

TAGLEJLIGHEDER I UUDNYTTEDE

Indretning af taglejligheder er en spændende mulighed – men også en mulighed, der kræver agtpågivenhed og omtanke. Regeringens forslag mangler at tage stilling til nogle afgørende problemer

AF BENTE NAVER, MÆGLERFAGLIG CHEF, DE

Regeringen er barslet med et forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og indretning af tagboliger – et godt initiativ, som dog kræver nogle tilretninger for i sin helhed at gøre fuld gavn efter hensigten.

Lovforslaget – der er sendt til høring hos en række organisationer, men endnu ikke er formelt fremsat i Folketinget – indeholder bestemmelser, som til dels gør det lettere at fremme indretningen af taglejligheder. Men ikke alle sten på vejen er fjernet med lovforslaget. Dette

vil jeg komme ind på i det efterfølgende, idet jeg vil gennemgå de forhold, der specielt har med taglejlighederne at gøre.

UREALISTISKE KRAV OM ELEVATOR

Det fremgår direkte af forslaget, at nye tagboliger skal opfylde kravene til nybyggeri for at opnå byggetilladelse.

Dette indebærer bl.a., at der skal etableres elevatorer, når der indrettes lejligheder på 2. sal eller derover. Et krav, der ifølge et rundspørge til

flere husejere med ejendomme med uudnyttet tagetage vil medføre, at det økonomisk ikke kan svare sig at indrette taglejlighederne.

At byggeriet skal opfylde kravene til brand-sikkerhed, lydisolering mv. synes jeg er ganske rimeligt og fornuftigt – men jeg må blankt erkende, at når et projekt skal falde alene eller hovedsageligt på grund af kravet til en elevator, virker det ikke helt rimeligt. Jeg har megen forståelse for, at der skal indrettes boliger, der er tilgængelige også for handicappede, men har måske svært ved at forstå, at det er et alt eller intet. Alt andet lige kunne man da meget vel forestille sig, at de nye taglejligheder ville frigøre lavere beliggende lejligheder, som måske så kunne forbeholdes gangbesværede. Dette vil jo i hvert fald ikke ske, hvis man fravælger at indrette lejlighederne i tagetagen, fordi der ikke er økonomi i det.

Et konkret eksempel fra Nørrebro i København viser, at en bygherre har opgivet indret-

Bag mangen et gavvindue i landet er der mulighed for at indrette gode taglejligheder – og det ønsker regeringen med et nyt lovforslag at give mulighed for. Forslaget, som er sendt til høring, mangler dog at tage stilling til en række afgørende problemer.



TAGETAGER

ning af tagetagen, fordi kravet om elevator medførte, at lejen – for at der var et lille afkast til ejeren – skulle op på ca. 1.400 kr. pr. kvm. pr. år. Dette er selv med fri leje ikke muligt, fordi beløbet overstiger, hvad en lejer vil betale på Nørrebro.

I regeringens forslag er der dog indarbejdet en bestemmelse om, at kommunen kan se bort fra kravet om elevator, men kun hvis dette skyldes byggetekniske hindringer. Er det teknisk muligt at lave elevator, kan der altså ikke dispenseres, selv om økonomien ved etableringen af elevatoren sætter en kæp i hjulet for hele projektet. Kommunen har også mulighed for at dispensere fra andre krav, når dispensationen ikke tilsidesætter bestemmelsens formål.

PULTERKAMRE SKAL ERSTATTES

Af forslaget fremgår, at ejendommens ejer kan råde over loftsrum, hvis der anvises lejeren andre rum.

Dette er i sig selv en udmærket løsning på et praktisk problem. Af bemærkningerne til forslaget ser det også ud til, at en hidtidig hindring er bragt af vejen, idet det udtrykkeligt fremgår, at hvis der ikke af aftalen mellem udlejer og lejer er aftalt noget specielt om et loftsrum/depotrum eller lignende, kan lejeren kun kræve, at erstatningsrummet i almindelighed må forventes at kunne opfylde en lejers rimelige krav og forventninger til et sådan rum i en ejendom af den pågældende art.

Ofte vil ejeren imidlertid være i den situation, at der ikke på ejendommen findes andre egnede rum, og løsningen er her at opføre en let bygning i gården indeholdende de nødvendige opbevaringsrum. Det kunne derfor være ønskeligt, at lovforslaget åbnede muligheder for opførelse af en sådan bygning, uden at dette skulle ske under hensyntagen til bebyggelsesprocenten, jf. nedenfor.

I en del ejendomme har lejerne råderet over både et loftsrum og et kælderrum. Her er det allerede i nogle kommuner praksis, at udlejer – uden erstatning af inddragne loftsrum, men i visse tilfælde mod en mindre lejenedsættelse – kan inddrage loftsrummene.

Der er imidlertid stor forskel på, hvad den enkelte kommune anser som minimumstørrelsen på det nye depotrum. I Københavns kommune er kravene f.eks. dobbelt så store som i Århus.

BEBYGGELSESPROCENTEN OFTE TIL HINDER

De fleste ejendomme i de større byer er allerede overbebyggede, i hvert fald i forhold til de vejledende bebyggelsesprocenter. En udnyttelse af tagetagen vil derfor som regel kræve, at kommunen synes, at yderligere boligareal ikke vil være i misforhold til omgivelserne, idet bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området.

Denne vurdering kan volde problemer – dvs. indebære et afslag – når der er behov for opførelse af en tilbygning til depotrum eller måske cykelrum, hvis en cykelkælder indrettes til depotrum i stedet for loftsrummene. Og da friarealerne nyder stor beskyttelse, vil det nok ofte betyde et afslag på en ansøgning om tilladelse til opførelse af en sådan tilbygning.

Derudover vil omdannelsen af uudnyttet loft til boliger jo betyde en udvidelse af bebyggelsesprocenten, selv om der ikke sker opførelse

af én eneste yderligere kvadratmeter. Denne problemstilling omtales ikke i forslaget, og jeg kunne ønske mig en tydeliggørelse af, om politikerne opfordrer kommunerne til at være mere lempelige i deres vurdering i sådanne tilfælde.

Hvis dette ikke er hensigten, vil der ikke blive mange nye boliger.

KRAV OM P-PLADSER

Der stilles i mange kommuner krav til ejeren af ejendommen om indretning af yderligere P-pladser eller betaling til kommunens parkeringsfond, hvis der skal gives tilladelse til at indrette yderligere boliger på ejendommen.

Hvor stort et areal, der skal udlægges til parkeringspladser, og hvornår dette skal ske, fastsættes endeligt af den enkelte kommune og fremgår af byggetilladelsen. Da det kan være vanskeligt at indrette nye parkeringsarealer på egen grund, undlader mange kommuner at kræve indretning af parkeringsarealer ved indretