af ejendommens ejer. Det står ejeren frit for, hvorvidt han selv ønsker at stå som bygherre på projektet eller om han vil sælge byggeretten og lade andre stå for byggeriet.

Hvis han selv ønsker at etablere boliger i tagetagen eller i en ny etage, kan 80 % af udgifterne finansieres enten med et byggelån¹⁶ (banklån) eller med et forhåndslån¹⁷ (realkreditlån). De sidste 20 % kan evt. finansieres ved et banklån. For at kunne optage lån til byggeriet kræves som hovedregel en bankgaranti. Ved det efterfølgende salg skal lånene normalt indfries således, at den nye ejer selv kan vælge, hvordan købet af den nye ejerlejlighed skal finansieres. Det er naturligvis ejeren, der har det økonomiske ansvar for byggeriet og det efterfølgende salg.

¹⁶ Et byggelån afdrages ikke i byggeperioden, og lånet skal indfries fuldstændig, når byggeriet er færdigt. Først herefter optages det endelige realkreditlån, og dermed kendes den endelige finansiering af byggeprojektet ikke ved byggeriets start.

¹⁷ Et forhåndslån er et egentlig realkreditlån, der skal afdrages på gennem hele byggefasen, og dermed er projektets endelige belåning kendt på forhånd. For begge låntyper gælder, at lånene udbetales gradvist, efterhånden som byggeriet skrider frem.

10.2.2 Andelsboligforening

Beslutning om at indrette ejerlejligheder i tagetagen i en ejendom ejet af en andelsboligforening træffes på foreningens generalforsamling. Det vil fremgå af andelsboligforeningens vedtægter, hvor stort et stemmeflertal, der skal til for at vedtage et forslag af den karakter, men som regel vil en sådan beslutning kræve, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer stemmer for forslaget. Hvis ikke det er angivet i vedtægterne, gælder almindeligt flertal. [Hasselbalch, 2001, s. 122]

Hvis andelsboligforeningen selv ønsker at stå for etableringen af tagboligerne, kan byggeriet finansieres med et byggelån op til 80 % af værdien af de nye boliger. De resterende 20 % kan finansieres gennem banklån. Andelsboligforeningen skal stille en bankgaranti for at få et byggelån. Ved efterfølgende salg af boligerne skal lånene indfries. De nye ejere kan derefter selv vælge, hvordan de vil finansiere deres køb af ejerlejlighed. Det er andelsboligforeningen, der bærer hele det økonomiske ansvar for byggeriet og for det efterfølgende salg af ejerlejlighederne.

Den direkte støtte til andelsboliger er bortfaldet i 2005, men kommunalbestyrelsen kan give tilsagn om at yde garanti for realkreditlån til etablering af andelsboliger. Garantien dækker den del af lånet, der har pantsikkerhed ud over 65 % af ejendommens værdi på tidspunktet for lånets optagelse. Kommunalbestyrelsens tilsagn kan gives til andelsboligforeninger, som er stiftet eller er under stiftelse. Bortfaldet af den direkte støtte til etablering af andelsboliger gør, at der ikke er den store forskel på omkostningerne ved at etablere flere andelsboliger eller ved at lave individuelle ejerlejligheder.

10.2.3 Ejerlejlighedsejendom

I en ejerlejlighedsejendom træffes beslutningen om, at der skal indrettes boliger i ejendommens tagetage på en generalforsamling. Før et forslag om indretning af tagboliger kan vedtages, skal mindst 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal lejligheder stemme for forslaget. Det har tidligere krævet 100 % tilslutning at købe og sælge foreningens egne lejligheder, men de nye muligheder for at sælge tagetagen med 2/3 flertal har ændret denne praksis. Det kan diskuteres, om det ikke burde kræve enstemmighed i en ejerforening, når foreningen selv ønsker at stå for opførelse og salg af ejerlejlighederne. Et byggeprojekt har karakter af et investeringsprojekt, og det er forbundet med en ikke helt ubetydelig risiko for foreningen at gennemføre et sådant projekt. Indtil videre må det dog formodes, at det kan vedtages med 2/3 flertal – uanset om det er ejerforeningen, der står for byggeriet eller det er en projektudvikler.

I en ejerlejlighedsejendom afhænger finansieringen af, hvem der ejer tagetagen. Hvis loftrummet ejes af ejerforeningen eller er fællesejendom kan finansieringen foretages på samme måde – hvorimod finansieringsmulighederne er anderledes i de sjældne tilfælde, hvor loftrummet ejes særskilt af én eller flere medlemmer af foreningen

Loftrummet ejes af foreningen/loftrummet er fællesejendom

Hvis ejerforeningen selv ønsker at stå for projektet, kan de nye lejligheder finansieres ved et byggelån op til 80 % af lejlighedernes forventede værdi, og herudover kan der evt. optages et banklån. Lånene optages af ejerforeningen. Kreditforeningen kræver at ejerforeningen giver en bankgaranti for byggelånet. Det er ejerforeningen, der står med den økonomiske risiko ved både byggeriet og det efterfølgende salg. I forbindelse med det efterfølgende salg skal lånene indfries. De nye ejere kan derefter selv vælge, hvordan de vil finansiere deres køb af ejerlejlighed.

Loftrummet ejes særskilt af én eller flere medlemmer af foreningen

Hvis loftrummet kun ejes af enkelte medlemmer i ejerforeningen, kan loftarealet anvendes til udvidelse af egen ejerlejlighed eller arealet kan frasælges, som en separat lejlighed. Er der tale om en udvidelse af egen lejlighed, kan den udvidede lejlighed belånes med realkreditlån op til 80 % af værdien på lejligheden – afhængig af, hvor store lån, der allerede er optaget i lejligheden. Frastykkes og sælges arealet, kan nye ejerlejligheder belånes op til 80 % af værdien. I begge tilfælde vil det være den enkelte ejer, der har det økonomiske ansvar og ikke ejerforeningen.

10.2.4 Almen ejendom

I en ejendom der tilhører en almen boligorganisation, er det boligorganisationens øverste myndighed, som træffer beslutning om, hvorvidt der skal etableres boliger i ejendommens tagetage. Nyindrettede boliger i tagetagen på en ejendom, som tilhører en almen boligorganisation, kan kun etableres som almene boliger jf. EJLL § 10, stk. 6. Etableringen af almene boliger er omfattet af bestemmelser i lov om almene boliger, og for det almene byggeri gælder særlige regler omkring udbud af byggearbejdet, som ikke vil blive behandlet yderligere i dette projekt.

Hvis en boligorganisation beslutter at indrette tagboliger eller at påbygge en ny etage kan kommunalbestyrelsen jf. LAB § 115 (på statens vegne) give tilsagn om ydelsesstøtte til etablering af almene boliger:

- Ved påbygning af en ny etage
- Ved erhvervelse af uudnyttede tagetager

- Ved erhvervelse af ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes i almene boligafdelingers ejendomme

Lånegrænsen er herefter på 91 % af anskaffelsessummen. Kommunen yder garanti for finansieringen ud over de 65 %. De sidste 9 % af anskaffelsessummen finansieres ved et grundkapitallån på 7 % samt et beboerinskud på 2 %. Hvis lejlighederne etableres uden kommunal garanti gælder almindelige lånevilkår. [www.ejendommen.dk]

10.2.5 Salg af retten til at lave boliger i tagetagen

Retten til at bygge i tagetagen kan sælges, herved slipper ejeren eller foreningen selv for at stå med de risici der er ved byggeriet – dette gælder dog ikke for almene boliger, hvor der gælder særlige udbudsregler. Hvis byggeriet bliver dyrere end antaget, eller lejlighederne ikke kan sælges til den forventede pris, er det således ikke ejeren eller foreningen, der kommer til at betale disse udgifter, og det er derfor en mere sikker løsning at sælge byggeretten til en projektudvikler. Foreningen skal heller ikke selv stå for finansieringen af byggeriet.

For at kunne optage et byggelån skal der normalt stilles en bankgaranti, og når byggeretten til loftrummet er solgt til en projektudvikler, er det projektudvikleren der skal indhente denne garanti. Projektudvikleren kan finansiere byggeriet med et byggelån op til 80 % af den forventede værdi af ejerlejligheden/ejerlejlighederne. Derudover kan han evt. optage et banklån til finansiering af de sidste 20 %.

Salg af tagetagen sker på et betinget skøde mellem ejerforening/andelsboligforening/udlejer og projektudvikler. Skødet vil være betinget af at boligerne etableres og at der efterfølgende foretages udstykning. Ved indgåelse af en sådan aftale vil ejerforening/andelsboligforening/udlejer sandsynligvis få brug for advokatbistand eller bistand fra en anden rådgiver. Der kan være tale om store beløb, og det er vigtigt at være påpasselig med indgåelse af en sådan aftale. Det er ligeledes vigtigt, hvis en evt. projektudvikler, som en del af betalingen skal foretage udskiftning af taget eller anden renovering af ejendommen, at der indgås klare aftaler om, hvilke arbejder der skal foretages. Ejeren eller ejerforeningen må også overveje, hvor stor indflydelse de vil have på det udvendige udseende af de nye lejligheder, og det kan være en god idé, at få det indarbejdet i kontrakten. Der skal også stilles krav om forsikring af byggeriet – både mod bygningsskader på egen ejendom og mod skader på naboejendomme.

Der må også stilles krav om, at projektudvikleren stiller en bankgaranti for købesummen af tagetagen. Uden bankgaranti kan ejeren eller ejerforeningen komme til

at stå i en meget uheldig situation i tilfælde af, at projektudvikleren går konkurs. Ved en evt. konkurs må det afgøres, om konkursboet kan eller vil gennemføre byggearbejdet, og hvis det ikke er tilfældet, må arbejdet fratages den konkursramte, og en ny entreprenør må findes til at videreføre arbejdet.
[www.boligtorvet.dk]

10.3 Pant i den eksisterende ejendom

I dette afsnit skal det undersøges om eksisterende panthavere kan besværliggøre salget af loftrummet. Det afhænger af ejendommstypen, hvilken indflydelse panthaverne får for projektet, og derfor er den efterfølgende undersøgelse inddelt i de forskellige ejendommstyper. Følgende undersøges:

- Hvordan skal man forholde sig til panthavere, hvis en tagetage skal sælges eller der skal påbygges en eller flere nye etager på en ejendom?
- Det er vedtaget på en generalforsamling med 2/3 flertal, at tagetagen skal sælges. Kan en ejer tvinges til, at betale et ekstraordinært afdrag på sit lån, hvis panthaver forlanger det for at lade loftrummet udgå af pantet?

10.3.1 Pant i en udlejningsejendom

Hvis en tagetage skal sælges, mister de panthavere, der har pant i ejendommen, en del af det areal, der er stillet til sikkerhed for pantet. Det er derfor nødvendigt at relaksere pantet i ejendommen. Der er ingen særlige problemstillinger omkring pant i udlejningsejendomme, fordi der som hovedregel ikke er ret mange panthavere, og dermed bliver omkostningsniveauet ved relaksationen ikke særlig højt – set i forhold til f.eks. ejerlejlighedsejendomme.

10.3.2 Pant i en ejendom med andelsboliger

Hvis der er pant i en ejendom, som indeholder andelsboliger, og loftrummet frasælges, skal det sikres, at panthaver ikke får forringet sin pantesikkerhed. En relaxation af pantet er derfor nødvendig, men det bør i lighed med udlejningsejendomme være forholdsvis simpelt, når der kun er en ejer i form af andelsboligforeningen, er der formentlig heller ikke ret mange panthavere.

Andelshavere kunne indtil 1. februar 2005 ikke belåne deres andelsbevis, men en lovændring har medført, at dette nu er muligt. Denne nye mulighed har andelshaverne i omfattende grad benyttet sig af, og derfor undersøges det, hvilken betydning det har for salget af en tagetage.

I Lov om andelsboligforeninger mv. står der i § 2, stk. 5. *”Den, der finansierer en andelshavers indskud i en andelsboligforening, kan ikke betinge sig nogen indflydelse på ejendommens eller foreningens drift. Det samme gælder den, der har pant i en andel i andelsboligforeningen. Panthaveren kan ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget, at prisen ved overdragelse af en andel ikke må overstige et beløb, som er lavere end den pris, der er tilladt efter § 5, eller vedtaget, at foreningen gennemfører arbejder eller optager lån.”*

Hvis en panthaver ikke kan forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen har vedtaget at optage lån, kan de ifølge juridisk rådgiver Bjarke Rasmussen fra Realkredit Danmark heller ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at foreningen frasælger et fællesareal. Det afgørende er, at det er andelsbeviset, der er belånt og dermed retten til en bolig – og ikke selve ejendommen. Derfor er det kun de panthavere, som har pant i selve ejendommen, der skal spørges, og ikke de panthavere der (kun) har pant i andelsbeviset (brugsretten til boligen).

For tagboligprojekter i en andelsboligforening er det unægtelig en fordel, at lån i andelsbeviserne ikke skal relaxeres, eftersom det er noget lettere at sælge tagetagen, når det udelukkende er de panthavere, der har pant i ejendommen, som skal godkende, at arealet udgår af pantet.

10.3.3 Pant i en ejerlejlighedsejendom

Hvis ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, kan der være mange ejere og dermed også mange panthavere. Det kan derfor blive meget administrativt krævende og også temmelig bekosteligt at få relaxeret pantet. Det er ikke ualmindeligt, at det i en stor ejerforening kan tage op til et år at få gennemført relaxationen. Der er sket en regelforenklings ved ændring af lov om afgift af tinglysning mv. således, at der kun skal betales tinglysningsafgift på 1.400 kr. én gang jf. § 7, stk. 2., men der skal fortsat betales et gebyr til banker eller kreditforeninger, og dette gebyr er normalt på ca. 2.000 kr. pr. pantebrev.

I visse situationer kan relaxation undgås ved, at der udarbejdes en uskadelighedsattest. Ifølge bestemmelserne i TL § 23, stk. 3 kan en uskadelighedsattest anvendes til relaxsation af pantet, hvis det udskilte areal i forhold til ejendommens størrelse og værdi, kan udskilles uden fare for pantesikkerheden. Bestemmelsen tolkes imidlertid meget restriktivt af domstolene, og der kan gives talrige eksempler på tilfælde, hvor uskadelighedsattest ikke kunne anvendes. I sagen U 1988.417 V havde en ejerforening med flertalsbeslutning vedtaget, at et fælles kælderareal på 32 m² skulle overføres til en af ejerlejlighederne i ejendommen, men ændringen blev afvist af tinglysningsdommeren, fordi der manglede samtykke fra en af ejerne. Vestre

Landsret omgjorde tinglysningssdommerens afgørelse, da den fandt, at ejerforeningens flertalsbeslutning var gyldig i medfør af ejerforeningens vedtægtsbestemmelser. Begrundelsen for at afvise anmeldelsen til tinglysning var dermed ikke gyldig, men Vestre Landsret tiltrådte, at de foreliggende oplysninger om fællesarealet og den pris der var betalt ikke gav tinglysningssdommeren grundlag til at udstede uskadelighedsattest. Anmeldelsen blev derfor afvist med den begrundelse, at der manglede samtykke fra panthaverne. Hvis et kælderareal på 32 m² ikke kan overføres uden samtykke fra panthaverne, må det formodes, at et loftrum i langt de fleste tilfælde heller ikke kan overføres uden samtykke.

For at nedbringe udgifterne til relaksation, er det blevet overvejet at ændre lovgivningen således, at der altid kan udstedes en uskadelighedsattest ved indretning af nye tagboliger i ejerlejlighedsejendomme. Justitsministeriets har dog vurderet, at det var tvivlsomt, om panthaverne kunne opnå en tilstrækkelig betryggende kompensation for den mistede pantsikkerhed, hvorfor forslaget om uskadelighedsattest blev afvist. [www.ft.dk, b]

I de situationer, hvor det solgte loftareal er en særskilt pantsat ejendom, skal pantet selvfølgelig indfries i forbindelse med salget.

I forbindelse med påbygning af en eller flere nye etager opstår igen spørgsmålet om pantet skal relaxeres. Der udgår i princippet ikke noget areal af pantet, men en påbygning af en ny etage er et ret omfattende indgreb på bygningen, og derfor opstår denne tvivl. Ifølge landinspektør Niels Nybro Eriksen er praksis ved tinglysningssdommeren i Århus, at uskadelighedsattest kan anvendes ved ejendomme, hvorpå der skal påbygges en ny etage, såfremt ejendommen har fladt tag, fordi der ikke udgår et areal af pantet. Derudover er det et krav, at der ikke udbetales et pengebeløb for byggeretten, men at der derimod gives et nyt tag, nye vinduer eller laves andre forbedringer på ejendommen. På den måde er der ikke udgået nogen værdi af pantet. Denne problemstilling vedrører også øvrige boligtyper.

Nedskrivning eller indfrielse af lån?

Beslutninger om at etablere tagboliger kan jf. EJLL § 7a vedtages når der er 2/3 flertal – både efter antal lejligheder og efter fordelingstal. Hvis et forslag om etablering af tagboliger vedtages, skal foreningen indhente samtykke fra panthavere. Hvad sker der, hvis en panthaver ikke synes om idéen, fordi en af lejlighederne f.eks. er overbelånt, og panthaveren derfor kræver, at lånet enten nedskrives eller indfries. Har ejeren da pligt til at nedskrive lånet eller måske endda ligefrem til at indfri hele lånet?

Hvis ejerforeningen i forbindelse med gennemførelse af relaksationen møder et krav fra en panthaver om ekstraordinære afdrag, må foreningen vælge at betale afdraget

eller droppe tagboligprojektet. En ejer kan ikke tvinges til at betale et afdrag, men omvendt lider ejeren ingen økonomisk skade, hvis foreningen betaler afdraget, og ejerne kan derfor ikke modsætte sig denne beslutning.

10.3.4 Pant i almene ejendomme

Der er ingen særlige problemstillinger omkring pant i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer. Det er nødvendigt at relaxere pantet ved opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i forbindelse med at der laves en selvstændig almen afdeling i tagetagen.

10.4 Skattemæssige forhold

I dette afsnit undersøges de skattemæssige forhold ved salg af en loftetage. Undersøgelsen vil inddrage udlejningsejendomme, andelsboligejendomme, ejerlejlighedsejendomme og ejendomme med almene boliger. Følgende undersøges:

- Skal der betales ejendomsavancebeskatning ved salg af en loftetage?
- Kan beskatningen i givet fald undgås?
- Er der forskel på beskatningen alt efter hvem der står for byggeriet?

10.4.1 Skattemæssige forhold ved udlejningsejendomme

En ejer af en udlejningsejendom beskattes typisk efter virksomhedsskattelovens bestemmelser. Ved afståelse af et loftrum til en projektudvikler skal fortjenesten, dermed beskattes efter ejendomsavancebeskatningslovens bestemmelser. Da salg af loftrummet kun er salg af en del af en ejendommen, vil fortjenesten udelukkende kunne fastsættes efter et konkret skøn. Normalt vil fortjeneste ved afståelse af fast ejendom skulle opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningsloven, dvs. den kontante salgspris fratrukket henholdsvis et årligt ejertillæg, forbedringsudgifter og den kontantpris ejendommen i sin tid blev erhvervet for. Se endvidere afsnit 10.4.3 ”Skattemæssige forhold ved ejerlejligheder” for yderligere oplysninger om salg af en tagetage til en projektudvikler.

Hvis der gennem ejertiden er foretaget afskrivninger på ejendommen, skal der endvidere tages hensyn til afskrivningslovens bestemmelser. Det betyder overordnet, at hvis der er afskrevet for meget på ejendommen, således at ejendommens afskrevne værdi er lavere end salgsprisen, skal denne fortjeneste beskattes. Hvis eje-

ren selv vil stå for byggeriet og salget af tagboligerne, skal ejeren også beskattes efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

10.4.2 Skattemæssige forhold ved andelsboligejendomme

En andelsboligforening er skattepligtig efter reglerne i selskabsskatteloven § 1, stk. 1, nr. 6. En andelsboligforening er kun skattepligtig ved erhvervmæssig drift dvs. hvis andelsboligforeningen f.eks. udlejer bolig- eller erhvervslejemål til personer som ikke er medlem af foreningen.

Hvis andelsboligforeningen har erhvervmæssig drift f.eks. ved udlejning til ikke andelshavere skal der betales ejendomsavancebeskatning – spørgsmålet er efter hvilke principper. Sagen TFS 2005.190 handlede om, hvordan den erhvervmæssige del af avancen ved en andelsboligforenings salg af ejendom skulle fastsættes. Skulle det være på baggrund af fordelingen af ejendommens areal på henholdsvis erhvervmæssig og ikke-erhvervmæssig benyttelse, eller skulle den fastsættes på baggrund af andelsboligforeningens indtægter. Landsskatteretten bemærker, at det er hele den del af ejendomsavancen, der kan henføres til den del af ejendommen, der har været udlejet til ikke-andelshavere, der skal medregnes som skattepligtig indkomst.

Hvis en andelsboligforening frasælger et areal, der har været anvendt til erhverv (udlejet til ikke andelshavere), skal der betales skat af fortjenesten, hvorimod der ikke skal betales skat af fortjenesten, hvis arealet har været anvendt af andelshaverne jf. TFS 1992.529. Se endvidere afsnit 10.4.3 ”Skattemæssige forhold ved ejerlejligheder” for yderligere oplysninger om salg af en tagetage til en projektudvikler. Hvis andelsboligforeningen selv står for byggeriet og det efterfølgende salg, skal foreningen derimod betale skat af fortjenesten. Foreningen kommer til at drive erhvervmæssig drift i forbindelse med byggeriet og det efterfølgende salg, og derfor skal foreningen beskattes efter ejendomsavancebeskatningslovens regler.

10.4.3 Skattemæssige forhold ved ejerlejlighedejendomme

Ved salg af en tagetage skal det undersøges, om salget udløser avancebeskatning for ejerne. Det afhænger overordnet af svaret på følgende spørgsmål:

- Er en ejerforening et selvstændigt skattesubjekt?
- Er loftrummet blevet opdelt?
- Beboers ejerlejlighederne af ejerne?
- Anvendes ejerlejlighederne erhvervmæssigt?

Selvstændig skattesubjekt?

Hvorvidt en ejerforening er et selvstændigt skattesubjekt fremgår ikke direkte af lovteksten i selskabsskatteloven. Ifølge selskabsskattelovens § 1, stk. 1 påhviler der skattepligt på følgende selskaber og foreninger mv., der er hjemmehørende her i landet:

...
”6) Andre foreninger, koorporationer, stiftelser, legater og selvejende institutioner, jf. dog § 3, for så vidt foreningen mv. ikke er omfattet af fondsbeskatningsloven. Skattepligten omfatter alene indtægt ved erhvervsmæssig virksomhed samt fortjeneste eller tab ved afhændelse, afståelse eller opgivelse af formuegoder, der har eller har haft tilknytning til den erhvervsmæssige virksomhed.”

Ifølge ligningsrådet har en ejerforening et så betydeligt foreningspræg, at den anses for et selvstændigt skattesubjekt, der er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 jf. TFS 2003.521 og TFS 2003.542 [Karnov, selskabsskatteloven, note 24]. Ligningsrådet henviser til en Østre Landsrets afgørelse i TFS 1993.455 ØLD, hvis præmisser bygger på en forudsætning om, at ejerforeninger er selvstændige skatte-subjekter. Denne holdning deles imidlertid ikke af landsskatteretten, som udtaler, at en ejerforening oprettet i overensstemmelse med reglerne i ejerlejlighedsloven som udgangspunkt alene har karakter af et administrationselskab. Landskatteretten mener derfor ikke, at ejerforeninger er omfattet af selskabsskatteloven § 1 stk. 1, nr. 6 jf. TFS 2003.675 LSR.

En ejerforening kan almindeligvis ikke siges at eje den faste ejendom eller dele heraf, eftersom det er de enkelte ejerlejlighedsejere, der i forening ejer ejendommen. Hvis ejerforeningen optager et lån til forbedringsarbejder, vil det være unaturligt at betragte ejerforeningen som egentlig låntager, når ejendommen ejes af de enkelte medlemmer [Blok, 1995, s. 573]. Uanset om en ejerforening er omfattet af selskabsskatteloven § 1 stk. 1, nr. 6 eller ej, kan de enkelte ejere i ejerforeningen godt få et fradrag for renteudgifter til tredjemand jf. U 1979.469 H. En grundejerforening havde i en bank optaget et byggemodningslån. Efter vedtægterne havde de enkelte ejere pligt til gennem et årligt bidrag på 3.000 kr. at dække en forholds-mæssig anpart af udgifter til afdrag og renter på lånet. Højesteret fandt, at en ejer var berettiget til et rentefradrag – uanset at det var foreningen og ikke ejeren der havde optaget lånet.

På baggrund af ovenstående forekommer det mest rigtigt at støtte landsskatterettens holdning om, at en ejerforening i almindelig ikke er omfattet af selskabsskatteloven § 1 stk. 1, nr. 6. Hvis ejerforeningen ejer en del af ejendommen eller har en form for erhvervsmæssig, drift skal ejerforeningen formentlig anses for at være et selvstændigt skattesubjekt. Ofte vil denne problemstilling dog være af mindre betyd-

ning, fordi parcelhusreglen¹⁸ i mange tilfælde fritager ejeren for beskatning af fortjenesten ved salget af loftrummet, men det afhænger af, om loftrummet er opdelt, og hvordan arealerne anvendes, hvilket bl.a. illustreres i det følgende.

Loftrummet er ikke opdelt

Hvis et loftrum, der ejes af de enkelte ejere i forening, sælges til en projektudvikler på betingelse af, at der senere laves en opdeling, er de ejere der selv bebor deres ejerlejligheder fritaget for beskatning af fortjenesten ved salget jf. ejendomsavancebeskatningslovens § 8 (parcelhusreglen). Det er forudsat, at fortjenesten fordeles til ejerne efter fordelingstal. Såfremt ejerforeningen beslutter at fordele fortjenesten på anden måde, vil differencen på en evt. højere fortjeneste derimod skulle beskattes.

Hvis ejerlejligheden derimod ikke bebos af ejeren, men i stedet udlejes, skal ejeren beskattes af fortjenesten. Det samme er gældende, hvis ejerlejligheden anvendes til erhverv.

Loftrummet er allerede opdelt

Hvis loftrummet er opdelt i en selvstændig ejerlejlighed, der ejes af ejerforeningen, får ejerforeningen formentlig status af et selvstændigt skattesubjekt og derfor skal ejerforeningen betale ejendomsavanceskat af fortjenesten ved salg af loftrummet.

Der kan også være ejerlejligheder, som ved opdelingen er tillagt særskilte rum i tagetagen, som de enten selv bruger eller udlejer. De særskilte rum på loftet udgør en del af lejligheden, og hvis ejeren bebor sin lejlighed, bliver salget derfor skattefrit, fordi han sælger en del af den lejlighed, han bor i. Omvendt skal ejeren beskattes af fortjenesten, såfremt denne ikke selv bebor ejerlejligheden.

Salg af tagetage til projektudvikler

Det er almindeligt, at ejerlejlighedsejerne ikke modtager vederlag for salg af tagetagen, fordi pengene i stedet for anvendes til vedligeholdelsesarbejder mv. Ofte sker det ved, at prisen for tagetagen bliver betalt i form af renoveringsarbejder på ejendommen, som f.eks. et nyt tag eller lignende. I praksis giver det den fordel, at hverken ”forældrekøbslejligheder” eller erhvervslejligheder bliver beskattet af

¹⁸ Fortjeneste ved afståelse af en- og tofamiliehuse og ejerlejligheder skal ikke beskattes, hvis huset eller lejligheden har tjent som bolig for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvori denne har ejet ejendommen. Dog gælder denne fritagelse kun for en- og tofamiliehuse, såfremt ejendommens samlede grundareal er mindre end 1.400 m², eller hvis der ikke kan ske udstykning, eller hvis udstykningen vil forringe restarealet eller den bestående bebyggelse. Bestemmelserne gælder også for salg af andelsboliger.

fortjenesten, fordi udgifter og indtægter går lige op – og dermed er der ikke noget at beskatte.

Fortjenesten ved afståelse af fast ejendom opgøres som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen omregnet efter bestemmelserne i ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 4 (kontantværdi) og på den anden side anskaffelsessummen opgjort efter stk. 2 eller stk. 3 (kontantværdi under hensyn til erhvervstidspunktet) og reguleret efter § 5 eller § 5A (årligt tillæg og forbedringsarbejder). Dvs. fortjenesten beregnes således:

Kontant salgspris – (årligt tillæg + forbedringer + kontant købspris)

Beregning af fortjeneste	Nyt tag mv.	Penge udbetalt
Kontant salgspris til byggefirma	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Skønnet tillæg i alt for 7 år	10.000 kr.	10.000 kr.
Forbedringsarbejder sidste 7 år	1.000.000 kr.	0 kr.
Skønnet kontant købspris for 7 år siden	300.000 kr.	300.000 kr.
Fortjeneste ved salg af loftrum	-310.000 kr.	+690.000 kr.

Figur 10.1. Eksempel på beregning af fortjeneste – ”bytte” med nyt tag mv. eller kontant betaling.

Beregningseksemplet viser den praksis der er på området pt., men spørgsmålet er om der er nogle problemer hermed. Der er ingen afgørelser på området, men for erhvervsjere, der har ejet en ejerlejlighed i mindre end tre år, kan der være et problem. Ifølge ligningsvejledningen pkt. E.K.2.5 kan en sådan ejer de første tre år kun få anerkendt fradrag for istandsættelsesudgifter inden for 35 % af den årlige lejeindtægt. Skattemyndighederne vil muligvis påpege, at en del af provenuet, som er gået til en forbedring af ejendommen, bør beskattes. På tilsvarende måde som en ejerforening kan en andelsboligforening eller en udlejer muligvis få en skattemæssig besparelse ved at få et nyt tag mv. frem for en kontant afregning ved salget af loftrummet.

Ejerforeningen er byggherre

Hvis ejerforeningen vælger selv at stå for byggeriet og det efterfølgende salg, opstår spørgsmålet om beskattningen er anderledes her end når tagetagen sælges til en projektudvikler. Ved salg af en tagetage til en projektudvikler sker salget på betingelse af en efterfølgende opdeling, men når det er ejerforeningen der skal stå for opførelse og salg er det også ejerforeningen der skal stå for opdelingen. Ejerfore-

ningen kommer dermed til at stå som sælgere og da loftrummet er opdelt finder parcelhusreglen ikke anvendelse.

Ejerforeningen får derimod status af selvstændigt skattesubjekt og det indebærer, at der skal betales ejendomsavanceskat.

10.4.4 Skattemæssige forhold ved almene boliger

Boligorganisationer, der er godkendt af kommunalbestyrelsen til at udøve almen boligvirksomhed, er undtaget for beskatning jf. selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 6. Dermed skal der ikke betales ejendomsavanceskat ved et evt. salg af loftrum til en anden boligorganisation.

10.5 Øvrige forhold

I dette afsnit foretages en samlet undersøgelse af forskellige mindre problemer som er påvist tidligere i rapporten. Følgende undersøges:

- Administratorer er modvillige
- Der kan ikke etableres ejerlejligheder i tagetagen på en andelsboligejendom der er opført efter 1. juli 1966.

Administratorer er modvillige

Fra flere sider er det påpeget at ejendomsadministratorer udviser modvilje mod blandede boligtyper. Nogle administratorer har givet udtryk for, at det er for besværligt organisatorisk, og derudover mener de, at det er uhensigtsmæssigt at blande boligtyperne, fordi beboerne ikke har samme interesser. Der er ikke gennemført mange tagboligprojekter med blandede boligtyper endnu, og det må formodes, at såfremt flere projekter gennemføres, og det efterfølgende viser sig, at der ikke er de store problemer herved, vil flere administratorer også være mere positive overfor idéen. Omvendt kan negativ omtale af gennemførte projekter være en bekræftelse på administratorenes fordomme/holdning således, at de fortsat vil fraråde etablering af blandede boligtyper.

Visse andelsboligejendomme er ikke omfattet af reglerne

Ejendomme opført efter 1. juli 1966 og som ejes af en andelsboligforening kan ikke opdeles i ejerlejligheder med henblik på at lave tageboliger jf. EJLL § 10, stk. 2. Det er vanskeligt, at se argumentet, for at disse ejendomme ikke også bør være omfattet af bestemmelserne, og et lovforslag om en ændring af bestemmelsen er da også blevet fremsat i folketinget. Det er foreslået at indsætte et 4 pkt. i EJLL § 10,

stk. 2; ”1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.” Ændringsforslaget begrundes med, at det ikke har været tilsigtet at afskære private andelsboligforeninger fra at benytte mulighederne for at etablere tagboliger som ejerlejligheder i de tilfælde, hvor bygningen er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. Lovforslaget blev fremsat den 2. marts 2005 og afventer pt.¹⁹ 2. behandling i folketinget.

10.6 Opsamling

For at der kan etableres nye boliger i tagetagen skal loftrummet skal være uudnyttet, og i kapitlet er det blevet slået fast, at en entydig definition herpå ikke kendes, men at det må bero på en konkret vurdering. Der er blevet påvist en række forhold, der skal tages hensyn til, når der skal etableres boliger i tagetagen, og nogle af disse forhold kan også blive egentlige barrierer. I figur 10.2 samles der op på disse forhold.

Der er en del forhold, der skal tages i betragtning, når der etableres nye tagboliger. Særligt i en ejerlejlighedsejendom, er der mange forhold at tage hensyn til, men samtidig kan der også opnås ret store fordele ved at etablere nye boliger i netop en ejerlejlighedsejendom – der er heller ikke ekstra omkostninger til administration. I andelsboligejendomme skal det ud over de forhold, som er nævnt i figur 10.2, også tages i betragtning, at en andelsboligforening skal have en vis størrelse for, at den kan drives fornuftigt – hvilket kan være svært at finde plads til i de fleste loftrum.

Selvom der er mange forskellige muligheder for at blande de forskellige boligtyper, må flere af mulighederne anses for udelukkende at være rent teoretiske. Det er overordentlig vanskelig at forstille sig, at der vil blive etableret almene boliger i tagetagen på en udlejningsejendom, og det er også temmelig usikkert om der nogensinde vil blive etableret en ny selvstændig almen afdeling ovenpå en eksisterende afdeling. Interessen for at bygge udlejningsboliger er meget lav, og derfor virker det også utænkeligt, at der vil blive etableret udlejningsboliger i andelsbolig- og ejerlejlighedsejendomme. Ejerlejligheder stiger pt. voldsomt i pris, og derfor er interessen for at lave ejerlejligheder meget stor. På den baggrund er det projektgruppens opfattelse at det eneste tidspunkt, hvor det kan tænkes, at boligtyperne bliver blandet er ved etablering af individuelle ejerlejligheder i tagetager på andelsbolig- og udlejningsejendomme.

¹⁹ 31. maj 2005.

	Udlejning	Ejerlejlighed	Andelsbolig	Almene boliger
Hvilke boligtyper kan etableres?	Almen bolig Udlejning Ejerlejlighed Andelsbolig	Udlejning Ejerlejlighed Andelsbolig	Udlejning Ejerlejlighed Andelsbolig	Almen bolig Ny afdeling
Hvem kan beslutte at tagboliger skal etableres?	Udlejer	2/3 flertal i ejerforening	Afhænger af vedtægterne	Øverste myndighed
Kan retten til pulterrum og lignende mistes?	Nej, udlejer skal henvise til et nyt pulterrum	Nej, hvis retten er tinglyst i den oprindelige vedtægt Ja, hvis retten er tildelt på en generalforsamling	Nej, hvis retten står i andelsbeviset Ja, hvis retten er tildelt på en generalforsamling	Nej, udlejer skal henvise til et nyt pulterrum
Lånegrænse realkreditlån	80 %	80 %	80 %	91 % 80 %, uden kommunal garanti
Er der en økonomisk risiko ved selv at etablere boligerne?	Ja, udlejer hæfter	Ja, ejerforening hæfter	Ja, andelsboligforening hæfter	Skal i udbud
Er der en økonomisk risiko ved at sælge loftrummet til bygherre?	Nej, hvis der er givet en bankgaranti	Nej, hvis der er givet en bankgaranti	Nej, hvis der er givet en bankgaranti	Skal i udbud
Beskattes et salg af loftrummet til projektudvikler?	Ja	Nej, hvis loftrummet ikke er opdelt og ejer bor i lejligheden Ja, hvis loftrummet ikke er opdelt og ejer ikke bor i lejligheden Ja, hvis loftrummet er opdelt	Nej	Nej
Beskattes ejer/forening, hvis de selv står for byggeriet og salget?	Ja	Ja	Ja	-
Udgifter til relaksation	Lave, få panthavere	Høje, mange panthavere	Lave, få panthavere	Lave, få panthavere

Figur 10.2. Forhold der skal tages højde for i forbindelse med etablering af tagboliger.

11. Barrierer der vedrører 80/20-ejendomme

Dette kapitel omhandler mulighederne for at lave ejerlejligheder til helårsbeboelse i tidligere erhvervslokaler. Tidligere var det udelukkende muligt at opdele rene erhvervsjendomme i ejerlejligheder, men med de nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven kan dette også ske i ejendomme opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder både boliger og erhvervsarealer. En forudsætning for at benytte mulighederne for at lave ejerlejligheder er, at ejendommens erhvervsareal ifølge BBR-oplysningerne pr. 31. december 2003 er mindst 80 %. Det centrale for, at der kan laves ejerlejligheder, er således, hvad der er registreret i BBR. Dette har vist sig at være ikke helt uproblematisk, og derfor undersøges nogle af de problemstillinger, der opstår ved anvendelsen af BBR. Derefter gennemgås nogle forhold, man skal være opmærksom på ved opdelingen i ejerlejligheder og ved eventuelle videreopdelinger. For at opdelingen i ejerlejligheder kan foretages, skal der være ledige erhvervslokaler af en vis størrelse, og det undersøges derfor om udlejer har mulighed for at opsigte en lejer eller eventuelt, at flytte lejemålene rundt i bygningen for at få frigjort et tilstrækkeligt stort areal. I forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder skal der tinglyses en deklaration om, at lejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse, og det undersøges derfor, hvem der skal sørge for, at denne deklaration tinglyses. Til slut redegøres for de økonomiske betragtninger, der skal gøres med hensyn til finansieringen af de nye lejligheder, pant i den eksisterende ejendom samt beskatning ved salget af ejerlejlighederne.

11.1 Problemstillinger vedrørende BBR

Et af de krav der skal være opfyldt for, at der kan etableres ejerlejligheder i ældre ejendomme (opført den 1. juli 1966 eller tidligere) med blandet beboelse og erhverv er, at mindst 80 % af bygningernes samlede areal er registreret som erhvervsareal i BBR den 31. december 2003. Gennem analysen af lovgrundlaget samt i casene er der påvist en række uhensigtsmæssigheder ved, at det er arealregistreringen i BBR, der lægges til grund for, at opdelingen i ejerlejligheder kan gennemføres. Der er bl.a. blevet påpeget, at datakvaliteten i BBR kan have meget svingende pålidelighed samtidig med, at det kan være vanskeligt at finde ud af, hvad der rent faktisk var registreret i 2003, hvis der senere er foretaget ændringer i ejendomme, og registret dermed er blevet opdateret. Disse problemstillinger undersøges nærmere i dette afsnit. Der gives indledningsvis en kortfattet gennemgang af opbygningen og strukturen i BBR – herunder behandles de problemstillinger, der knytter sig til registreringerne i BBR. Beregningen af henholdsvis bruttoetagearealet og ejerlejlighedernes tinglyste areal er en central del af lovens bestemmelser, og derfor undersøges det, hvilke retningslinjer der er for arealberegningen – herunder i hvilken grad fællesrum, adgangsarealer og lignende indgår i arealberegningen.

11.1.1 Bygnings- og boligregistret

Bygnings- og boligregistret blev etableret i 1977 og indeholder en lang række oplysninger omkring forhold vedrørende bygninger bl.a. anvendelse, varmforsyning, anvendte materialer og arealangivelser – herunder bl.a. det samlede bebyggede areal, boligarealet og erhvervsarealet. Erhvervs- og Byggestyrelsen har dataansvaret for BBR, mens det er kommunerne, som er ansvarlige for ajourføringen og vedligeholdelsen. BBR ajourføres løbende efter indberetninger fra bygningsejerne og i forbindelse med kommunernes byggesagsbehandling. [www.ois.dk]

BBR er opdelt i de tre niveauer: ejendom, bygning og enhed. På ejendomsniveauet registreres oplysninger om samtlige bebyggede ejendomme. I BBR forstås en bygning som en sammenhængende bebyggelse, der er opført på en selvstændig ejendom – en ejendom kan godt bestå af flere bygninger. Enhedsniveauet omfatter boligenheder og erhvervsenheder – en enhed defineres som ”*et sammenhængende areal i en bygning og hvortil der er selvstændig adgang med tilknyttet adresse*” [Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2003, s. 8]. En boligenhed kan efter denne definition være det samme som en beboelseslejlighed, et enkeltværelse eller en blandet bolig- og erhvervsenhed. En erhvervsenhed kan f.eks. være et erhvervslejemål. Et lejemål der omfatter flere adskilte arealer, som hver for sig har selvstændig adgang og en tilknyttet adresse, skal opfattes som bestående af flere bolig- eller erhvervsenheder, der registreres særskilt. [Daugbjerg og Villemoes Hansen, 2000, s. 72]

Registrene i BBR

Samlet set består BBR af de tre registre: stamregistret, ændringsregistret og det historiske register.

Stamregistret indeholder oplysninger om den aktuelle status for bygningsbestanden og bestanden af bolig- og erhvervsenheder. Stamregistret ajourføres ved direkte indberetning og ved overførsel af oplysninger fra ændringsregistret, når verserende byggesager afsluttes.

Ændringsregistret indeholder oplysninger om igangværende byggesager og det er således nybyggeri, til- og ombygning samt nedrivninger der indberettes til registret i forbindelse med kommunernes byggesagsbehandling.

Det historiske register indeholder oplysninger om gennemførte ændringer i de ejendomme som er registreret i BBR. Det historiske register ajourføres på grundlag af de indberetninger der sker til stamregistret og ændringsregistret. Kommunerne foretager ikke indberetninger til det historiske register, og det er ikke umiddelbart tilgængeligt på samme måde som stamregistret og ændringsregistret. [Daugbjerg og Villemoes Hansen, 2000, s. 70]

Det historiske register fungerer nærmest som en form for back up af BBR, men det er ikke muligt at foretage forespørgsler i registret, og det anvendes stort set ikke. Ejendomsoplysninger fra 31. december 2003 kan således ikke umiddelbart fås i det historiske register, derimod har Erhvervs- og Byggestyrelsen et komplet BBR-udtræk fra 31. december 2003, så oplysninger om erhvervsarealet i en konkret ejendom kan fås ved henvendelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Ejeren af en ejendom med blandet bolig og erhverv kan også over for landinspektøren dokumentere bygningernes anvendelse ved at forevise en BBR-ejermeddelelse. Landinspektøren bør herefter kontrollere, at oplysningerne på ejermeddelelsen er korrekte, f.eks. ved at undersøge om der er foretaget ændringer i ejendommens anvendelse efter udskriften af ejermeddelelsen. Hvis der er sket ændringer i ejendommen efter 31. december 2003, er det nødvendigt at kontakte Erhvervs- og Byggestyrelsen, for at få oplysninger om fordelingen af bolig- og erhvervsarealet i 2003. Såfremt omdannelsen af erhvervslokaler til ejerlejligheder bliver en succes kan Erhvervs- og Byggestyrelsen regne med at få en del henvendelser vedrørende registreringerne i BBR i 2003.

Datakvaliteten i BBR

BBR er baseret på ejernes egne indberetninger, og der er ikke fastsat kvalitetskrav til indberetningerne. Det faktum at oplysningerne oprindeligt skulle bruges til at fastsætte ejendomsværdien efter, kan have påvirket nogle ejere til ikke at oplyse om de faktiske forhold, men i stedet give oplysninger, der ville give en skattemæssig fordel. Dette sammenholdt med, at reglerne for arealberegningen er vanskelige at forstå og anvende gør, at der er en del fejl i BBR bl.a. i arealoplysningerne. Stikprøvekontroller af BBR registreringerne i henholdsvis Aalborg og Københavns kommuner har vist, at der for bl.a. erhvervsbygninger forekommer fejl i arealoplysningerne, og tendensen er, at der er en overvægt af registreringer med for lille arealangivelse. [Daugbjerg og Villemoes Hansen, 2000, s. 79-80] Andelen af oplysninger der stammer fra indberetningen fra ejerne er faldende, eftersom registret opdateres ved kommunernes byggesagsbehandling, og nogle kommuner har derudover iværksat en kontrol og korrektion af oplysningerne i BBR. På trods af disse tiltag for at forbedre datakvaliteten i BBR, kan der dog fortsat forekomme fejlregistreringer og unøjagtigheder i registreringerne, og datakvaliteten kan svinge meget fra kommune til kommune.

Det er uhensigtsmæssigt, at det er arealoplysningerne i BBR, som er afgørende for, om der kan foretages opdeling i ejerlejligheder efter EJLL § 10a, stk. 1. I praksis har der også været eksempler på, at en opmåling af en ejendom med blandet bolig og erhverv viste, at mere end 80 % af bygningernes areal blev anvendt til erhverv, men ifølge registreringerne i BBR manglede der få kvadratmeter i, at kravet om mindst 80 % erhverv var opfyldt – opdelingen i ejerlejligheder kunne derfor ikke gennemføres.

Det er størrelsen af erhvervsarealet registreret i BBR pr. 31. december 2003, der ligger til grund for, hvorvidt der kan foretages opdeling i ejerlejligheder. Begrundelsen er, at denne dato ligger forud for fremsættelsen af lovforslaget, og derved kan en mulig omgåelse (f.eks. ved at eksisterende boliger i ejendommen nedlægges) af reglerne undgås [L 190, 2004, s. 21]. Erhvervs- og Byggestyrelsen udtaler, at de er klar over, at der kan forekomme fejl i registreringerne i BBR, men at det er op til de enkelte ejere at sørge for, at oplysningerne er ajourført. De mener dermed, at det er ejerens eget problem (fordi han selv er ansvarlig for at holde oplysningerne ajourført), at han i tilfælde af fejl i BBR ikke kan udnytte de muligheder som gives i loven. Det hjælper dog ikke ejendommens ejer, at en eventuel fejl bliver rettet, idet det er registreringerne ved skæringsdatoen i 2003, som er gældende, og der er ingen mulighed for at få rettet en fejl med tilbagevirkende kraft.

11.1.2 Andre problemstillinger vedrørende BBR

Det er tidligere i dette afsnit påvist, at datakvaliteten og pålideligheden af registreringerne i BBR gør det uhensigtsmæssigt, at det er erhvervsarealet angivet i BBR, der er afgørende for, om ledige erhvervslokaler kan omdannes til ejerlejligheder til helårsbeboelse. Dette er imidlertid ikke det eneste problem ved at anvende registreringerne i BBR. Med tiden kan der opstå ændringer indenfor ejendommens grænser, der kan f.eks. ske ændringer i fordelingen af ejendommens erhvervs- og boligareal. Da det er ejendommens fordeling af bolig og erhverv pr. 31.12.2003, der har betydning, vil en senere ændring af fordelingen ikke forhindre, at der kan laves ejerlejligheder i ejendommen, så længe 80/20 fordelingen var opfyldt ved årsskiftet i 2003.

Matrikulære forandringer

Det er uklart hvad der sker ved matrikulære forandringer, og det virker som om, at der ved udarbejdelsen af de nye bestemmelser ikke er taget højde for, at der kan forekomme matrikulære forandringer. Det er således uklart, hvad der sker ved udstykning og sammenlægning af ejendomme. Der kan f.eks. opstå en situation, hvor en ejendom der opfylder 80/20 kravet sammenlægges med naboejendommen, som måske udelukkende indeholder udlejningsboliger. Ejendommens fordeling af bolig og erhverv er dermed forandret, og ejendommen opfylder efter sammenlægningen ikke 80/20 kravet, men den ene af de oprindelige ejendomme opfyldte 80/20 kravet i 2003. Der er ingen problemer, hvis udlejningsejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, men hvis udlejningsejendommen er opført før 1. juli 1966 og indeholder mere end to beboelseslejligheder, og dermed ikke kan opdeles i ejerlejligheder, er det uklart, hvordan sagen skal håndteres. Umiddelbart kan man i denne situation forestille sig tre muligheder:

- Den sammenlagte ejendom kan opdeles i ejerlejligheder
- Den sammenlagte ejendom kan ikke opdeles i ejerlejligheder
- Kun den del af ejendommen som opfyldte 80/20 kravet 31.12.2003 kan opdeles i ejerlejligheder

Hvis den ene af de oprindelige ejendomme opfyldte arealkravet er det spørgsmålet om der ved sammenlægning kan foretages en opdeling af hele den sammenlagte ejendom, således at den tillagte beboelsesejendom også kan opdeles i ejerlejligheder. Det synes ikke at have været hensigten, da skæringsdatoen ved årsskiftet i 2003 er valgt for at undgå, at bestemmelserne omgås ved, at beboelseslejligheder omdannes til erhverv for at ejendommen skal opfylde kravet om mindst 80 % erhverv. En sammenlægning med henblik på at få opdelt en udlejningsejendom, som ikke tidligere kunne opdeles i ejerlejligheder, har også karakter af en omgåelse af reglerne, og det har næppe været hensigten med lovens bestemmelser.

Den anden mulighed er, at den sammenlagte ejendom ikke kan opdeles i ejerlejligheder, fordi ejendommen efter sammenlægningen ikke længere opfylder 80/20 kravet. Det vil være urimeligt og har næppe været lovgivers hensigt, at en ejer af en ejendom, som opfylder 80/20 kravene, ikke har mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder, fordi han efterfølgende har købt naboejendommen og sammenlagt den med den oprindelige ejendom. Samtidig skal det heller ikke være muligt at omgå bestemmelserne ved at sammenlægge ejendomme.

I den omtalte situation med sammenlægning af en udlejningsejendom og en ejendom bestående af blandet bolig- og erhverv, vil bygningen med blandet bolig og erhverv kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt kravene i EJLL § 10a kan opfyldes, og udlejningsejendommen kan opdeles i individuelle ejerlejligheder, efter de almindelige betingelser for opdeling. Da der jf. EJLL § 3 kun kan oprettes ejerlejligheder i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, er det ikke muligt at udelukke at opdele den blandede bolig- og erhvervsejendom – udlejningsejendommen skal således også opdeles. Hvis udlejningsejendommen er opført før 1. juli 1966, kunne man forestille sig, at den kunne opdeles så alle lejlighederne i udlejningsejendommen efter opdelingen udgør én samlet ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles – i lighed med de bestemmelser som gælder, når der laves tagboliger i ejendomme, som ikke opfylder de almindelige betingelser for opdeling. I ejerlejlighedsloven er der imidlertid ikke hjemmel til at foretage en opdeling på disse præmisser, og det vil derfor kræve en lovændring, hvis opdelingen skal gennemføres som angivet i eksemplet.

Hvis en ejendom som opfylder 80/20 fordelingen af erhverv og boliger udstykkes til to eller flere ejendomme, som efter udstykningen ikke længere opfylder 80/20

kravene, kan ejendommene ikke opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelserne i EJLL § 10a. For at udnytte mulighederne i EJLL § 10a skal opdelingen således foretages, inden udstykningen gennemføres.

Da det er vanskeligt at sige, hvordan bestemmelserne skal fortolkes ved matrikulære forandringer, må det indtil videre anbefales, at ejendomme, som opfylder 80/20 kravet, ikke sammenlægges med ejendomme der ikke opfylder kriterierne i EJLL § 10a, derved er der ingen risiko for, at en senere opdeling ikke kan gennemføres.

Arealkravene

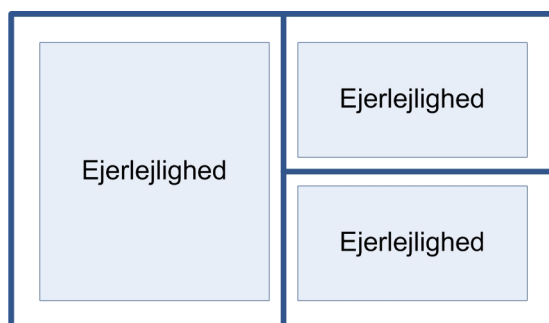
Ifølge EJLL § 10a, stk. 1, nr. 3 er det en betingelse for opdelingen i ejerlejligheder, at de nye beboelseslejligheder hver skal have et bruttoetageareal på 85 m² og at lejlighedernes tinglysteareal skal være mindst 75 m². I det efterfølgende undersøges, hvad der forstås ved bruttoetagearealet, og hvad der forstås ved det tinglyste areal.

Bruttoetageareal

I BBR-instruks og i ”Bekendtgørelse om beregning af arealet af bolig- og erhvervslokaler” er der fastsat retningslinjer for, hvordan bruttoetagearealet skal beregnes. Retningslinjerne, der er angivet i de to skrivelser er identiske.

Bolig- og erhvervsenhedernes areal angives som bruttoetagearealet efter nedenstående definition, der er illustreret i figur 11.1.

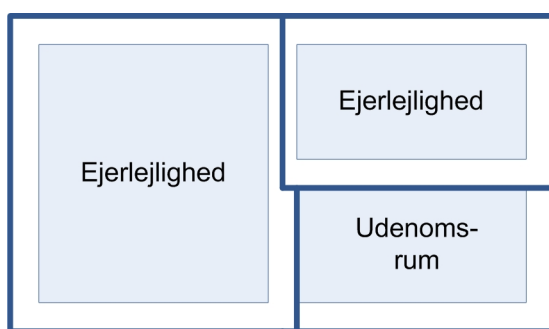
*”Bruttoetagearealet opgøres som **arealet i vandret plan målt til ydersiden af de begrænsende ydervægge**, og arealet af de enkelte bolig- eller erhvervsenheder afgrænses mod omgivende enheder ved halvdelen af skillevægge til disse.”* [Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2003, s. 68]



Figur 11.1. Illustration af opgørelsen af bruttoetagearealet.

For enheder der både anvendes til bolig og erhverv, medregnes halvdelen af skillevæggene mellem bolig og erhvervsdelen til boligarealet. Hvis en erhvervs- eller boligenhed støder op mod et udenomsrum, regnes enhedens areal til den side af væggen, der vender mod udenomsrummet, og ikke til midten af væggen som det ellers er tilfældet, se figur 11.2. Udenomsrum forstås som udhuse, vaskerum, varmecentraler, pulterum, cykelrum, barnevognsrum og lignende. Arealet af udenomsrum medregnes ikke i bruttoetagearealet.

Trapper, elevatorer, korridorer og andre adgangsarealer fordeles for en hel opgang på de tilgrænsende erhvervs- og boligenheder med lige store andele.



Figur 11.2. Bruttoetagearealet mod udenomsrum.

Hvis der i opgangen f.eks. er seks enheder, så tillægges hver enhed 1/6 af adgangsarealet – adgangsarealet fordeles således ligeligt og ikke efter enhedens størrelse. Er adgangsarealet til bolig- og erhvervsenheder fælles med adgangsarealet til de tidligere nævnte udenomsrum medregnes kun halvdelen af adgangsarealet til erhvervs- og boligenhederne. [Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2003, s. 70]

Arealangivelse i BBR

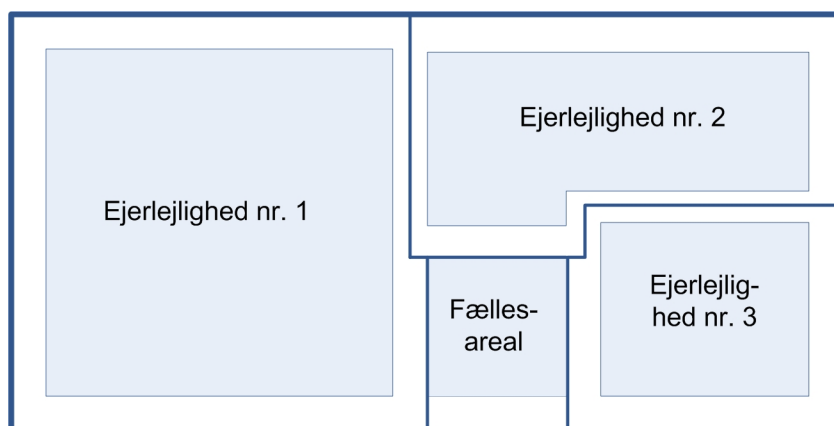
I BBR registreres enhedens samlede areal som summen af det areal, der anvendes til beboelse og det areal, der anvendes til erhverv. I boligarealet medregnes samtlige arealer, der anvendes til boligformål (værelser, køkken, badeværelse, m.m.) inklusiv boligarealer i tagetagen, og i kælderetagen medregnes rum, der er godkendt til beboelse jf. byggelovgivningen – eventuelle pulterum medregnes ikke i boligarealet. Til boligarealet hører også en andel af adgangsarealer. Areal til erhverv omfatter alle rum, der anvendes erhvervsmæssigt, herunder arealer i tagetage og kælder, der medregnes tillige adgangsarealer. Garagearealer medregnes normalt ikke i enhedsarealet, men hvis et garageareal anvendes erhvervsmæssigt, skal det medregnes i erhvervsenhedens areal. I enheder som anvendes til blandet beboelse og erhverv, betragtes arealet af de rum, der anvendes til begge formål som boligareal, mens rum, der udelukkende anvendes til erhverv registreres som erhvervsareal.

Det tinglyste areal

Ifølge tinglysningsbekendtgørelsens § 26, stk. 1 skal der indleveres en anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder forinden eller samtidig med, at det første skøde tinglyses på en ejerlejlighed. Anmeldelsen skal bl.a. indeholde et kort over hver enkelt ejerlejlighed samt en fortegnelse over ejerlejlighederne, jf. tinglysningsbekendtgørelsen § 26, stk. 2. Fortegnelsen skal indeholde oplysninger om:

1. Ejerlejlighedernes beliggenhed, angivet med matr.nr., gadenavn, husnr., etage m.v.
2. Ejerlejlighedernes numre
3. Ejerlejlighedernes areal
4. Ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis det er fastsat

Om opmålingen af ejerlejligheder står der i ”Cirkulære om ejerlejligheder og boligfællesskaber”, at den skal foretages med en sådan nøjagtighed, at arealet med sikkerhed kan angives i et helt antal kvadratmeter. Der er endvidere fastsat retningslinjer, som bør følges ved opmålingen. Ifølge retningslinjerne beregnes arealet af en ejerlejlighed til den udvendige side af ydermure og ved vægge, som danner skel mellem lejlighederne, medregnes halvdelen af vægtykkelsen til hver lejlighed. Hvis en væg danner skel mellem en lejlighed og et fællesareal, medregnes hele vægtykkelsen til ejerlejligheden, se figur 11.3. Arealer i tagetager måles i et vandret plan 1,5 m over det færdige gulv. Modsat bruttoetagearealet indeholder det tinglyste areal ikke en andel af adgangsarealer. Det tinglyste areal kan derimod godt indbefatte et evt. pulterrum, som tilhører ejerlejligheden – hvis dette er tilfældet, vil det normalt fremgå af fortegnelsen hvor stort et areal pulterrummet udgør og det vil ligeledes være angivet, hvor stort lejlighedens beboelsesareal er.



Figur 11.3. Principperne for arealberegning af ejerlejligheder.

Arealbestemmelser

I EJLL § 10a, stk. 1, nr. 3 er der krav om, at de beboelseslejligheder der etableres i de tidligere erhvervslokaler skal have et tinglyst areal på mindst 75 m² og et bruttoetageareal på mindst 85 m². I den tinglyste ejerlejlighedsfortegnelse angives både beboelsesarealet og arealet af et evt. pulterrum – både beboelsesarealet og arealet af pulterrummet er dermed tinglyst. Ud fra ordlyden i EJLL § 10a er det imidlertid uklart, hvad der forstås ved det tinglyste areal. Er der udelukkende tale om beboelsesarealet eller menes der hele det tinglyste areal inklusiv arealet af kælderrum og pulterrum?

Det tinglyste areal skal være 75 m² for at sikre, at lejlighederne kan bruges som familieboliger. I bruttoetagearealet medregnes adgangsarealer, og ved udelukkende at anvende bruttoetagearealet er der risiko for, at en stor del af arealet udgøres af adgangsarealer, og dette har ikke været ønskeligt. Det må ligeledes formodes, at det ikke har været hensigten, at et pulterrum skal indgå i de 75 m², som er minimum for det tinglyste areal. Det må på den baggrund være den del af det tinglyste areal, der anvendes til beboelse, som skal være 75 m². Enhver tvivl havde dog været ryddet af vejen, hvis der i bestemmelsen havde stået det tinglyste *beboelsesareal* og ikke blot det tinglyste areal.

Begrundelsen for, at de nye beboelseslejligheder skal være mindst 85 m², er ifølge bemærkningerne til lovforslaget at sikre, at de nye boliger laves i en størrelse, der er egnet som familieboliger. I erhvervsejendomme kan der forekomme store adgangsarealer, som indgår i beregningen af lejlighedernes bruttoetageareal, og det reelle beboelsesareal kan derfor blive langt mindre end 85 m². For at sikre at lejlighederne bliver tilpas store, stilles der derfor supplerende krav om, at ejerlejlighedernes tinglyste areal, hvor adgangsarealet ikke er medregnet, skal være mindst 75 m². [L 190, 2004, s. 10 og 22]

Det tinglyste areal kan indeholde arealet af et evt. pulterrum, mens arealet af et pulterrum ikke er medregnet i bruttoetagearealet. Begrundelsen for at det tinglyste areal skal være af en vis størrelse er ganske fornuftig, det er dog uklart, hvorfor der er et krav om, at bruttoetagearealet skal være mindst 85 m², men det er sandsynligvis for at undgå, at arealet af et pulterrum kommer til at udgøre en stor andel af det tinglyste areal og beboelsesarealet derfor bliver væsentligt mindre end 75 m².

11.2 Opdeling i ejerlejligheder

For at kunne opdeles i ejerlejligheder, skal en blandet bolig- og erhvervsejendom som hovedregel opfylde kravet om en 80/20 fordeling af erhvervs- og boligarealet, og derudover er yderligere betingelser for opdelingen i ejerlejligheder, at der på

opdelingstidspunktet er ledige erhvervslokaler, samt at der etableres mindst lige så mange nye boliger, som der var i ejendommen i forvejen. Hvis der i ejendommen f.eks. er tre beboelseslejligheder, skal der laves mindst tre nye beboelseslejligheder, som alle skal opfylde de førnævnte arealkrav. Hvis disse krav er opfyldt, kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder.

I forbindelse med opdelingen skal der tages højde for, at arealer til brug for alle beboere/erhvervslejere udlægges som fællesejendom, som beskrevet i kapitel 9.2 "Fællesarealer i forbindelse med opdeling". De eksisterende erhvervslokaler, som skal forblive erhverv, kan enten opdeles i særskilte ejerlejligheder eller de kan udlægges som én samlet ejerlejlighed, der kan videreopdeles.

De beboelseslejligheder, som i forvejen var i ejendommen, skal ikke opfylde størrelseskravene i EJLL § 10a, stk. 1, nr. 3 og kan udlægges som én ejerlejlighed bestående af flere beboelseslejligheder eller de kan opdeles som selvstændige ejerlejligheder og derefter sælges, uanset størrelse. Beboerne i de eksisterende beboelseslejligheder er beskyttet af lejelovens bestemmelser om opsigelse, og kan derfor blive boende i lejlighederne som lejere, selvom boligerne får status af ejerlejligheder. De eksisterende beboelseslejligheder kan dog ikke sælges som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder. Endvidere står der i EJLL § 10a, stk. 4, at de nye beboelseslejligheder ikke kan overdrages, før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder kvalitetskravene i EJLL § 10, stk. 2, litra a-f og i. For beboelseslejligheder i ældre ejendomme er det normalt et krav for, at opdelingen overhovedet kan gennemføres, at en landinspektør har attesteret, at lejlighederne opfylder kvalitetskravene, dvs. at en opdeling normalt ikke kan gennemføres, hvis ikke kvalitetskravene kan opfyldes. Efter den direkte ordlyd i EJLL § 10a, stk. 4 ligger kravet om attestationen af kvalitetskravene ved overdragelsen af lejlighederne. Det betyder, at lejlighederne kan opdeles i ejerlejligheder uden, at kvalitetskravene er opfyldt, da de efter bestemmelsens ordlyd først skal være opfyldt, når lejlighederne sælges. Normalt er der imidlertid ingen der kontrollerer dette ved overdragelsen. Der er således tale om en uheldig formulering i EJLL § 10a, stk. 4, og det havde været mere korrekt, hvis der havde stået at "de beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke opdeles i ejerlejligheder, før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, litra a-f og i, nævnte krav."

Da de ledige erhvervslokaler, som omdannes til beboelseslejligheder, ændrer anvendelse, skal der ansøges om byggetilladelse ved kommunen. Kommunen kontrollerer i den forbindelse, at de nye lejligheder overholder de krav, som er fastsat i bygningsreglementet.

Videreopdeling

Erhvervslokalerne i en blandet bolig- og erhvervsjendom, som er opdelt i ejerlejligheder efter bestemmelserne i EJLL § 10a, stk. 1 kan videreopdeles i ejerlejligheder til beboelse, hvis der på et senere tidspunkt bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, jf. EJLL § 10a, stk. 3. Det er en betingelse for opdelingen, at erhvervslokalene ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejer, og det er endvidere en betingelse, at de nye beboelseslejligheder skal opfylde kravene om et bruttoareal på mindst 85 m² og et tinglyst areal på mindst 75 m².

Der er dog mulighed for at indrette nye beboelseslejligheder, der er mindre end de 75 m², men det forudsætter, at der er erhvervslejligheder, som ved den første opdeling er udlagt som ejerlejligheder med et mindre areal end 75 m². Hvis disse erhvervslejligheder bliver ledige, kan de omdannes til beboelseslejligheder, som dermed bliver mindre end 75 m².

Fordelingstallene ved videreopdeling

Hvorvidt fordelingstallene skal ændres ved videreopdeling beror på en vurdering af den konkrete situation. Ofte er fordelingstallene fastsat i forhold til ejerlejlighedens størrelse, men der kan også være taget højde for anvendelsen af den enkelte ejerlejlighed, f.eks. kan en ejerlejlighed, der anvendes som lagerlokale godt have et mindre fordelingstal end en ejerlejlighed som anvendes til beboelse – selvom de to ejerlejligheder arealmæssig har samme størrelse. Ved videreopdeling af erhvervslejligheder, som efterfølgende ændrer status til beboelse, er det nødvendigt at ændre fordelingstallene, og denne ændring kan medføre, at fordelingstallene for de resterende ejerlejligheder i ejendommen også skal ændres.

En videreopdeling bør godkendes af ejerforeningen, fordi ejerforeningen har en interesse i at vide, hvor stor en del af fællesomkostningerne, der påhviler de enkelte ejerlejligheder, samt at kontrollere, om fordelingstallene er rimeligt fordelt, således at en lejlighed som ejeren evt. selv vil beholde ikke får et urimeligt lille fordelingstal. [Blok, 1995, s. 88 og 174] Kommer videreopdelingen til at berøre fordelingstallene for andre lejligheder end de lejligheder der videreopdeles, kan ændringen ikke gennemføres uden samtykke fra panthavere, og ligeledes kræves samtykke fra samtlige af ejerforeningens medlemmer [Blok, 1995, s. 88].

Ændringer i fordelingstallene medfører, bl.a. at retsforholdet mellem foreningens medlemmer forrykkes, og der foretages derved ændringer i de enkelte ejeres rettigheder. Sådanne beslutninger, der griber ind i den enkeltes rettigheder, kan ikke træffes ved en flertalsbeslutning i ejerforeningen, men kræver enighed blandt foreningens medlemmer, jf. U 1981.550 V hvor en ejerforening ikke kunne vedtage en ændring af fordelingstallene uden samtykke fra samtlige medlemmer.

Den almindelige foreningsretlige grundsætning om, at ændring i fordelingstillene kræver enstemmighed, er dog fraveget i de tilfælde, hvor der i en ejerforening træffes beslutning om etablering af tagboliger, idet denne beslutning kan vedtages med 2/3 flertal. Når ejerforeningen udvides med tagboliger, bliver det også nødvendigt at ændre fordelingstillene for de eksisterende lejligheder, og denne ændring af fordelingstillene kan således vedtages med 2/3 flertal. Begrundelsen for at beslutningen om indretning af tagboliger kan vedtages med 2/3 flertal er, at gøre det lettere at skaffe den fornødne tilslutning. At fordelingstillene i forbindelse med tagboliger kan ændres med 2/3 flertal er dog ikke ensbetydende med, at de i andre tilfælde også kan ændres ved 2/3 flertal.

Hvis der i forbindelse med den første opdeling i ejerlejligheder er udsigt til, at flere erhvervslokaler skal omdannes til boliger på et senere tidspunkt, vil det være en fordel allerede ved den første opdeling at tage højde for dette (hvis det er muligt) ved fastsættelsen af fordelingstillene. Det vil således være en fordel, at der ved videreopdelingen kun skal ændres fordelingstal for den/de lejligheder, som berøres af videreopdelingen, og at fordelingstillene for ejendommens øvrige ejerlejligheder forbliver uændrede.

11.3 Opsigelse af lejemålet

I EJLL § 10a står der, at i ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som der var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003. I stk. 4 står der desuden, at beboelseslejlighederne ikke kan overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder i erhvervsarealet. Når der skal etableres lige så mange boliger, som der var i ejendommen i forvejen, kan man komme ud for, at de ledige erhvervslokaler skal være relativt store. Det kræver derfor, at der er store ledige erhvervslejemål, så alle boliger kan etableres på samme tid. De eksisterende boliger kan sælges umiddelbart efter, at de nye boliger er etableret. Hvis ejeren derimod kun råder over et lille erhvervsareal – kan han ikke etablere nye ejerlejligheder i det ledige erhvervslejemål, og han kan derfor heller ikke sælge nogle af de eksisterende boliger. Det kan være en barriere for anvendelse af loven, at det er nødvendigt med forholdsvis store erhvervsarealer for at kunne gennemføre projektet.

Lejemålet må ikke være blevet ledigt som følge af opsigelse fra udlejeren, og dermed kunne udlejeren måske få den idé at lave tidsbegrænsede lejekontrakter med fremtidige lejere for på den måde, at sikre sig en ret til at opsiges et lejemål i forbindelse med en senere omdannelse af erhvervslokaler til boliger. Det er imidlertid ikke nogen løsning – for ønsket om en fremtidig omdannelse er ikke grund nok til at anvende tidsbegrænsede lejekontrakter jf. erhvervslejelovens § 63.

En blandet bolig- og erhvervsejendom vil ofte indeholde flere mindre erhvervslejemål f.eks. kontorer eller butikker. I figur 11.4. er vist et eksempel på en uheldig placering af de ledige erhvervsarealer – det ville være bedre, hvis lejerens af lejemål nr. 5 blev flyttet hen i lejemål nr. 3. Dermed ville det være muligt at lave fire boliger, der minimum er 85 m² hver, hvorimod det kun er muligt at lave tre boliger med den nuværende placering. Det fremgår tydeligt i loven, at arealet ikke må være blevet ledigt som følge af opsigelse, og derfor skal en eventuel flytning ske ved aftale mellem parterne.

1. Udlejet	2. Udlejet	3. Ledigt
4. Ledigt		
5. Udlejet	6. Ledigt	7. Udlejet

Figur 11.4. Eksempel på erhvervsareal i en blandet bolig- og erhvervsejendom. Nr. 3 er 150 m², nr. 4 er 60 m² og nr. 6 er 135 m².

Som det er påpeget ovenfor, kan det være en barriere for projektets gennemførelse, at der skal være forholdsvis store ledige erhvervsarealer, før det er muligt at indrette ejerboliger i erhvervsejendomme. Spørgsmålet er, hvem der fører kontrol med, at en ejer ikke har ledige erhvervslokaler som følge af opsigelse? Det står ikke i loven, og det omtales heller ikke i bemærkningerne til loven.

Normalt er det landinspektøren der attesterer, at en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder. Da det er en betingelse for, at ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, at erhvervslejer ikke er opsagt af udlejerens, må det antages, at det også er landinspektøren, der skal kontrollere dette. Ejeren af ejendommen må derfor over for landinspektøren dokumentere, at det er lejerens, som har opsagt lejemålet.

11.4 Tinglysning af deklaration

Ifølge EJLL § 10b skal der på samtlige ejerlejligheder tinglyses en deklaration, som fastslår, at beboelseslejligheder skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal tinglyses senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingen. Derudover skal deklarationen have prioritet forud for al pantegæld – dog kun på de nye beboelseslejligheder. Det er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen er beliggende, der er påtaleberettiget. Da deklarationen tinglyses på samtlige ejerlejligheder, kommer kravet om benyttelse til helårsbeboelse til at gælde for både de eksisterende erhvervslejemål og de eksisterende boliger. Det virker lidt uheldigt, at ordlyden i § 10a efterlader det indtryk, at alle ejerlejligheder skal anvendes til helårsbeboelse. Det kan ikke have været hensigten, at dette skal gælde for ejerlejligheder, der anvendes til erhverv. Der må således ses bort fra, at det i bestemmelsen angives, at deklarationen skal tinglyses på erhvervslejlighederne,

men da den skal tinglyses på samtlige beboelseslejligheder, må man derfor sikre sig, at alle de eksisterende lejligheder anvendes til helårsbeboelse, før omdannelsen af erhvervslokaler til boliger påbegyndes.

Det fremgår ikke direkte af bestemmelsen, hvem der skal sørge for, at deklarationen bliver tinglyst. I bemærkningerne til lovforslaget står der, at deklarationen formentlig vil blive tinglyst i forbindelse med tinglysningen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Ud fra denne bemærkning må det formodes, at det er landinspektøren, der skal sørge for tinglysning af deklarationen. Det ville dog have været fornuftigt, hvis det havde stået direkte i loven, hvem der skulle sørge for det.

11.5 Panteforhold og finansiering

I en blandet bolig- og erhvervsejendom belånes ejendommen normalt ikke ensartet. Boligarealet kan belånes med maksimalt 80 % af ejendommens værdi, hvorimod erhvervsarealet maksimalt kan belånes med 60 %. Ejendommen bliver dermed særskilt belånt jf. § 20 i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling. Når tomme erhvervslokaler i en blandet bolig- og erhvervsejendom skal omdannes til ejerlejligheder, og de eksisterende boliger evt. skal opdeles og sælges som ejerlejligheder, skal der tages hensyn til den eksisterende pant i ejendommen. Hvis en eksisterende bolig sælges, skal lånet i boligarealet nedskrives – medmindre der er friværdi i ejendommen, og det derfor ikke er nødvendigt. Hvis det er en del af erhvervsarealet, der sælges er det lånet i erhvervsarealet der evt. skal nedskrives. Bortset fra, at der skal tages højde for dette, bør der ikke være særlige vanskeligheder omkring panteforholdene. De nye boliger kan finansieres på tilsvarende måder som tagboliger i udlejningsejendomme.

11.6 Moms og skat

Momsreglerne kan være en økonomisk barriere ved omdannelsen af erhverv til boligformål. Såfremt en erhvervsejendom eller et erhvervslejemål har været omfattet af en frivillig momsregistrering eller har været anvendt til momspligtige formål, har ejeren af ejendommen haft ret til at fratække momsen af omkostninger til:

- Opførelse af fast ejendom
- Til- og ombygninger
- Reparation og vedligeholdelse

Hvis den momspligtige brug af ejendommen eller lejemålet ændres ved eksempelvis konvertering af erhverv til boliger, skal reguleringsbeløbet for resten af regule-

ringsperioden tilbagebetales til Told & Skat. Reguleringsperioden er ti år for opførelse, til- og ombygninger og fem år for reparation og vedligeholdelse.

[www.erhverv.toldskat.dk]

Det er naturligvis vigtigt at være opmærksom på denne regel, særligt, hvis ejeren har foretaget omfattende forbedringer af ejendommen indenfor de senere år. I forbindelse med salg af enten en eksisterende bolig eller en nyetableret bolig vil ejeren blive beskattet af fortjenesten, på tilsvarende måde som når en udlejer sælger tagboliger.

11.7 Opsamling

Det forhold at det er arealregistreringerne i BBR pr. 31.12.2003 der bestemmer om ledige erhvervslokaler kan omdannes til ejerlejligheder til helårsbeboelse synes at være en væsentlig barriere for lovens anvendelse. Der er en del fejl i registreringerne i BBR bl.a. i arealangivelsen, og da disse fejl ikke kan rettes med tilbagevirkende kraft, er der risiko for at nogle ejere afskæres fra udnytte mulighederne i EJLL § 10a, på trods af at ejendommen i praksis opfylder kravene. Hvis der er foretaget ændringer i ejendommen efter den 31.12.2003, kan det være besværligt at få fat i oplysninger om fordelingen af bolig- og erhvervsarealet i BBR pr. 31.12.2003. Hvis ejeren af ejendommen har en BBR-ejermeddelelse der viser ændringerne, kan denne bruges som dokumentation ellers kan oplysningerne fås ved henvendelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det er uklart, hvordan bestemmelserne i EJLL § 10a skal håndteres, hvis der er foretaget matrikulære forandringer i ejendommen efter 2003. Hvis ejendommen efter en udstykning ikke længere opfylder 80/20 kravene kan ejendommen ikke opdeles i ejerlejligheder. Ved sammenlægninger kan den sammenlagte ejendom formentlig kun opdeles, hvis de to sammenlagte ejendomme hver for sig opfylder betingelserne for opdeling i ejerlejligheder. Det må derfor frarådes, at ejendomme, som opfylder 80/20 kravet sammenlægges med ejendomme, der ikke opfylder kravene, og det må også frarådes at udstykke en sådan ejendom.

En betingelse for opdelingen er, at erhvervslejemålene ikke må være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejer. Udlejer må heller ikke lave tidsbegrænsede lejekontrakter med fremtidige lejere, for på den måde at sikre sig en ret til at opsiges et lejemål i forbindelse med en senere omdannelse af erhvervslokaler til boliger. Det antages, at det er landinspektøren, der skal kontrollere at en opsigelse af en lejer ikke har fundet sted. Det må ligeledes formodes, at det er landinspektøren der skal sørge for, at der bliver tinglyst en deklaration, om at ejerlejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse.

I forhold til økonomien er det vigtigt at være opmærksom på, at hvis ejeren er momsregistreret og der er foretaget omfattende forbedringer på ejendommen inden-

for de senere år, skal momsens tilbagebetales. Desuden beskattes ejeren af fortjeningen på salg af nye og eksisterende lejligheder.

Som det fremgår i kapitlet er der temmelig mange problemer forbundet med at anvende ejerlejlighedslovens bestemmelser vedrørende 80/20-ejendomme, og der er også mange uheldige formuleringer i loven. Lovens meget restriktive bestemmelser for hvornår omdannelsen af erhvervslokaler kan gennemføres gør, at det formentlig bliver ret begrænset, hvor mange ejendomme der reelt vil blive omdannet.

12. Barrierer vedrørende salg af almene boliger

I dette kapitel behandles de barrierer og problemstillinger, som vedrører salget af almene boliger. På nuværende tidspunkt ser det ud til at være meget tvivlsomt, om salget af de almene boliger bliver gennemført i så stor stil, som regeringen havde forventet. Det forhold at der kun sælges få boliger kunne tyde på, at det er problematisk at gennemføre et salg. Der er imidlertid kun gjort få erfaringer, og der er også kun påpeget få konkrete problemer ved lovens anvendelse. Det største problem synes at være, at boligselskaberne ikke ønsker at sælge de almene boliger. Da det ser ud til, at salget af de almene boliger kun gennemføres i begrænset omfang bliver analysen af de problemstillinger, som vedrører blandede boligtyper, der opstår som følge af salg af almene boliger, ikke lige så dybdegående som projektets øvrige analyser. Først gives en kort gennemgang af årsagerne til, at boligorganisationerne er modvillige overfor salget. Det er i analysen af lovgrundlaget påpeget, at Boligselskabernes Landsforening (BL) mener, at der er tale om ekspropriation, hvis en afdeling vælger at sælge boligerne mod boligorganisationens vilje. Hvis det viser sig at være tilfældet, kan det blive en barriere for salget, og denne problemstilling behandles ligeledes. Herefter beskrives nogle af de forhold man skal være opmærksom på, hvis et eventuelt salg gennemføres. Nedenstående emner behandles i det efterfølgende:

- Modvilje mod salg af almene boliger
- Er salg af almene boliger ekspropriation?
- Salgets gennemførelse

12.1 Modvilje mod salg af almene boliger

Gennem interview og artikler er det påpeget, at en stor barriere for salget af de almene boliger er boligorganisationernes manglende vilje til at sælge boligerne. Denne modvilje skyldes i høj grad, at salget strider mod boligorganisationernes ideologiske overbevisning samt en tvivl på, at regeringens mål med salget vil blive opfyldt. Kommunerne er heller ikke begejstrede for idéen med at sælge de almene boliger, bl.a. fordi salget af boligerne vil betyde, at kommunerne får anvisningsret til færre boliger, og det kan derfor blive svært for ressourcetsvage personer at få en bolig. På den måde kan der komme til at mangle boliger til en del af befolkningen. Dette ses bl.a. i København, hvor en del af de almene boliger tidligere er solgt, og kommunen nu mangler boliger at henvise borgerne til. [www.lejerbo.dk, b].

Boligselskabernes Landsforening mener, at salget af de almene boliger vil have en skadelig virkning for den sociale balance på boligmarkedet, og de støtter deres

begrundelse med eksempler fra udlandet, bl.a. fra England, hvor salget af almene boliger har medført, at de bedste boliger sælges, og de ressourcetsvage befolkningsgrupper samles i de tilbageværende mindre attraktive boliger [Skyggebjerg, 2003a]. BL mener, at det kan være en god ide at sælge boliger i belastede områder, når det sker som en del af en samlet bypolitisk indsats, men de mener samtidig, at bestemmelserne i loven er for komplicerede og for bureaukratiske at administrere, og at loven dermed er uegnet til formålet. [www.bl.dk]

På nuværende tidspunkt er kun to boligorganisationer tilmeldt forsøgsordningen, og som holdningen er blandt kommuner og boligorganisationer, ser det ikke ud til, at der bliver solgt så mange boliger, som regeringen havde forventet.

12.2 Er salg af almene boliger ekspropriation?

Boligselskabernes Landsforening mener, at der ved salg af de almene boliger kan blive tale om ekspropriation. Efter bestemmelserne i LAB § 75a, stk. 1 kan kommunerne tilmelde de almene boliger til forsøgsordningen. Herefter kan de tilmeldte afdelinger beslutte, om der skal sælges boliger i den pågældende afdeling, og denne beslutning kan ikke ændres, jf. LAB § 75a, stk. 3. Det betyder, at en afdeling kan sælge de almene boliger mod boligorganisationens vilje, og det er i denne situation, at BL mener der er tale om et ekspropriativt indgreb mod boligorganisationerne.

For at afgøre om der er tale om et ekspropriativt indgreb mod de almene boligorganisationer, er det nødvendigt at afgøre, hvem der har ejendomsretten til de almene boliger. Herudover undersøges hvem der får fortjenesten ved salget, og afsnittet slutes af med en redegørelse af regeringens holdning til spørgsmålet om ekspropriation.

12.2.1 Ejendomsretten til de almene boliger

Normalt defineres ejendomsretten som adgangen til i ethvert henseende at råde faktisk og retligt over et formuegode (f.eks. fast ejendom), hvor der ikke er særlige begrænsninger i form af lovgivning, aftale eller almindelige retsgrundsætninger²⁰ [von Eyben m.fl., 2003, s. 195].

De enkelte afdelinger i en almen boligorganisation har skøde på den ejendom, som tilhører afdelingen. Afdelingen er dog ikke berettiget til hverken at sælge eller pantsætte ejendommen, og det er således uden ejermæssig relevans, at afdelingen

²⁰ ”Almindelig retsgrundsætning” er en betegnelse for en retsregel der – med eller uden støtte i lovgivningen – efterhånden udvikles i retspraksis [Evald, 2002, s. 106].

har skøde på ejendommene. Årsagen til at de almene afdelinger har skøde på deres ejendomme er, at den enkelte afdeling er en selvstændig økonomisk enhed, som ikke hæfter for boligorganisationens eller andre afdelingers forpligtelser. De enkelte afdelinger administreres af den boligorganisation, som de hører under, og afdelingerne har derfor kun en begrænset beslutningskompetence over anliggender vedrørende afdelingen. [Økonomi- og Erhvervsministeriet, 2003, s. 28-29]

Boligorganisationen står for den overordnede ledelse af afdelingerne, og har ansvaret for driften af afdelingerne. Det er normalt boligorganisationens øverste myndighed, som træffer beslutninger vedrørende salg af organisationens ejendomme, herunder de ejendomme som afdelingerne har skøde på. Det er således boligorganisationen, som har ejerbeføjelserne over afdelingernes ejendomme [Christrup, 2003]. Hvis boligorganisationen ønsker at sælge ejendomme, skal salget i øvrigt godkendes af kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune samt af socialministeren, hvis der er tale om boliger.

Boligorganisationerne har således ikke samtlige af de beføjelser, som normalt er knyttet til ejendomsretten, bl.a. har de ikke skøde på ejendommene, og samtidig er de i en vis grad undergivet offentlig regulering. Det forhold, at boligorganisationen ikke besidder normale ejerbeføjelser, gør det tvivlsomt om, der kan være tale om ekspropriation.

12.2.2 Fortjenesten ved salget

Nettoprovenuet ved salget af de almene boliger opgøres som salgssummen fratrukket en række beløb nævnt i LAB § 75s, stk. 2 og tillagt beløb fastsat efter § 75s, stk. 3. Den ejerforening som de solgte boliger er medlem af har krav på 5 % af nettoprovenuet, dog mindst 3.000 kr. og maks. 10.000 kr. pr. solgt bolig, jf. LAB § 75s, stk. 4. Beløbet indbetales til ejerforeningen som bidrag til administrationsomkostninger og for at styrke grundlaget for vedligeholdelsesarbejder, der vedrører fællesanliggender. Efter indbetaling til ejerforeningen indbetales den resterende del af nettoprovenuet til Landsbyggefonden, hvor det overføres til provenufonden. For hver boligorganisation, som sælger boliger, oprettes en konto i provenufonden, jf. LAB § 96h. Hovedformålet med fonden er at anvende midler fra salget af de almene boliger til finansiering af nye almene familieboliger. En eventuel fortjeneste ved salg af boligerne i en afdeling tilfalder således ikke boligorganisationen, men provenufonden.

I forbindelse med nybyggeri kan boligorganisationen få udbetalt et indestående på kontoen i provenufonden, jf. LAB § 96i. Det er ikke hensigten, at midler fra salget af de almene boliger skal bevirke, at de kommende beboere i nybyggeri skal have en lavere husleje. Den del af finansieringen af nybyggeri, der kommer fra provenu-

fonden, fratrækkes derfor den offentlige støtte, der normalt ydes til alment nybyggeri. På den måde kommer boligorganisationen til at anvende nettoprovenuet fra salget til at dække statens og kommunernes udgifter til ydelsesstøtte og grundkapital. [Socialministeriet, 2004, s. 34-35]

Boligorganisationen kan ansøge om at benytte maksimum 10 % af det beløb, der er indbetalt til provenufonden til aktiviteter anført i LAB § 20, stk. 2, herunder bl.a. vedligeholdelse, forbedringer og ombygning. Ansøgningen skal godkendes af Landsbyggefonden, og det er en forudsætning for udbetaling af beløbet, at det vurderes, at udgifterne til de nævnte forhold ikke kan finansieres på anden måde, f.eks. gennem lejeforhøjelser eller fra afdelingens egenkapital. [Socialministeriet, 2004, s. 35]

12.2.3 Ekspropriation

Ifølge grundlovens § 73 er ejendomsretten ukrænkelig, og ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Afståelsen kan endvidere kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning. Der er således tale om ekspropriation i de tilfælde, hvor en ejer tvinges til at afstå sin ejendomsret til gavn for almenvellet.

I bemærkningerne til lovforslaget om salg af almene boliger behandles bestemmelse om forhold til grundlovens § 73. Omkring spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om ekspropriation af boligorganisationernes ejendom, fremføres argumenter som både støtter og afviser dette spørgsmål. Til støtte for, at der kan være tale om ekspropriation nævnes, at beslutningskompetencen vedrørende salg af boliger tillægges afdelingen, at provenuet af salget tilfalder provenufonden, samt at boligorganisationen vil miste sin andel af lejeindtægterne, såfremt der gennemføres et salg.

Som modargumenter anføres bl.a. at boligorganisationerne i forvejen er undergivet en intensiv offentlig regulering og derfor må tåle, at der foretages betydelig ændring af de gældende regler, samt at boligorganisationerne i forvejen ikke har samtlige af de beføjelser som normalt er tilknyttet ejendomsretten, herunder at de ikke har skøde på ejendommene. Det fremføres tillige, at boligorganisationen, f.eks. i forbindelse med nybyggeri, har krav på at få tilbageført midler fra provenufonden, samt at det beløb som udbetales fra provenufonden stammer fra et salg, der er sket til markedsprisen for ejerboliger. På baggrund af disse argumenter mener regeringen ikke, at der er tale om ekspropriation.

12.2.4 Opsamling

Der er flere tvivlsspørgsmål om, hvorvidt der kan blive tale om ekspropriation – boligorganisationerne har ikke de samme ejerbeføjelser, som normalt er tilknyttet ejendomsretten, og det er derfor tvivlsomt, om de er beskyttet af grundlovens § 73. Derudover er det uklart, hvem der udfører det ekspropriative indgreb, normalt er det enten stat, amt eller kommune som gennemfører en ekspropriation, mens det i forbindelse med salg af de almene boliger er den enkelte afdeling, der med godkendelse fra kommunen, har besluttet, at beboerne skal have mulighed for at købe deres bolig. Det er ligeledes tvivlsomt om, salget kan betragtes som værende til gavn for almenvellet. Uanset om salget kan karakteriseres som ekspropriation eller ej, er det dog besynderligt, at kommunen og den enkelte afdeling kan beslutte at sælge boligerne i afdelingen, da det normalt er boligorganisationen, som har kompetence til at afgøre om, der skal købes eller sælges boliger.

Boligorganisationerne får ikke umiddelbart nogen fortjeneste ved at sælge boligerne, og dette kan være medvirkende til, at der blandt boligorganisationerne ikke er stor tilslutning til forsøgsordningen. Hvis det viser sig, at salget af de almene boliger kan betragtes som ekspropriation, kan det blive en barriere, som forhindrer at de almene boliger kan sælges på initiativ fra de enkelte afdelinger og kommunerne.

12.3 Salgets gennemførelse

I dette afsnit gennemgås nogle af de forhold man skal være opmærksom på, når det er besluttet, som beskrevet i kapitel 6.3.1, at boligerne i en almen boligafdeling skal sælges. Det beskrives først, hvordan opdelingen i ejerlejligheder skal gennemføres og dernæst undersøges det, hvordan pante- og skatteforholdene skal varetagelse. Til slut gennemgås hvordan ejerforeningen skal organiseres.

12.3.1 Udskillelse af boliger fra afdelingen

Salg af de almene boliger sker enten ved opdeling i ejerlejligheder eller udstykning, og derfor skal der oprettes en ejer- eller grundejerforening, som omfatter både de solgte boliger og de resterende boliger i den almene afdeling. I dette afsnit behandles fortrinsvist de forhold, som gør sig gældende ved opdeling i ejerlejligheder, jf. projektafgrænsningen i kapitel 3 ”Problemformulering”.

Som udgangspunkt kan ejendomme, der er opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke opdeles i ejerlejligheder (med enkelte undtagelser). Almene boliger kan dog opdeles i ejerlejligheder uanset, hvornår de er opført, når opdelingen sker som føl-

ge af et salg²¹, jf. EJLL § 10, stk. 5. Den praktiske gennemførelse af opdelingen adskiller sig ikke fra opdelingen af andre ejendomme, der skal dog tages højde for, om der skal foretages fuldstændig eller successiv opdeling.

Opdelingen i ejerlejligheder kan enten ske som en fuldstændig opdeling, hvor alle boliger bliver selvstændige ejerlejligheder, eller opdelingen kan foretages successivt, hvor de boliger, som ikke sælges, kommer til at udgøre én ejerlejlighed bestående af flere lejligheder, og de boliger som sælges kommer til at udgøre selvstændige ejerlejligheder. Om den ene eller den anden løsning vælges afhænger af prognoserne for salget. Hvis der er udsigt til, at alle boliger i afdelingen sælges (ikke nødvendigvis i samme salgsrunde), vil det rent økonomisk være en fordel, at alle lejligheder opdeles i ejerlejligheder på én gang, herved er der forskellige omkostninger, som kun betales én gang, det er f.eks. omkostninger til bl.a. tinglysning og opstart af sagen ved en landinspektør.

Hvis det er tvivlsomt om alle boliger sælges, og der kun er udsigt til at enkelte boliger sælges, vil den mest hensigtsmæssige løsning være at foretage opdelingen successivt i takt med at boligerne sælges. Hvis kun enkelte boliger sælges, er der ingen grund til at foretage en opmåling af alle lejligheder i bebyggelsen.

Uanset om der foretages en fuldstændig eller successiv opdeling skal trappeopgang, teknikrum og øvrige fællesarealer udlægges som fællesejendom, dels fordi det vil være mest hensigtsmæssigt (jf. kapitel 9), og dels fordi det er bestemt i LAB § 75m.

I forbindelse med opdeling i ejerlejligheder fastsættes fordelingstal for de enkelte ejerlejligheder. Fordelingstallet er udtryk for den enkelte ejers andel af fælles ejendom, herunder grunden, og de er ligeledes udtryk for, hvor stor en andel af fællesudgifterne den enkelte ejerlejlighedsejer skal betale. Hvis opdelingen i ejerlejligheder foretages successivt bliver der kun tinglyst fordelingstal for de ejerlejligheder som sælges. For at en eventuel køber kan vurdere, hvor stor en andel af fællesudgifterne, der skal betales, er det nødvendigt at bestemme fordelingstallet for hver enkelt ejerlejlighed – også selvom den ikke skal opdeles som en selvstændig ejerlejlighed. Fordelingstallet for de enkelte ejerlejligheder kendes således allerede efter den første opdeling. [Socialministeriet, 2004, s. 16]

²¹ En forudsætning er dog, at flertallet af boligerne i den pågældende afdeling har eksisteret som almene boliger i mindst 15 år.

12.3.2 Pant og skat

Ved salget af de almene boliger bliver det nødvendigt at foretage en relaksation af pantet i ejendommen, da en del af ejendommens areal skal udgå af pantet. Panthaver kan i forbindelse med relaksationen kræve, at der gives et ekstraordinært afdrag på lånene, hvis det vurderes, at der i den tilbageværende ejendom ikke er tilstrækkelig pantesikkerhed for lånene. Herudover skal boligorganisationen, jf. LAB § 75q, sørge for, at der sker en forholdsmæssig indfrielse af ejendommens lån svarende til, at afdelingens udgifter skal tilpasses de reducerede lejeindtægter. Dette skal gennemføres for at sikre, at de tilbageværende lejere ikke får huslejestigninger, som følge af, at der efter salget er færre til at betale af på lånene. Efter den forholdsmæssige indfrielse af lånene skal den støtte, som ydes til afbetaling af lånene ligeledes reduceres svarende til andelen af solgte boliger. [Socialministeriet, 2004, s. 26-27]

Da Landsbyggefonden og almene boligorganisationer er fritaget for skattepligt, jf. selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 3, bliver en eventuel fortjeneste ved salget af de almene boliger ikke beskattet.

12.3.3 Organisering i ejerforening

Ved opdelingen af boligerne i ejerlejligheder stiftes en ejerforening, hvor der er medlemspligt for afdelingen og ejerne af de solgte boliger. Forholdene i ejerforeningen reguleres af henholdsvis bestemmelserne i ejerlejlighedsloven og af foreningens vedtægter. Der er udarbejdet en særlig normalvedtægt for ejerforeninger, der er stiftet som følge af salg af almene boliger – denne vedtægt er gældende medmindre, der er vedtaget og tinglyst en anden vedtægt, jf. EJLL § 7. Den særlige normalvedtægt er udarbejdet med udgangspunkt i den normalvedtægt, som gælder for de traditionelle ejerforeninger og bestemmelserne i de to vedtægter er stort set identiske, se endvidere kapitel 9.1 ”Udformning af vedtægter” for yderligere oplysninger.

Så længe ejerforeningen omfatter en almen boligafdeling skal fordelingstal og vedtægter godkendes af kommunalbestyrelsen i den pågældende kommune, jf. LAB § 75h, stk. 3. Senere ændringer i vedtægten og beslutninger omkring væsentlige forandringer i fællesbestanddele skal også godkendes af kommunalbestyrelsen.

12.4 Opsamling

Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der sker et salg af boliger i afdelingen. Ved salget opdeles ejendommen i ejerlejligheder, således at de solgte boliger udgør individuelle ejerlejligheder og de

tilbageværende almene boliger udgør en samlet ejerlejlighed. Ved opdelingen udlægges fællesarealer, såsom trappeopgang, kælder, loftarealer mv. som fællesejendom. I forbindelse med salget skal der stiftes en ejerforening, og hvis ikke den særlige normalvedtægt anvendes, skal der udarbejdes vedtægter for foreningen. Ved udarbejdelsen af vedtægter kan det være nødvendigt at lave særlige bestemmelser omkring afstemninger, så det undgås, at enten lejere eller ejere kommer til at have den fulde kontrol i foreningen. Ved salget skal eksisterende pant i ejendommen relaxeres, og for at de tilbageværende lejere ikke skal stå tilbage med afbetalingen på store lån, skal der foretages en forholdsmæssig indfrielse af lånene i ejendommen, svarende til, at lånene indfries i forhold til værdien af de boliger der sælges.

Der er flere uafklarede forhold omkring spørgsmålet om, hvorvidt salget af de almene boliger kan karakteriseres som ekspropriation – det er uklart hvem der eksproprierer, og det er ligeledes tvivlsomt, om en almen boligorganisation kan siges at have de beføjelser, der normalt er tilknyttet ejendomsretten, og boligorganisationen dermed kan eksproprieres. Hvorvidt der ved salg af de almene boliger kan blive tale om ekspropriation er et tvivlsspørgsmål, som i sidste ende må afklares ved domstolene. Uanset om der er tale om ekspropriation eller ej, er det dog betænkeligt, at kommunen og den enkelte almene afdeling kan beslutte at sælge afdelingens boliger, eftersom salg af boliger ellers er en beslutning, der træffes af boligorganisationen.

En del af de nye bestemmelser i lov om almene boliger har haft virkning i knap et år, og selve salgsordningen trådte først i kraft i januar 2005, så det er stadig for tidligt at drage store konklusioner om, hvorvidt loven vil få den ønskede gennemslagskraft. At dømme efter den nuværende tilslutning ser det dog ikke ud til, at der er interesse for at sælge de almene boliger. Indtil nu er kun to boligorganisationer tilmeldt forsøgsordningen, og det er kun i den ene afdeling, at salget rent faktisk er påbegyndt, mens det er tvivlsomt, om salget i det andet tilfælde overhovedet bliver gennemført. Den største barriere for salget af de almene boliger ser således ud til at være, at boligorganisationerne ikke ønsker at sælge de almene boliger.

13. Konklusion

I projektet er der blevet påvist en række af barrierer og særlige forhold af retlig, økonomisk og organisatorisk karakter omkring blandede boligtyper og det er også blevet påvist at omfanget og karakteren af disse er meget varierende. Nogle af de påpegede barrierer er måske ikke i sig selv alvorlige nok til at et projekt må opgives, men i det tilfælde hvor flere barrierer kommer til at spille ind kan det resultere i at byggeprojektet enten må opgives eller ændres. Andre barrierer er så væsentlige, at de direkte kan hindre et byggeprojekt i at blive gennemført. Endelig er der blevet påpeget en lang række af forhold som der skal eller bør tages hensyn til.

Retlige forhold

En forudsætning for, at der kan etableres tagboliger, er at tagetagen er uudnyttet, og den vil sandsynligvis blive betragtet som uudnyttet, hvis den ikke indeholder arealer, der er registreret som bolig eller erhverv i BBR. I mange ejendomme er tagetagen dog udnyttet til pulterrum, tørreloft eller lignende, som de enkelte lejligheder har brugsret til. Denne anvendelse hindrer ikke, at der kan laves tagboliger, såfremt brugsretten kan bringes til ophør, er dette ikke tilfældet må tagboligprojektet opgives.

På grund af de fejl som findes i BBR kan det blive en væsentlig barriere for omdannelsen af ledige erhvervslokaler til ejerboliger, at det er arealregistreringerne i BBR der anvendes. Det gør ingen forskel, at eventuelle fejl efterfølgende korrigeres, da det er registreringerne pr. 31. december 2003, som har betydning for om opdelingen kan foretages.

Den største barriere omkring salget af de almene boliger er, at der blandt boligorganisationer og kommuner er general modstand mod, at der gennemføres et salg. Boligorganisationerne får reelt ikke noget ud af at sælge boligerne, og derfor udviser de naturligvis heller ikke interesse for salget. Hvis det skulle vise sig, at interessen for at sælge de almene boliger stiger, kan det blive en barriere, hvis det viser sig at salget af de almene boliger, i visse tilfælde, kan betragtes som ekspropriation.

Økonomiske forhold

Når en ejerforening overvejer at etablere tagboliger skal foreningen være opmærksom på, at det kan blive meget dyrt og også meget tidskrævende at få relaxeret pantet i ejendommen, og skulle det vise sig, at en pantgiver nægter at samtykke med mindre gælden bliver nedskrevet, må ejerforeningen enten opgive projektet eller betale for at få nedskrevet gælden. Hvis ejerforeningen sælger tagetagen til en projektudvikler undgår foreningen at påtage sig et økonomisk ansvar for byggeriet og det efterfølgende salg – til gengæld bliver fortjenesten formentlig heller ikke så

stor. Ved salg til en projektudvikler skal ejerforeningen og ikke mindst nogle af ejerne ligeledes være opmærksomme på, at ejere af erhvervslejemål og andre ejerlejligheder, som ikke bebos af ejerne, vil blive beskattet af en eventuel fortjeneste. Beskatningen kan dog formentlig undgås, hvis indtægten ved salget bruges til reovering af ejendommen. Hvis ejerforeningen selv står for byggeriet og det efterfølgende salg, skal foreningen betale skat af fortjenesten.

En andelsboligforening beskattes ikke ved salg af tagetagen til en projektudvikler. Hvis foreningen derimod selv står for byggeriet og salget, bliver de beskattet, fordi dette har karakter af erhvervsmæssig drift. Hvis der er pant i ejendommen kræves samtykke fra panthaverne, men der er generelt ingen særlige vanskeligheder omkring pant i andelsboligforeningsejendomme. Pant i andelshavernes andele skal ikke relaxeres, fordi det (kun) er brugsretten som er pantsat og ikke i selve ejendommen.

En udlejer skal være opmærksom på, at han vil blive beskattet af salget af tagetagen, men ellers skal han tage samme forholdsregler i forbindelse med pant og salg af tagetagen som andelsboligforeninger. En almen boligorganisation adskiller sig fra ovenstående, fordi almene boligorganisationer almindeligvis ikke betaler skat, og den konkrete opførelse af tagboligerne sker efter reglerne om udbud af offentlige byggerier.

I forbindelse med omdannelse af bolig- og erhvervsjendomme skal lånene i ejendommen indfries/nedskrives, hvis boligerne (nye og eksisterende) eller erhvervslokalerne sælges som ejerlejligheder. Udlejeren bliver beskattet ved salg af ejerlejligheder, men det udlejeren skal være mest opmærksom på er, at omkostninger til ombygning/forbedring af ejendommen, der er blevet fratrukket i moms, skal tilbagebetales, hvis forbedringerne/ombygningerne er foretaget indenfor de seneste 5-10 år.

Landsbyggefonden og almene boligorganisationer er fritaget for skattepligt og derfor skal salget af de almene boliger ikke beskattes. I forbindelse med salg af en almen bolig skal lånene i ejendommen indfries forholdsmæssigt således at afdelingens udgifter bliver tilpasset de reducerede lejeindtægter. Der er ikke blevet påpeget alvorlige barrierer omkring økonomiske forhold ved salg af almene boliger.

Organisatoriske forhold

Når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom efter bestemmelserne i ejerlejlighedsloven kommer ejendommen til at indeholde ejerlejligheder, som organiseres i en ejerforening. Alt afhængig af hvilke boligtyper der kombineres, kan ejendommen også komme til at indeholde en andelsboligforening eller en almen afdeling. Ved udarbejdelsen af vedtægter i ejerforeningen skal der tages højde for, at ejen-

dommen har blandede ejerformer, og vedtægterne skal derfor udarbejdes på en måde, så alle beboergrupper så vidt muligt tilgodeses. Særligt omkring afstemninger er det nødvendigt at fastsætte særlige bestemmelser således, at alle beboere om muligt får indflydelse. Hvis der er et meget uens antal af hver boligtype, kan det ikke helt undgås, at nogle beboere vil føle, at de har en meget lille indflydelse på afstemninger, men det kan mindskes med mindretalsbeskyttende regler, f.eks. at der skal være 2/3 flertal ved alle boligtyper, eller at der skal være 2/3 flertal samtidig med, at mindst en beboer fra mindretalsgruppen stemmer for forslaget.

Det forhold, at det i visse tilfælde bliver nødvendigt at drive to foreninger kan være afgørende for, om det bliver den ene eller anden type bolig der bliver etableret – eller om der overhovedet bliver etableret nogen boliger. For at undgå de ekstra omkostninger kunne en andelsboligforening f.eks. beslutte at udvide andelsboligforeningen ved at etablere flere andelsboliger i tagetagen i stedet for at sælge tagetagen som ejerlejligheder

Den praktiske opdeling er ikke mere kompliceret end en normal ejerlejlighedsopdeling, men det er vigtigt at sørge for, at fællesarealerne ikke bliver en del af den ejerlejlighed, som indeholder flere boliger – og det bør sikres ved den første opdeling.

Fremtidsudsigterne

Gennem rapporten er forskellige muligheder for at blande boligtyperne blevet omtalt, men i praksis vil flere af disse næppe blive realiseret. I tagetager synes det usandsynligt, at der vil blive etableret almene boliger i udlejningsejendomme og at der vil blive etableret andelsboligforeninger i udlejnings- eller ejerlejlighedsejendomme. Alene den ret begrænsede plads i de fleste tagetager gør, at det bliver vanskeligt at få etableret et tilstrækkeligt antal boliger til at foreningen kan drives på fornuftig vis. Grundet det lave afkast på investeringer i udlejningsboliger synes det heller ikke sandsynligt, at der vil blive etableret udlejningsboliger i tagetager på andelsbolig-, udlejnings-, ejerlejlighedsejendomme. Projektgruppen vurderer, at blandede boligtyper i tagetager hovedsagligt vil blive i form af separate ejerlejligheder i tagetagen på enten udlejningsejendomme eller andelsboligejendomme. Hvis ejerlejlighedslovens meget restriktive krav i forbindelse med omdannelse af 80/20-ejendomme bliver anvendt, vil en omdannelse formentlig udelukkende ske ved, at erhverv bliver omdannet til individuelle ejerlejligheder. Salg af almene boliger er et meget højaktuelt politisk emne, og fremtidsudsigterne for salget afhænger formentlig af, om den massive modstand mod salget fra de almene boligorganisationer fortsætter. Hvis det mod forventning skulle vise sig, at salget kan betegnes som ekspropriation er forsøgsordningens fremtid usikker. Dertil kommer at hverken kommunerne eller lejerne har udvist særlig interesse for salget.

Vurdering af metoden

Der er anvendt flere metoder i projektet; operationel retssociologi, interview, case-studier og ikke mindst juridisk metode. Juridisk metode har været den absolut bærende kraft i projektet, suppleret med elementer fra den operationelle retssociologi. Den konkrete anvendelse af operationel retssociologi kom til udtryk i første del af analysen.

Casestudierne var tiltænkt en mere fremtrædende rolle i projektet, men da den konkrete anvendelse af de nye muligheder for at etablere blandede boligtyper indtil nu er anvendt i begrænset omfang, har det fået indflydelse på antallet af cases. Interview er blevet anvendt gennem hele projektforsløbet til afklarende spørgsmål og særligt i forbindelse med casestudierne. Som nævnt var casestudierne oprindeligt tiltænkt en mere fremtrædende rolle i projektet, og de få cases gjorde, at analyserne blev mere fokuseret på selve lovgrundlaget end på casestudierne.

På trods af at det ikke har været muligt at anvende et stort antal cases, mener projektgruppen alligevel det er lykkedes at fremkomme med et både solidt og validt resultat. Det er i projektet blevet påvist, hvilke barrierer og særlige forhold der skal tages hensyn til, når der anvendes love som giver mulighed for at blande forskellige boligtyper, og det er vurderet i hvilket omfang og hvilken karakter disse barrierer og særlige forhold har og hvordan de kan håndteres.

14. Perspektivering

I denne perspektivering ses der på kvaliteten af ejerlejlighedslovens nye bestemmelser, som omhandler etablering af tagboliger og omdannelse af erhverv til boliger. Generelt er der mange uklarheder i de nye bestemmelser og enkelte bestemmelser er så vanskelige at anvende i praksis, at lovens tiltænkte muligheder formentlig aldrig vil blive anvendt i det omfang, der var hensigten med loven. Nogle af disse problemstillinger vil blive trukket frem og behandlet nærmere med henblik på at give forslag til forbedringer af de enkelte bestemmelser.

Kvaliteten af ejerlejlighedslovens bestemmelser

Efter at have arbejdet med bestemmelserne i ejerlejlighedsloven kan det konkluderes, at kvaliteten af de nye bestemmelser ikke er overbevisende, idet der er en del mindre uklarheder og uheldige formuleringer i bestemmelserne. Dette skaber tvivl om, hvilke muligheder loven reelt giver. Det er generelt meget vanskeligt at gennemskue, hvordan boligtyperne kan blandes. Mulighederne beskrives meget overordnet i § 10, stk. 2, hvor der står, at bygninger, ”*der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager*”. Derudover er det i forskellige paragraffer beskrevet, hvilke boligtyper der ikke kan blandes. For at fremme anvendelsen af loven kunne der udarbejdes en vejledning om etablering af tagboliger. Heri kunne mulighederne beskrives, og samtidig kunne det beskrives, hvilke forhold man bør være særlig opmærksom på f.eks. skattelovgivningen.

Der findes andre eksempler på uklare formuleringer i loven, f.eks. står der i § 10a, stk. 1 at alle ejerlejlighederne i en 80/20-ejendom ”*skal benyttes til helårsbeboelse*”, hvilket selvfølgelig ikke kan gælde for et evt. tilbageværende erhvervsareal.

Ordlyden i § 10, stk. 9 efterlader det indtryk, at bestemmelsen gælder for alle ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Bestemmelsen gælder dog kun for ejendomme, der indeholder private udlejningsboliger eller almene boliger. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der kan laves tagboliger efter bestemmelserne i EJLL § 10, stk. 3 og 6 i ejendomme, der indeholder private udlejningsboliger eller almene boliger og som allerede er opdelt i ejerlejligheder. Projektgruppen foreslår en ændring af bestemmelsen således, at den bliver nemmere at forstå:

I bygninger indeholdende udlejningsboliger eller almene boliger, der er opdelt i ejerlejligheder, finder stk. 3 og 6 tilsvarende anvendelse ved etablering af en ny ejerlejlighed indeholdende tagboliger som almene boliger.

Bestemmelserne om omdannelse af ledige erhvervslokaler til ejerboliger er de mest kritisable i og med, at det er BBR arealet pr. 31.12.2003, der er afgørende for om en blandet bolig- og erhvervsjendom opfylder betingelserne for opdeling i ejerlejligheder. Det er, som nævnt i konklusionen, en væsentlig barriere for lovens anvendelse. Det virker som om, der ikke er taget højde for konsekvenserne af denne bestemmelse, både med hensyn til kvaliteten af arealangivelsen i BBR og i forbindelse med matrikulære forandringer.

Alt i alt må det siges, at de nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven ikke lever op til det niveau, der må forventes af en lovtæst. Særligt bestemmelserne om blandede bolig- og erhvervsjendomme er kritisable, og projektgruppen mener, at der bør foretages en ændring af disse bestemmelser.

Forslag til ændring af bestemmelserne om 80/20-ejendomme

Formålet med bestemmelserne i EJLL § 10a er at skaffe flere boliger ved at omdanne ledige erhvervslokaler til beboelse. For at skabe et økonomisk incitament for omdannelsen er der givet mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder, hvorved ejendommens eksisterende boliger efterfølgende kan sælges som ejerlejligheder. Regeringen ønsker dog ikke, at antallet af private udlejningsboliger reduceres væsentligt, og derfor er det besluttet, at omdannelsen til ejerlejligheder kun kan gennemføres i ejendomme, hvor der i forvejen er forholdsvis få boliger, dvs. ejendomme hvor en stor andel af arealet anvendes til erhverv. Formålet med at fastsætte datoen 31.12.2003, som afgørende for om opdelingen kan gennemføres, er, at denne dato ligger forud for fremsættelsen af lovforslaget, og derved undgås, at der kan spekuleres i en omgåelse af reglerne ved at omdanne beboelsesareal til erhverv, for senere at anvende mulighederne for opdeling i ejerlejligheder.

Bestemmelsen om at erhvervsarealet skal udgøre mindst 80 % af ejendommens samlede bolig- og erhvervsareal er fornuftig nok, problemet er, at det beregnes ud fra arealregistreringerne i BBR. Der skal således findes en løsning, som forhindrer en omgåelse af bestemmelserne, og som samtidig ikke er baseret på arealregistreringerne i BBR.

Da arealregistreringerne i BBR i flere tilfælde er fejlbehæftede og dermed uegnede til at fastlægge en præcis arealfordeling i ejendommen, må det mest hensigtsmæssige være, at det er de faktiske forhold i bygningen, der er afgørende for, om opdelingen i ejerlejligheder kan gennemføres. Derfor bør det være muligt, at opdelingen kan gennemføres udelukkende på baggrund af en opmåling foretaget af en landinspektør.

Ejendommens erhvervsareal skal fortsat udgøre mindst 80 % af det samlede bolig- og erhvervsareal. Bestemmelsen af hvilke enheder der anvendes til erhverv og

hvilke enheder, som anvendes til beboelse sker fortsat efter registreringerne i BBR, mens arealet bestemmes ud fra en opmåling foretaget af en landinspektør.

Der kan dog også forekomme fejl i registreringerne af, hvilke enheder der anvendes til beboelse og hvilke enheder der anvendes erhvervsmæssigt, men de fleste fejl findes i arealregistreringerne. Fejl i registreringerne må dog ikke forhindre, at lovens bestemmelser kan anvendes, og derfor foreslås det, at bestemmelsen udformes uden en bestemt dato for, hvornår 80/20 fordelingen af erhvervs- og beboelsesarealet skal være opfyldt. Når bestemmelserne er udformet uden dato, er det muligt at rette en eventuel fejl vedrørende anvendelsen af ejendommens enheder.

En omgåelse af reglerne kompliceres ved at boligarealer ikke uden videre kan omdannes til erhverv, da der kun må foretages væsentlige ændringer af bebyggelse, herunder ændring af anvendelsen fra bolig til erhverv, når kommunalbestyrelsen har givet tilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1. En tilsvarende bestemmelse findes i boligreguleringslovens § 46, hvorefter det ikke er tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. For yderligere at besværliggøre mulighederne for en omgåelse af bestemmelserne ved, at boligarealer omdannes til erhverv, kunne der f.eks. fastsættes et krav om, at der indenfor de seneste fem år ikke må være nedlagt boliger i ejendommen. En betingelse for at opdelingen i ejerlejligheder kan gennemføres er, at der er ledige erhvervslejemål i ejendommen, og da udlejerer ikke har mulighed for at anvende tidsbegrænsede lejekontrakter bliver det vanskeligt fem år ud i forvejen at spekulere i en omgåelse af bestemmelsen.

Det er uvist, hvordan matrikulære forandringer skal håndteres i forhold til ejerlejlighedslovens nuværende § 10a. Da det skitserede forslag til ændringerne i EJLL § 10a ikke indeholder en bestemt dato for, hvornår 80/20 fordelingen skal være opfyldt vil matrikulære forandringer ikke give anledning til uklarheder omkring anvendelsen af bestemmelsen.

I det nedenstående gives et bud på, hvordan bestemmelserne i ejerlejlighedslovens § 10a kunne udformes:

§ 10a. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, kan opdeles i ejerlejligheder, hvor beboelseslejlighederne skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Landinspektøren skal attestere, at lokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som der er i samtlige bygninger i forvejen.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal have et tinglyst beboelsesareal på mindst 75 m².
- 4) Landinspektøren skal attestere, at der ikke indenfor de seneste 5 år er nedlagt beboelseslejligheder i ejendommen.

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 3. Når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver ledige erhvervslokaler i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravet i stk. 1, nr. 3. Landinspektøren skal attestere, at lokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. Ejendommens eksisterende beboelseslejligheder, kan ikke opdeles i ejerlejligheder før en landinspektør med beskikkelse har attesteret, at hver enkelt lejlighed opfylder de i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f og i, nævnte krav. Endvidere kan de eksisterende beboelseslejligheder ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1.

Litteraturliste

[AKB, 2005]

Boligselskabet AKB, brochure om Havnestaden, 2005

Fundet på: <http://www.akb.dk/files/Havnestad%20medej%20lav.pdf>, d. 18.04.2005

[Andreasen, 1997]

Peter Andreasen, Ejerlejligheder – i praksis, 1. udgave, Nyt Juridisk Forlag, 1997, ISBN 87-982576-6-8

[BBR-instruks, 2003]

Erhvervs- og Boligstyrelsen, BBR-instruks – Retningslinier for føring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), 2003, ISBN 87-91143-47-0

[Blok, 1995]

Peter Blok, Ejerlejligheder, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995, ISBN 87-574-1772-5

[Blume, 2001]

Peter Blume, Juridisk metodelære, 1. udgave, 2001, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, ISBN 87-574-0625-1

[Christrup, 2003]

Henrik Christrup, notat

Fundet på: <http://www.bl.dk/BL/blweb2.nsf/ShowPage?OpenAgent&module=artikel&pageID=RE4E8F834BCBA77BCC1256F630039763B>, d. 02.05.2005

[Dalberg-Larsen, 1999]

Jørgen Dalberg-Larsen, Lovene og livet – en retssociologisk grundbog, 4. udgave, 1999, Greens§Jura, Akademisk Forlag A/S, ISBN 87-907-9017-0

[Daugbjerg og Villemoes Hansen, 2000]

Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen, Ejendomsdata, 1. udgave, 2000, Kort- og Matrikelstyrelsen, ISBN 87-7866-231-1

[Elgstrøm m. fl., 2002]

Kell Elgstrøm og Bodil Schnipper, Himmelrum – Boliger på byens tag, 2002, Arkitektur Forum, ISBN 87-90556-04-6

[Evald, 2000]

Jens Evald, Retskilderne og den juridiske metode, 2. udgave, 2000, Jurist- og Økonomforbundet, ISBN 87-574-6493-6

[Evald, 2002]

Jens Evald, Om ”forholdets natur”, trykt i Retsvidenskabeligt tidsskrift, 2002, fundet på www.rettid.dk/indhold2002.php

[Evald, 2003]

Jens Evald, At tænke juridisk, 2. udgave, 2003, Nyt Juridisk Forlag, ISBN 87-89319-27-3

[Folketingstidende, 2002/2003]

Folketingstidende, 2002/2003, Tillæg A

[Hasselbalch, 2001, s. 122]

Ole Hasselbalch, Foreningsret, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2001, 3. udgave, ISBN 87-574-0468-2

[Jørgensen og Møller, 2004]

Jesper Jørgensen og Jacob Møller, Etablering af taglejligheder, 2004, Fundet på: www.kromannreumert.dk/cms/site.asp?p=504&CardId=115, d. 05.02.05

[Karnov, EJLL]

Karnov Online, Forlaget Thomson A/S
Ejerlejlighedsloven

[Karnov, LAB]

Karnov Online, Forlaget Thomson A/S
Lov om almene boliger

[Karnov, selskabsskatteloven]

Karnov Online, Forlaget Thomson A/S
Selskabsskatteloven

[L 182, 2004]

Lovforslag L 182, Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., lov om ejerlejligheder, lov om leje af almene boliger, lov om afgift ved udstykning m.m. og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v., fremsat den 17. marts 2004

[L 190, 2004]

Lovforslag L 190, Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love, fremsat 24. marts 2004

[Nielsen, 2004]

Bjarne Boye Nielsen, Byens tomme huse – en analyse af de økonomiske aspekter ved omdannelse af kontorer til boliger, 2004

Fundet på: www.boligfonden.dk/index.php?id=124, 01/03.2005

[Møller, 2004]

Helge Møller, Forsøg med salg af almene boliger, artikel tryk i Beboerbladet nr. 1 2004,

Fundet på: www.bl.dk/BL/BLWeb2.nsf/ShowPage?OpenAgent&module=iframe&url=bl/blsearch.nsf/dlgSearch?OpenForm&nmID=1214/32005, d. 20.03.05

[Skyggebjerg, 2003a]

Louise Skyggebjerg, Salg af almene boliger i Sverige, 2003, KAB – Bygge- og Boligadministration,

Fundet på: [www.bl.dk/BL/BLWeb2.nsf/webFiles/RDC2F67B6DBD0F790C1256F8F004E53F8/\\$file/Salg%20af%20almene%20boliger_Sverige.pdf](http://www.bl.dk/BL/BLWeb2.nsf/webFiles/RDC2F67B6DBD0F790C1256F8F004E53F8/$file/Salg%20af%20almene%20boliger_Sverige.pdf)

[Socialministeriet, 2004]

Socialministeriet, Vejledning om forsøg med salg af almene familieboliger, 1. udgave, 2004, ISBN 87-7546-324-5

[von Eyben m.fl., 2003]

Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, Fast ejendom – Rådighed og regulering, 2. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomson A/S, 2003, ISBN 87-619-0549-6

[Yin, 2003]

Robert K. Yin, Case study research – Design and methods, 3. edition, 2003, SAGE Publications, ISBN 07-619-2553-8

[Økonomi- og Erhvervsministeriet, 2003]

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Ejer, andelshaver eller lejer?, 2003, ISBN 87-7862-174-7 fundet på: www.oem.dk

Hjemmesider

[www.bl.dk]

www.bl.dk/BL/BLWeb2.nsf/ShowPage?OpenAgent&module=artikel&pageID=R2800D60837A806CDC1256F4200464AA0, d. 11.05.05

[www.boligtorvet.dk]

www.boligtorvet.dk/Boligtorvet/web.nsf/HidIDLookup/X87C339691CD32D3CC1256B90002D8F39, d. 23.05.05

[www.dr.dk]

www.dr.dk, Claus Bøggild, d. 24.04.05

[www.ejendommen.dk]

www.ejendommen.dk/Link/tagboligerfinansiering?opendocument&2409200313, d. 22.05.05

[www.erhverv.toldskat.dk]

www.erhverv.toldskat.dk/ToldSkat.aspx?oID=116711&vID=116711&i=9#i116711, d. 05.05.05

[www.ft.dk, a]

www.ft.dk/Samling/20031/lovforslag_som_fremsat/L190.htm, d. 09.02.05

[www.ft.dk, b]

www.ft.dk/Samling/20031/udvtilag/BOU/L10_bilag10.htm, d. 06.05.05

[www.jtregnskab.dk]

www.jtregnskab.dk/administration.html, d. 06.05.05

[www.kab-bolig.dk, a]

www.kab-olig.dk/pls/kab/home?p_men_id=1109&p_url=ic_docgroup.Showlist?p_comid=82&p_proid=&p_groid=311&p_title=Salg%20og%20køb%20af%20almene%20bolig, d. 05.04.05

[www.kuben.dk]

www.kuben.dk, d. 04.03.05

[www.lejerbo.dk, a]

www.lejerbo.dk/index_ie.htm d. 12.04.05

[www.lejerbo.dk, b]

www.lejerbo.dk/lejlighedsvis/02februar/salg_af_boliger.htm, d. 08.05.05

[www.llo.dk]

www.llo.dk/sw463.asp, d. 05.04.05

[www.ois.dk]

www.ois.dk, d. 28.04.05

[www.social.dk, a]

www.social.dk/boliger/Almene_udlejningsboliger.html, d. 14.02.05

[www.svendborg.dk]

www.svendborg.dk:8008/svendborg40b/mapframe3.htm, d. 15.03.05

Love

Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler BEK nr. 311 af 27.06.1983

Bekendtgørelse af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. (LAB) LBK nr. 106 af 21.02.2005

Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber LBK nr. 652 af 02.07.2001

Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder (EJLL) LBK nr. 647 af 25.07.1995

Bekendtgørelse af lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (Selskabsskatteloven) LBK nr. 111 af 19.02.2004

Bekendtgørelse af lov om indkomstbeskatning af selvstændige erhvervsdrivende (virksomhedsskatteloven) LBK nr. 830 af 02.08.2004

Bekendtgørelse af lov om leje LBK nr. 920 af 10.09.2004

Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger LBK nr. 921 af 10.09.2004

Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene LBK nr. 922 af 10.09.2004

Bekendtgørelse af lov om skattemæssige afskrivninger (afskrivningsloven) LBK nr. 976 af 21.09.2004

Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling BEK nr. 262 af 12.04.2005

Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen	BEK nr. 1024 af 15.12.1993
Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber	CIR nr. 177 af 25.08.1977
Danmarks Riges Grundlov	LOV nr. 169 af 05.06.1953
Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v.	LOV nr. 382 af 02.06.1999
Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven)	LBK nr. 975 af 21.09.2004
Lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejelov)	LOV nr. 934 af 20.12.1999
Lov om ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger, lov om ejerlejligheder, lov om leje af almene boliger, lov om afgift ved udstykning og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (Forsøg med salg af almene familieboliger)	LOV nr. 485 af 09.06.2004
Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love.	LOV nr. 488 af 09.06.2004

Domme

U 1979.469 H

U 1981.550 V

U 1988.417 V

U 2000.1459 Ø

U 2003.187 V

U 2004.1653 V

TFS 1992.529

TFS 1993.455 ØLD

TFS 2003.521

TFS 2003.542

TFS 2003.675 LSR

TFS 2005.190

Bilagsliste

Vedlagt på CD:



Bilag 1. Casespørgsmål
Adobe Acrobat Document
106 KB



Bilag 2. Vedtægter Grønning
have
Adobe Acrobat Document



Bilag 3. Beregnings eksempel
Adobe Acrobat Document
441 KB

Bilag 1. Casespørgsmål

Spørgsmål vedr. tagboliger og nybyggeri:

1. Konkrete faktuelle oplysninger
 - a. Navn på projekt mv.
 - b. Hvordan er ejerforholdene?
 - c. Hvilken boligtype ønskes realiseret?
 - d. Hvem har taget initiativ til, at det skulle være blandede boliger?
 - e. Hvor langt er projektet, og hvornår er det færdigt?
 - f. Hvor mange boliger etableres der, og hvor mange af dem er udlejet eller solgt?
 - g. Hvor stor var den oprindelige boligforening – hvor mange lejligheder indeholder ejendommen?
 - h. Har der været forhindringer undervejs?

2. Retssystemet
 - a. Hvilken lovgivning har haft indflydelse/indvirkning på projektet?
 - b. Har det været nødvendigt at ændre forudsætningerne for at få gennemført projektet?
 - c. Hvordan er projektet finansieret?
 - d. Giver panteforholdene problemer?
 - e. Er der særlige forhold omkring økonomien der skal tages hensyn til?
 - f. Er der fællesarealer og i givet fald, hvordan er brugen af disse aftalt?
 - g. Hvordan skal boligerne organiseres – f.eks. ejerforening?
 - h. Hvordan er vedtægterne udformet – er der særlige bemærkninger her til?
 - i. Hvordan er evt. fordelingstal bestemt?

3. Reaktion fra de involverede parter
 - a. Hvem har været involveret?
 - b. Hvordan har de været involveret?
 - c. Hvordan har deres reaktion været?
 - d. Har de haft indvirkning på projektet?
 - e. Hvilke fordele/ulemper er der for beboerne?

Spørgsmål vedr. salg af almene boliger:

Konkrete faktuelle oplysninger

- a. Navn på projekt mv.
- b. Hvor mange boliger er der i foreningen?
- c. Hvilken type bolig? – etage, villa, rækkehuse osv.
- d. Hvor lang tid har boligerne fungeret som almene boliger?
- e. Hvem har taget initiativ til deltagelse i forsøgsordning? Boligorganisation eller kommune?
- f. Hvad er årsagen til, at boligerne sælges?
- g. Hvor langt er projektet, og hvornår forventes salget påbegyndt?
- h. Hvor mange boliger forventes solgt? Hvor mange beboere har tilmeldt sig salg?
- i. Skal der foretages opdeling i ejerlejligheder eller udstykning?

Retssystemet

- a. Hvilken lovgivning har haft indflydelse/indvirkning på projektet?
- b. Hvilke forhold i anden lovgivning er der taget hensyn til?
- c. Er der ansøgt om dispensationer, og er de i givet fald givet?
- d. Er der fællesarealer og i givet fald, hvordan er brugen af disse aftalt?
- e. Er der særlige forhold omkring økonomien der skal tages hensyn til?
- f. Hvordan er vedtægterne udformet – er der særlige bemærkninger her-til?
- g. Hvordan er projektet finansieret?
- h. Hvordan er panteforholdene?
- i. Er der særlige forhold man skal være opmærksom på mht. panteforholdene?
- j. Har der været forhindringer undervejs i projektet?

Reaktion fra de involverede borgere

- a. Hvem har været involveret?
- b. Hvordan har de været involveret?
- c. Har de haft indvirkning på projektet?
- d. Hvordan har beboernes reaktion været?
- e. Hvilke fordele/ulemper er der for beboerne?

Ved opdeling i ejerlejligheder

- a. Sker opdelingen løbende eller laves der en samlet opdeling?
- b. Hvordan håndteres fællesarealer – bliver det fællesejendom eller sær- ejendom som ejes af almen afdeling?
- c. Hvordan er brugen af fællesarealer aftalt?
- d. Hvordan repræsenteres den almene afdeling i ejerforeningen?

- e. Er der udarbejdet særvedtægter eller benyttes de særlige normalvedtægter?
- f. Hvordan foretages afstemninger?
- g. Er der særlige forhold der skal tages hensyn til?

Ved udstykning

- a. Foretages der løbende eller fuldstændig udstykning?
- b. Er fællesarealer og fællesanlæg overdraget til grundejerforeningen?
- c. Hvordan er brugen af fællesarealer aftalt?
- d. Hvordan er afdelingen repræsenteret i grundejerforeningen? Boligorganisationens bestyrelse?
- e. Hvordan sker afstemninger i grundejerforeningen? Hvor mange stemmer har den almene afdeling?

Ejerlav:
Amagerbros Kvarter, København

Matr. nr.:
560, ejerlejl. 1-54

Beliggende Erik Eriksens Gade 2-12,
Axel Heides Gade 5A-5B og J.C. Christensens Gade 1-7,
2300 København S

Anmelder:
Adv. Jesper Mølgaard
Det Gule Pakhus
Havnepladsen 3 A
5700 Svendborg
Tlf. 62227722

Vedtægter

for

Ejerforeningen Grönings Have

Indholdsfortegnelse

§ 1	Indledning	3
§ 2	Foreningens navn	3
§ 3	Hjemsted og værneting	3
§ 4	Formål	3
§ 5	Medlemskreds	3
§ 6	Hæftelse	4
§ 7	Fordelingstal	4
§ 8	Generalforsamling	4
§ 9	Ordinær generalforsamling	5
§ 10	Forslag til generalforsamling	5
§ 11	Ekstraordinær generalforsamling	6
§ 12	Stemmeret og fuldmagt	6
§ 13	Dirigent og referat	6
§ 14	Bestyrelsens medlemmer	6
§ 15	Bestyrelsens forpligtigelser	7
§ 16	Administrator	8
§ 17	Tegningsregler	8
§ 18	Årsregnskab	8
§ 19	Revision	8
§ 20	Foreningens formue	9
§ 21	Budget	9
§ 22	Vedligeholdelse	9
§ 23	Ordensregler	10
§ 24	Servitut og påtaleberettiget	10
§ 25	Pantesikkerhed	10
§ 26	Tvister	11
§ 27	Foreningens opløsning	11

§ 1. Indledning

Da bebyggelsen har karakter af et fællesskab mellem ejere, lejere og andelshavere, omfatter vedtægterne alene forhold, der er et fællesanliggende mellem parterne.

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling m.v. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. I tilfælde af, at forholdet hverken reguleres af nærværende vedtægt eller lov om ejerlejligheder vil den af Boligministeriet udfærdigede normalvedtægt være retningsgivende.

Bebyggelsen består af flere forskellige typer boliger, der reguleres af forskellig lovgivning. Der kan derfor ikke i nærværende vedtægter eller af generalforsamlingen disponeres i modstrid med lovgivningen, herunder særligt reglerne for almene boliger.

Ejerforeningen er medlem af Grundejerforeningen Havnestaden. Ejerforeningen repræsenteres i grundejerforeningen af et bestyrelsesmedlem af ejerforeningen, jf. § 14.

Ejerforeningen består af 54 ejerlejligheder, hvoraf ejerlejlighed nr. 2 tilhører Boligselskabet AKB, København, afdeling 1803 Havnestaden Bofællesskab, og består af 15 almene boliger, ejerlejlighed nr. 3 tilhører Lejerbo København, afdeling 536-1, og består af 30 almene boliger, ejerlejlighed nr. 4 tilhører Boligselskabet AKB, København, afdeling 1802 Havnestaden og består af 30 almene boliger, ejerlejlighed nr. 5 tilhører Lejerbo København, afdeling 536-0, og består af 15 almene boliger, ejerlejlighed nr. 1 tilhører Andelsboligforeningen Grönings Have og består af 33 boliger, ejerlejlighed nr. 54, der er en parkeringskælder samt ejerlejlighederne 6-53, der hver består af 1 bolig.

§ 2. Foreningens navn

Foreningens navn er Ejerforeningen Grönings Have.

§ 3. Hjemsted

Foreningens hjemsted er Københavns Kommune. Foreningens formand er som sådan rette procespart for alle ejerforeningens rettigheder og forpligtigelser.

§ 4. Formål

Foreningens formål er, at administrere fællesdele af ejendommen matr. nr. 560, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 2-12, Axel Heides Gade 5A-5B, J.C. Christensens Gade 1-7, 2300 København S og at varetage fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser for medlemmerne.

§ 5. Medlemskreds

Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom, idet det dog for ejerlejlighederne nr. 2-5 er boligorganisationen, der er medlem og ikke de enkelte almene boligafdelinger.

Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtigelser overfor foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtigelser og restancer pr. overtagelsesdag er opfyldt og betalt.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser overfor foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

§ 6. Hæftelse

Foreningen som sådan hæfter for foreningens forpligtigelser overfor tredjemand, men i det indbyrdes forhold hæftes pro rata i forhold til deres fordelingstal.

§ 7. Fordelingstal

Fællesudgifter til ejendommens drift afholdes i overensstemmelse med de på ejendommen tinglyste fordelingstal.

Fordelingstallene for ejerlejlighederne er opgjort således:

Fordelingstal for ejerlejligheder indeholdende boliger er opgjort med udgangspunkt i en af en landinspektør foretaget opmåling efter bygningstegninger af bruttoetagearealerne af hver ejerlejlighed i ejendommen.

Fordelingstallet for parkeringskælderens er fastsat til ca. 50% af bruttoetagearealet for parkeringskælderens.

Fordelingstallene for Ejerforeningen Grönings Have er herefter, afrundet til 1 decimal:

Boligselskabet AKB, København, afdeling 1802:	2.761/15.921, svarende til 17,3%
Boligselskabet AKB, København, afdeling 1803:	1.118/15.921, svarende til 7,0%
Lejerbo København afdeling 536-1:	2.584/15.921, svarende til 16,2%
Lejerbo København afdeling 536-0:	1.118/15.921, svarende til 7,0%
Andelsboligforeningen Grönings Have	3.009/15.921, svarende til 18,9%
Øvrige boliger:	4.689/15.921, svarende til 29,4%
Parkeringskælder:	642/15.921, svarende til 4,0%
I alt	100,0%

Medlemmerne er forpligtede til at tåle ændringer i fordelingstallet som følge af bygningsmæssige ændringer som f.eks. tilbygning og ved udmatrikulering eller lignende.

§ 8. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne beslutninger kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal når mindst 1/5 af medlemmerne efter fordelingstal er mødt.

Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Ændringer af de tinglyste fordelingstal i § 7, eksklusiv ændringer som følge af tilbygninger, kræver enstemmighed. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Adgang til generalforsamlingen har foruden medlemmerne, administrator og revisor for ejerforeningen, bestyrelserne for de almene boligorganisationer og for de implicerede afdelingsbestyrelser og for disses administration. På tilsvarende måde har andelsboligforeningens bestyrelse og administration adgang til generalforsamlingen.

§ 9. Ordinær generalforsamling.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i København i enten marts eller april måned. Dagsordenen for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse.
5. Valg af formand for bestyrelsen, såfremt denne afgår.
6. Orientering om udpegning af medlemmer samt personlige stedfortrædere for ejerlejlighederne 1-5, jf. § 14
7. Valg af medlem samt personlig stedfortræder blandt og af de øvrige ejere til bestyrelsen, jf. § 14.
8. Valg af administrator for det efterfølgende regnskabsår.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget udsendes sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen.

§ 10. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Forslag der agtes stillet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt forslag som bestyrelsen agter at stille, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling med angivet emne afholdes, når det enten begæres af bestyrelsen, administrator, mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen eller administrator med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske senest 14 dage efter modtagelse af begæringen.

§ 12. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stemmeretten kan udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen. Dirigenten konstaterer generalforsamlingens lovlighed, leder generalforsamlingen og træffer beslutninger i alle spørgsmål om sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet indføres i en af bestyrelsen autoriseret protokol. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

§ 14. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, som vælges eller udpeges således:

Ejerne af ejerlejlighederne 2 og 4 orienterer om udpegning af et medlem og en personlig stedfortræder.

Ejerne af ejerlejlighederne 3 og 5 orienterer om udpegning af et medlem og en personlig stedfortræder.

Ejerne af ejerlejlighed 1 orienterer om udpegning af et medlem samt en personlig stedfortræder.

Ejerne af ejerlejlighederne 6-54 vælger på generalforsamlingen, af og blandt disse medlemmer et medlem og en personlig stedfortræder.

Formanden vælges på generalforsamlingen blandt medlemmerne, jf. § 9.

Valgperioden er 2 år. Genvalg/genudpegning kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger, indtræder en valgt eller udpeget personlig stedfortræder.

Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling, og i så fald består bestyrelsen af 4 medlemmer indtil næste generalforsamling.

Bestyrelsen vælger, på førstkommende møde efter en generalforsamling med valg, en næstformand af sin midte samt et medlem af bestyrelsen til at repræsentere ejerforeningen i grundejerforeningen.

§ 15. Bestyrelsens forpligtigelser

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Det påhviler bestyrelsen i samarbejde med den antagne administrator, at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer, renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede, dog for så vidt angår ejerlejlighed 2 til 5 skal dette ske under hensyntagen til reglerne for almene boliger.

Bestyrelsen sørger i samarbejde med den antagne administrator for, at der udarbejdes budget inklusive vedligeholdelsesplan og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de hos ejerne afkrævede bidrag til fællesudgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden.

Til drøftelse af ejendommens forhold kan administrator eller et bestyrelsesmedlem i ejerforeningen med 14 dages varsel anmode om indkaldelse til møde i bestyrelsen med angivelse af, hvad der ønskes drøftet.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i tilfælde af formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme, eller i tilfælde af formandens forfald, næstformandens stemme afgørende.

Der optages et kort referat af forhandlingerne, og referatet udsendes til bestyrelsens medlemmer senest 1 uge efter mødet. Referatet underskrives på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Bestyrelsen kan selvstændigt beslutte, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 16. Administrator

Generalforsamlingen vælger en professionel administrator.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrator udarbejder hvert år budget for ejerforeningens drift, herunder tilhørende plan for udskudte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser. Da ejerforeningen indeholder almene boliger, skal driften, herunder aflæggelse af regnskab ske under hensyntagen til reglerne for regnskaber for almene boliger.

Bestyrelsen træffer aftale med administrator om administrationshonorarets størrelse. Honoraret afholdes som en fællesudgift og indgår i budgettet, der skal godkendes på en ordinær generalforsamling.

Administrator skal være ansvarsforsikret.

Administrator kan ikke være foreningens revisor.

Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

§ 17. Tegningsregler.

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne samt administrator.

§ 18. Årsregnskab.

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Det reviderede og af bestyrelsen og revisor udarbejdede regnskab forelægges til godkendelse på generalforsamlingen.

§ 19. Revision.

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Revisor skal være statsautoriseret eller registreret.

Revision afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 20. Foreningens formue

Foreningen skal udover en rimelig driftskapital henlægge til udskudte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser i henhold til de på generalforsamlingen vedtagne budgetter. Henlæggelserne skal have en fornuftig størrelse i forhold til vedligeholdelsesplanerne.

For de enkelte almene afdelinger sker henlæggelserne/kapitalforvaltningen i den enkelte boligafdeling, hvorfor henlæggelserne skal fratrækkes de almene boligafdelingers acontobidrag efter § 21. Når foreningen i h.t. 1. pkt. skal afholde udgifter til udskudte vedligeholdelsesarbejder og fornyelser er de enkelte boligafdelinger forpligtet til på anfordring af bestyrelsen, at betale deres andel af udgifterne til ejerforeningen.

§ 21. Budget

Administrator udarbejder i samarbejde med bestyrelsen hvert år et budget til godkendelse på generalforsamlingen.

Der fastsættes hvert år på baggrund af det udarbejdede budget et acontobeløb, som ejerlejlighedsejerne indbetaler med 1/12 månedsviis forud. Beløbet skal være af en størrelse, så omkostningerne til enhver tid kan dækkes og likviditeten til enhver tid er til stede.

Der fastsættes hvert år på grundlag af budgetter et acontobeløb til dækning af udgifter til el, gas, varme og vand.

I tilfælde af uforudsete udgifter er administrator bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke overstige 15 % af det på den sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag. I modsat fald skal dette godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Udgifter til el afregnes direkte med forbrugsværkerne af de enkelte ejerlejlighedsejere på grundlag af målere installeret i de enkelte ejerlejligheder. Udgiften til vand og varme betales aconto i henhold til udarbejdede budgetter og afregnes til ejendommens administrator på grundlag af drifts- og varmeregnskab, baseret på forbrugsmålere installeret i de enkelte boliger/ejerlejligheder. Eventuelt fællesforbrug af el, vand og varme betales af ejerforeningen som fællesudgift.

Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer evt. påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Konsolidering af ejerforeningen sker ved overskudsdisponering til egenkapitalen. Generalforsamlingen kan fastsætte en maksimal størrelse på egenkapitalen.

§ 22. Vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte bolig/parkeringskælder påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse, fornyelse og renholdelse foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fællesudgift.

Ved indvendig vedligeholdelse og fornyelse af den enkelte bolig/parkeringskælder forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den

indvendige side af døre og vinduer, som alt boligens/parkeringskælderens udstyr, herunder elledninger fra gruppeafbryder, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, afløbsrør frem til vandlås, låse og nøgler, samt hvad der i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejereren at vedligeholde og forny.

Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, og der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre. Ligeledes er den enkelte ejerlejlighedsejer pligtig at installere diverse fællesanlæg, såsom telefoni, antenne, vandmåler etc., der måtte være vedtaget på en generalforsamling.

Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan foreningen forlange, at det pågældende medlem fraflytter ejerlejligheden, sålænge istandsættelsen pågår.

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, fornyelser eller ombygninger m.v.

§ 23. Ordensregler

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husdyrhold mv.

Indtil første ordinære generalforsamling gælder en foreløbig husorden.

Bestemmelserne om husdyrhold kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

§ 24. Servitut og påtaleberettiget

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr. nr. 560 ejerlejl. nre. 1-54, beliggende Erik Eriksens Gade 2-12, Axel Heidesgade 5A-5B, J.C. Christensens Gade 1-7, 2300 København S.

Nærværende servitut respekterer de på ejerlejlighederne hvilende byrder og hæftelser.

Påtaleberettiget er foreningen ved den til enhver tid værende bestyrelse samt de til enhver tid værende ejerlejlighedsejere.

§ 25. Pantessikkerhed

Nærværende vedtægter begæres herved tinglyst pantstiftende i hver af ejerlejlighederne nre. 1-54 for et beløb af kr. 30.000,00, skriver kroner tredive tusinde 00/100, af matr. nr. 560, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 2-12, Axel Heides Gade 5A-5B, J.C. Christensens Gade 1-7, 2300 København S, primært til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger som ejerforeningen måtte få hos et medlem og sekundært til sikkerhed for ejerforeningens opfyldelse af sine forpligtigelser overfor Grundejerforeningen Havnestaden. Nærværende panteret respekterer de på ejendommen hvilende byrder og servitutter, men respekterer ingen hæftelser.

I de tilfælde hvor ejerforeninger skrider til retsforfølgning mod et medlem, i henhold til nærværende bestemmelse, skal udskrift af ejerforeningens regnskab og et af ejerforeningen vedtaget budget være tilstrækkelig bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

For ejerforeningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

En generalforsamling kan efter vedtægternes regler om vedtægtsændringer beslutte at forhøje det beløb, som vedtægterne er lyst pantstiftende for.

§ 26. Tvister

Ethvert spørgsmål om forståelse af disse vedtægter, deres indhold, omfang eller opfyldelse afgøres, såfremt en mindelig ordning ikke kan opnås, endeligt ved voldgift i overensstemmelse med reglerne i lov nr. 181 af 24. maj 1972 eller senere om voldgift.

Voldgiften skal bestå af 3 medlemmer. Den part, der ønsker voldgift, skal skriftligt meddele den anden part, at han ønsker voldgift, hvilke spørgsmål, der ønskes forelagt voldgiftsretten, de søgsmålsgrunde, han vil påberåbe sig, samt hvem han har valgt som sin voldgiftsmand.

Den anden part skal da, inden 3 uger fra denne meddelelses modtagelse, ved anbefalet brev meddele den første part, hvem han har udpeget som sin voldgiftsmand, samt angive sin påstand og sine indsigelser. Oversiddes fristen, udpeges denne voldgiftsmand af præsidenten for Sø- og Handelsretten i København.

Voldgiftsmændene vælger selv en jurist som opmand og formand for voldgiftsretten. Kan voldgiftsmændene ikke inden 14 dage enes om valget af opmand, udpeges denne ligeledes af præsidenten for Sø- og Handelsretten i København.

Voldgiftsretten fastsætter selv alle regler for sagens behandling for retten.

Voldgiftsretten er berettiget til i kendelsen at afgøre, hvem der skal betale voldgiftens omkostninger, herunder honorar til rettens medlemmer. Parterne forpligter sig til at deponere et af voldgiftsmændene fastsat beløb til dækning af voldgiftsrettens omkostninger.

Sagens endelige behandling for voldgiftsretten og voldgiftskendelsen skal ikke være offentlig tilgængelig.

§ 27. Foreningens opløsning

Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens/ejendommenes ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

København, den ___/___ 2004

Som ejere af ejendommen

Havnestaden ApS

A/B Gronings Have

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår Havnestaden:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift;

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, daterings rigtighed og underskrivernes myndighed for så vidt angår Andelsboligforeningen Grönings Have:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Personlig underskrift;

Nykredit**Resultat**

Resultatet af beregningen indeholder nøgletal, forudsætninger, ydelsesforløb og budget ved låneoptagelsen.

Klik på "Beregn igen" for at foretage en ny beregning. Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign". Klik "Ansøg" for at søge om optagelse af valgte lån.



[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal**Tilpasningslån (DKK) F1 (beløb i danske kroner)**

Provenu	20.620.245
1. års ydelse pr år før skat	641.352
1. års ydelse pr år efter skat	448.947
Hovedstol	21.180.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	3,2
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	2,3
Kontantrente pct. pr. år	2,3548
	Ydelsesforløb

[Sammenlign](#)

[Forrige beregning](#)

[Beregn igen](#)

[Ansøg](#)

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger**Tilpasningslån (DKK) F1 (beløb i danske kroner)**

Optagelseskurs	100,55
Afdragsform	Annuitet
Indledende afdragsfrihed i år	10
Rentetilpasningstidspunkt	31. marts
Antal terminer pr. år	4
Vægtet obligationsrente i pct. pr. år	3,0000
Bidragssats i pct. pr. år	0,6896
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 30,00 %

Beregninger på Tilpasningslån i euro, banklån og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregninger.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger. Lån forudsætter en individuel kreditvurdering.

Du er altid velkommen at skrive til Nykredit, hvis du har spørgsmål eller kommentarer.

Ydelsesforløb



Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Ydelsesforløb - Tilpasningslån (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Kontantrestgæld	Obl.restgæld
2005	398.568	278.997	308.285	0	90.283	21.180.000	21.064.147
2006	625.219	437.654	479.162	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2007	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2008	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2009	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2010	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2011	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2012	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2013	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2014	618.694	433.086	472.637	0	146.057	21.180.000	21.021.978
2015	1.253.053	1.067.232	474.435	633.649	144.969	20.546.351	21.021.978
2016	1.459.567	1.280.176	458.499	861.597	139.470	19.684.754	20.181.037
2017	1.453.850	1.282.025	439.273	881.099	133.478	18.803.654	19.321.069
2018	1.448.016	1.283.928	419.611	901.054	127.351	17.902.600	18.441.633
2019	1.442.063	1.285.886	399.505	921.474	121.085	16.981.126	17.542.277
2020	1.435.990	1.287.904	378.942	942.372	114.676	16.038.755	16.622.536
2021	1.429.797	1.289.986	357.913	963.761	108.123	15.074.994	15.681.932
2022	1.423.485	1.292.137	336.408	985.657	101.420	14.089.336	14.719.973
2023	1.417.055	1.294.361	314.413	1.008.076	94.565	13.081.260	13.736.153
2024	1.410.509	1.296.667	291.919	1.031.035	87.555	12.050.225	12.729.949
2025	1.403.852	1.299.063	268.913	1.054.555	80.384	10.995.670	11.700.819
2026	1.397.090	1.301.560	245.383	1.078.657	73.050	9.917.013	10.648.202
2027	1.390.233	1.304.174	221.315	1.103.370	65.548	8.813.643	9.571.512
2028	1.383.298	1.306.927	196.698	1.128.727	57.874	7.684.916	8.470.136
2029	1.376.312	1.309.850	171.517	1.154.772	50.023	6.530.144	7.343.424
2030	1.369.318	1.312.993	145.760	1.181.568	41.991	5.348.577	6.190.678
2031	1.362.398	1.316.442	119.414	1.209.212	33.772	4.139.365	5.011.131
2032	1.355.720	1.320.369	92.477	1.237.884	25.360	2.901.481	3.803.902
2033	1.349.733	1.325.213	64.987	1.267.999	16.746	1.633.482	2.567.892
2034	1.346.708	1.333.090	37.475	1.301.314	7.920	332.169	1.301.439
2035	335.693	334.636	2.952	332.169	573	0	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)

Nykredit**Budget for låneoptagelsen**

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningerne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Tilpasningslån (DKK) F1 3.0000 % til kurs 100.55 21.180.000

Omkostninger ved optagelse af Tilpasningslån (DKK) F1 3.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr	4.000
Stiftelsesprovision	211.800
Kurtage	21.180
Gebyr for tinglysningsekspedition	3.500
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	317.700
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Omkostninger i alt	559.755

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 20.620.245

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregninger.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger. Lån forudsætter en individuel kreditvurdering.



Nykredit**Resultat**

Resultatet af beregningen indeholder nøgletal, forudsætninger, ydelsesforløb og budget ved låneoptagelsen.

Klik på "Beregn igen" for at foretage en ny beregning. Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign". Klik "Ansøg" for at søge om optagelse af valgte lån.



[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal**Obligationslån (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)**

Provenu	15.724.136
1. års ydelse pr år før skat	788.877
1. års ydelse pr år efter skat	552.214
Hovedstol	16.722.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	5,3
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	3,8

Ydelsesforløb

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger**Obligationslån (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)**

Optagelseskurs	96,68
Afdragsform	Annuitet
Antal terminer pr. år	4
Obligationsrente i pct. pr. år	4,0000
Bidragssats i pct. pr. år	0,7176
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 30,00 %

Beregninger på Tilpasninglån i euro, banklån og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregninger.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger. Lån forudsætter en individuel kreditvurdering.

Du er altid velkommen at skrive til Nykredit, hvis du har spørgsmål eller kommentarer.

Ydelsesforløb



Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Ydelsesforløb - Obligationslån (DKK) 4.0 % (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Obl.restgæld
2005	487.630	341.341	413.456	0	74.174	16.722.000
2006	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2007	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2008	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2009	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2010	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2011	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2012	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2013	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2014	788.877	552.214	668.880	0	119.997	16.722.000
2015	1.193.088	957.863	664.817	409.003	119.268	16.312.997
2016	1.324.355	1.096.453	644.120	564.680	115.555	15.748.317
2017	1.320.242	1.100.452	621.192	587.608	111.442	15.160.709
2018	1.315.961	1.104.613	597.332	611.468	107.161	14.549.241
2019	1.311.507	1.108.944	572.504	636.296	102.707	13.912.946
2020	1.306.872	1.113.450	546.668	662.132	98.072	13.250.814
2021	1.302.049	1.118.139	519.783	689.017	93.249	12.561.797
2022	1.297.030	1.123.019	491.806	716.994	88.230	11.844.803
2023	1.291.807	1.128.097	462.693	746.107	83.007	11.098.697
2024	1.286.372	1.133.381	432.398	776.402	77.572	10.322.295
2025	1.280.717	1.138.880	400.873	807.927	71.917	9.514.369
2026	1.274.831	1.144.601	368.068	840.732	66.031	8.673.637
2027	1.268.707	1.150.556	333.931	874.869	59.907	7.798.769
2028	1.262.334	1.156.752	298.408	910.392	53.534	6.888.377
2029	1.255.703	1.163.199	261.443	947.357	46.903	5.941.019
2030	1.248.802	1.169.908	222.976	985.824	40.002	4.955.195
2031	1.241.621	1.176.890	182.948	1.025.852	32.821	3.929.343
2032	1.234.148	1.184.155	141.294	1.067.506	25.348	2.861.837
2033	1.226.372	1.191.716	97.949	1.110.851	17.572	1.750.986
2034	1.218.280	1.199.583	52.844	1.155.956	9.480	595.030
2035	605.572	602.409	8.938	595.030	1.603	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)


Nykredit**Budget for låneoptagelsen**

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningerne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Obligationslån (DKK) 4.0 % til kurs 96.684 16.167.498

Omkostninger ved optagelse af Obligationslån (DKK) 4.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr	4.000
Stiftelsesprovision	167.220
Kurtage	16.168
Gebyr for tinglysningsekspedition	3.500
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	250.900
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Omkostninger i alt	443.362

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 15.724.136

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregninger.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger. Lån forudsætter en individuel kreditvurdering.



Resultat

Nedenfor ses resultatet af dine ønskede låneberegninger. Resultatet indeholder nøgletal på det nye lån og forudsætninger for beregningerne. Har du valgt at udføre beregninger på to lån, kan du se nøgletallene for begge lån samtidig.

Under "Ydelsesforløb" kan du se en detaljeret beskrivelse af udviklingen i bl.a. obligationsrestgæld, afdrag og renteudgifter over hele lånets løbetid. Ved beregninger på to lån, kan det samlede ydelsesforløb ligeledes ses.

Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign".

Ved at udfylde en nytlånsansøgning på nykredit.dk vil du få en selvbetjeningsrabat på 600 kr.

Tryk "Ansøg" nedenfor for at søge om optagelse af valgte lån og spar 600 kr i selvbetjeningsrabat.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papirretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling	1.215.612
1. års ydelse pr måned før skat	2.995
1. års ydelse pr måned efter skat	2.007
Hovedstol	1.242.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	2,9
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	2,0
Kontantrente pct. pr. år	2,3548

[Ydelsesforløb](#)

Sammenlign

Forrige beregning

Beregn igen

Ansøg

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

Optagelseskurs	100,55
Afdragsform	Annuitet
Indledende afdragsfrihed i år	10
Rentetilpasningstidspunkt	31. marts
Antal terminer pr. år	4
Vægtet obligationsrente i pct. pr. år	3,0000
Bidragssats i pct. pr. år inkl. kernekunderabat	0,5000
Bidragssats i pct. pr. år eksl. kernekunderabat	0,5556
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 33,00 %

Beregninger på Tilpasningslån i euro og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Resultat

Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Ydelsesforløb - Tilpasningslån - evt. som Pauselån (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Kontantrestgæld	Obl.restgæld
2005	22.343	14.970	18.078	0	4.265	1.242.000	1.235.206
2006	34.999	23.449	28.098	0	6.901	1.242.000	1.232.734
2007	34.099	22.846	27.716	0	6.383	1.242.000	1.232.734
2008	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2009	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2010	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2011	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2012	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2013	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2014	33.926	22.730	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2015	71.143	59.927	27.821	37.157	6.164	1.204.843	1.232.734
2016	83.341	72.512	26.887	50.524	5.930	1.154.318	1.183.421
2017	83.103	72.729	25.759	51.668	5.676	1.102.651	1.132.992
2018	82.859	72.952	24.606	52.838	5.415	1.049.813	1.081.422
2019	82.611	73.181	23.427	54.035	5.149	995.777	1.028.683
2020	82.358	73.416	22.221	55.261	4.876	940.516	974.749
2021	82.101	73.658	20.988	56.515	4.597	884.001	919.592
2022	81.839	73.906	19.727	57.799	4.312	826.202	863.183
2023	81.572	74.161	18.437	59.114	4.021	767.088	805.491
2024	81.301	74.424	17.118	60.460	3.723	706.628	746.487
2025	81.026	74.695	15.769	61.839	3.418	644.789	686.139
2026	80.748	74.975	14.389	63.253	3.106	581.536	624.413
2027	80.467	75.264	12.978	64.702	2.787	516.834	561.276
2028	80.184	75.566	11.534	66.189	2.461	450.645	496.691
2029	79.901	75.880	10.058	67.716	2.127	382.929	430.620
2030	79.620	76.210	8.547	69.287	1.786	313.642	363.023
2031	79.347	76.562	7.002	70.908	1.436	242.733	293.854
2032	79.091	76.946	5.423	72.590	1.078	170.144	223.062
2033	78.879	77.386	3.811	74.356	712	95.788	150.582
2034	78.844	78.007	2.198	76.309	337	19.478	76.317
2035	19.676	19.611	173	19.478	24	0	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)

Budget for lånoptagelsen

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 3.0000 % til kurs 100.55 1.242.000

Omkostninger ved optagelse af Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 3.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr *	2.000
Kurtage	1.863
Gebyr for tinglysningsekspedition	2.850
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	18.700
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Selvbetjeningsrabat	-600
Omkostninger i alt	26.388

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 1.215.612

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

* Det oplyste lånesagsgebyr er anslået. Det endelige lånesagsgebyr, der udgør mellem 1.000 - 3.000 kr., fastsættes individuelt ud fra en konkret vurdering af det enkelte kundeforhold og den enkelte lånesag.

Se [handelsomkostninger](#) med specifikation af kursskæring og kurtage.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Data til og fra Nykredit sendes krypteret.

Resultat ?

Nedenfor ses resultatet af dine ønskede låneberegninger. Resultatet indeholder nøgletal på det nye lån og forudsætninger for beregningerne. Har du valgt at udføre beregninger på to lån, kan du se nøgletallene for begge lån samtidig. Under "Ydelsesforløb" kan du se en detaljeret beskrivelse af udviklingen i bl.a. obligationsrestgæld, afdrag og renteudgifter over hele lånets løbetid. Ved beregninger på to lån, kan det samlede ydelsesforløb ligeledes ses.

Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign".

Ved at udfylde en nytlånsansøgning på nykredit.dk vil du få en selvbetjeningsrabat på 600 kr.

Tryk "Ansøg" nedenfor for at søge om optagelse af valgte lån og spar 600 kr i selvbetjeningsrabat.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papirretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling	945.430
1. års ydelse pr måned før skat	3.800
1. års ydelse pr måned efter skat	2.546
Hovedstol	1.001.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	5,0
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	3,4

[Ydelsesforløb](#)

Sammenlign

Forrige beregning

Beregn igen

Ansøg

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)

Optagelseskurs	96,68
Afdragsform	Afdragsfrit og herefter annuitet
Indledende afdragsfrihed i år	10
Antal terminer pr. år	4
Obligationsrente i pct. pr. år	4,0000
Bidragssats i pct. pr. år inkl. kernekunderabat	0,5000
Bidragssats i pct. pr. år ekskl. kernekunderabat	0,5556
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 33,00 %

Beregninger på Tilpasningslån i euro og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Resultat

Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinen vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Ydelsesforløb - Pauselån - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0 % (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Obl.restgæld
2005	28.188	18.886	24.750	0	3.438	1.001.000
2006	45.602	30.553	40.040	0	5.562	1.001.000
2007	45.184	30.274	40.040	0	5.144	1.001.000
2008	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2009	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2010	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2011	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2012	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2013	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2014	45.045	30.180	40.040	0	5.005	1.001.000
2015	69.255	54.481	39.797	24.483	4.975	976.517
2016	77.180	62.866	38.558	33.802	4.820	942.714
2017	77.009	63.204	37.185	35.175	4.649	907.539
2018	76.830	63.555	35.757	36.603	4.470	870.936
2019	76.644	63.921	34.271	38.089	4.284	832.847
2020	76.451	64.302	32.724	39.636	4.091	793.211
2021	76.250	64.698	31.115	41.245	3.890	751.965
2022	76.041	65.111	29.440	42.920	3.680	709.045
2023	75.823	65.540	27.697	44.663	3.462	664.382
2024	75.596	65.987	25.884	46.476	3.236	617.906
2025	75.360	66.451	23.997	48.363	3.000	569.542
2026	75.115	66.935	22.033	50.327	2.754	519.215
2027	74.859	67.438	19.990	52.371	2.499	466.844
2028	74.593	67.962	17.863	54.497	2.233	412.347
2029	74.317	68.506	15.650	56.710	1.956	355.637
2030	74.029	69.074	13.348	59.013	1.669	296.624
2031	73.729	69.664	10.951	61.409	1.369	235.216
2032	73.418	70.278	8.458	63.902	1.057	171.313
2033	73.093	70.916	5.863	66.497	733	104.817
2034	72.756	71.581	3.163	69.197	395	35.620
2035	36.222	36.023	535	35.620	67	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)

Budget for lånoptagelsen

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0 % til kurs 96.684 967.807

Omkostninger ved optagelse af Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr *	2.000
Kurtage	1.452
Gebyr for tinglysningsekspedition	2.850
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	15.100
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Selvbetjeningsrabat	-600
Omkostninger i alt	22.377

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 945.430

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

* Det oplyste lånesagsgebyr er anslået. Det endelige lånesagsgebyr, der udgør mellem 1.000 - 3.000 kr., fastsættes individuelt ud fra en konkret vurdering af det enkelte kundeforhold og den enkelte lånesag.

Se [handelsomkostninger](#) med specifikation af kursskæring og kurtage.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Data til og fra Nykredit sendes krypteret.

Resultat

Nedenfor ses resultatet af dine ønskede låneberegninger. Resultatet indeholder nøgletal på det nye lån og forudsætninger for beregningerne. Har du valgt at udføre beregninger på to lån, kan du se nøgletallene for begge lån samtidig.

Under "Ydelsesforløb" kan du se en detaljeret beskrivelse af udviklingen i bl.a. obligationsrestgæld, afdrag og renteudgifter over hele lånets løbetid. Ved beregninger på to lån, kan det samlede ydelsesforløb ligeledes ses.

Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign".

Ved at udfylde en nytlånsansøgning på nykredit.dk vil du få en selvbetjeningsrabat på 600 kr.

Tryk "Ansøg" nedenfor for at søge om optagelse af valgte lån og spar 600 kr i selvbetjeningsrabat.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papirretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling	1.215.612
1. års ydelse pr måned før skat	2.995
1. års ydelse pr måned efter skat	1.228
Hovedstol	1.242.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	2,9
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	1,2
Kontantrente pct. pr. år	2,3548

[Ydelsesforløb](#)

Sammenlign

Forrige beregning

Beregn igen

Ansøg

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

Optagelseskurs	100,55
Afdragsform	Annuitet
Indledende afdragsfrihed i år	10
Rentetilpasningstidspunkt	31. marts
Antal terminer pr. år	4
Vægtet obligationsrente i pct. pr. år	3,0000
Bidragssats i pct. pr. år inkl. kernekunderabat	0,5000
Bidragssats i pct. pr. år ekskl. kernekunderabat	0,5556
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 59,00 %

Beregninger på Tilpasningslån i euro og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Resultat

Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinen vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Ydelsesforløb - Tilpasningslån - evt. som Pauselån (DKK) F1 (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Kontantrestgæld	Obl.restgæld
2005	22.343	9.161	18.078	0	4.265	1.242.000	1.235.206
2006	34.999	14.349	28.098	0	6.901	1.242.000	1.232.734
2007	34.099	13.980	27.716	0	6.383	1.242.000	1.232.734
2008	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2009	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2010	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2011	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2012	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2013	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2014	33.926	13.910	27.716	0	6.211	1.242.000	1.232.734
2015	71.143	51.091	27.821	37.157	6.164	1.204.843	1.232.734
2016	83.341	63.979	26.887	50.524	5.930	1.154.318	1.183.421
2017	83.103	64.556	25.759	51.668	5.676	1.102.651	1.132.992
2018	82.859	65.147	24.606	52.838	5.415	1.049.813	1.081.422
2019	82.611	65.751	23.427	54.035	5.149	995.777	1.028.683
2020	82.358	66.371	22.221	55.261	4.876	940.516	974.749
2021	82.101	67.005	20.988	56.515	4.597	884.001	919.592
2022	81.839	67.655	19.727	57.799	4.312	826.202	863.183
2023	81.572	68.322	18.437	59.114	4.021	767.088	805.491
2024	81.301	69.005	17.118	60.460	3.723	706.628	746.487
2025	81.026	69.706	15.769	61.839	3.418	644.789	686.139
2026	80.748	70.426	14.389	63.253	3.106	581.536	624.413
2027	80.467	71.166	12.978	64.702	2.787	516.834	561.276
2028	80.184	71.927	11.534	66.189	2.461	450.645	496.691
2029	79.901	72.712	10.058	67.716	2.127	382.929	430.620
2030	79.620	73.524	8.547	69.287	1.786	313.642	363.023
2031	79.347	74.368	7.002	70.908	1.436	242.733	293.854
2032	79.091	75.255	5.423	72.590	1.078	170.144	223.062
2033	78.879	76.210	3.811	74.356	712	95.788	150.582
2034	78.844	77.348	2.198	76.309	337	19.478	76.317
2035	19.676	19.559	173	19.478	24	0	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)

Budget for lånoptagelsen

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 3.0000 % til kurs 100.55 1.242.000

Omkostninger ved optagelse af Tilpasningslån - evt. som Pauselån® (DKK) F1 3.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr *	2.000
Kurtage	1.863
Gebyr for tinglysningsekspedition	2.850
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	18.700
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Selvbetjeningsrabat	-600
Omkostninger i alt	26.388

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 1.215.612

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

* Det oplyste lånesagsgebyr er anslået. Det endelige lånesagsgebyr, der udgør mellem 1.000 - 3.000 kr., fastsættes individuelt ud fra en konkret vurdering af det enkelte kundeforhold og den enkelte lånesag.

Se [handelsomkostninger](#) med specifikation af kursskæring og kurtage.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Data til og fra Nykredit sendes krypteret.

Resultat ?

Nedenfor ses resultatet af dine ønskede låneberegninger. Resultatet indeholder nøgletal på det nye lån og forudsætninger for beregningerne. Har du valgt at udføre beregninger på to lån, kan du se nøgletallene for begge lån samtidig. Under "Ydelsesforløb" kan du se en detaljeret beskrivelse af udviklingen i bl.a. obligationsrestgæld, afdrag og renteudgifter over hele lånets løbetid. Ved beregninger på to lån, kan det samlede ydelsesforløb ligeledes ses.

Hvis du har lavet flere beregninger, kan du sammenligne resultatet af denne beregning med den foregående beregning ved klik på "Sammenlign".

Ved at udfylde en nytlånsansøgning på nykredit.dk vil du få en selvbetjeningsrabat på 600 kr.

Tryk "Ansøg" nedenfor for at søge om optagelse af valgte lån og spar 600 kr i selvbetjeningsrabat.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papirretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

[Nøgletal](#) [Forudsætninger](#)

Nøgletal

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling	945.430
1. års ydelse pr måned før skat	3.800
1. års ydelse pr måned efter skat	1.558
Hovedstol	1.001.000
Løbetid i år	30,00
Effektiv rente p.a. inkl. omk før skat	5,0
Effektiv rente p.a. inkl. omk efter skat	2,2

[Ydelsesforløb](#)

Sammenlign

Forrige beregning

Beregn igen

Ansøg

Se [budget](#) for låneoptagelsen med specifikation af omkostninger til staten og Nykredit

Forudsætninger

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4,0000% (beløb i danske kroner)

Optagelseskurs	96,68
Afdragsform	Afdragsfrit og herefter annuitet
Indledende afdragsfrihed i år	10
Antal terminer pr. år	4
Obligationsrente i pct. pr. år	4,0000
Bidragssats i pct. pr. år inkl. kernekunderabat	0,5000
Bidragssats i pct. pr. år ekskl. kernekunderabat	0,5556
Dato	18.05.2005

I beregningen er anvendt en skattesats på 59,00 %

Beregninger på Tilpasningslån i euro og Pantebrevslån er alene vejledende.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Resultat



Her kan du se ydelsesforløbet pr. år for det valgte lån.

Klik på "Nøgletal" for at komme tilbage til resultatet af beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinen vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Ydelsesforløb - Pauselån - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0 % (beløb i danske kroner)

År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente	Afdrag	Bidrag	Obl.restgæld
2005	28.188	11.557	24.750	0	3.438	1.001.000
2006	45.602	18.697	40.040	0	5.562	1.001.000
2007	45.184	18.526	40.040	0	5.144	1.001.000
2008	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2009	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2010	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2011	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2012	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2013	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2014	45.045	18.469	40.040	0	5.005	1.001.000
2015	69.255	42.840	39.797	24.483	4.975	976.517
2016	77.180	51.587	38.558	33.802	4.820	942.714
2017	77.009	52.327	37.185	35.175	4.649	907.539
2018	76.830	53.096	35.757	36.603	4.470	870.936
2019	76.644	53.897	34.271	38.089	4.284	832.847
2020	76.451	54.730	32.724	39.636	4.091	793.211
2021	76.250	55.597	31.115	41.245	3.890	751.965
2022	76.041	56.500	29.440	42.920	3.680	709.045
2023	75.823	57.438	27.697	44.663	3.462	664.382
2024	75.596	58.415	25.884	46.476	3.236	617.906
2025	75.360	59.432	23.997	48.363	3.000	569.542
2026	75.115	60.490	22.033	50.327	2.754	519.215
2027	74.859	61.591	19.990	52.371	2.499	466.844
2028	74.593	62.737	17.863	54.497	2.233	412.347
2029	74.317	63.929	15.650	56.710	1.956	355.637
2030	74.029	65.169	13.348	59.013	1.669	296.624
2031	73.729	66.460	10.951	61.409	1.369	235.216
2032	73.418	67.804	8.458	63.902	1.057	171.313
2033	73.093	69.201	5.863	66.497	733	104.817
2034	72.756	70.656	3.163	69.197	395	35.620
2035	36.222	35.866	535	35.620	67	0

[Se nøgletal](#)
[Ansøg](#)

Budget for lånoptagelsen

Her kan du se omkostningerne ved valgte lån. Alle omkostninger til Nykredit og staten er medtaget i beregningen.

Hvis du vil printe dine beregningsresultater ud, skal du i menulinien vælge "Filer" - "Sideopsætning". Herefter skal du under "Papiretning" vælge "Liggende". Derefter kan du udskrive resultaterne.

Kursværdi ved optagelse af lån (beløb i danske kroner)

Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0 % til kurs 96.684 967.807

Omkostninger ved optagelse af Pauselån® - Obl.lån med 10 års indl. afdragsfrihed (DKK) 4.0000 % (beløb i danske kroner)

Lånesagsgebyr *	2.000
Kurtage	1.452
Gebyr for tinglysningsekspedition	2.850
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	15.100
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	1.400
Tingbogsattest	175
Selvbetjeningsrabat	-600
Omkostninger i alt	22.377

Beløb til udbetaling (beløb i danske kroner)

Beløb til udbetaling 945.430

[Se nøgletal](#)[Ansøg](#)

* Det oplyste lånesagsgebyr er anslået. Det endelige lånesagsgebyr, der udgør mellem 1.000 - 3.000 kr., fastsættes individuelt ud fra en konkret vurdering af det enkelte kundeforhold og den enkelte lånesag.

Se [handelsomkostninger](#) med specifikation af kursskæring og kurtage.

Nykredit tager forbehold for fejl og mangler i oplysningerne og beregningerne. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod Nykredit på grund af tab som følge af dispositioner truffet på baggrund af oplysninger og/eller beregningerne.

Nykredit er ikke forpligtet til at tilbyde lån med de nævnte forudsætninger.

Data til og fra Nykredit sendes krypteret.

Udgangspunktet for dette afgangsprøje er de ændringer, der er lavet i ejerlejlighedsloven og lov om almene boliger. Ændringerne vedrører etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger samt salg af almene boliger. Prøjetets fokus er rettet mod de retlige, økonomiske og organisatoriske problemstillinger, der kan opstå, når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom.

Prøjetets analyse foretages med udgangspunkt i enkelte elementer fra den operationelle retssociologi samt efter principperne i juridisk metode. Analysen består af to dele – en indledende del, som omhandler identificering af de barrierer, der kan opstå, når forskellige boligtyper blandes i samme ejendom. Barriererne findes gennem en analyse af lovenes indhold, casestudier og interview. I analysens anden del uddybes de fundne barrierer, og det vurderes, hvilken betydning de vil få for anvendelsen af lovenes bestemmelser.

Fra rapportens konklusion kan bl.a. fremhæves, at blandede boligtyper hovedsagligt vil opstå ved, at der indrettes individuelle ejerlejligheder i tagetagen på udlejningsejendomme og ejendomme ejet af andelsboligforeninger, mens omdannelsen af erhvervslokaler og salget af de almene boliger har en mere usikker fremtid.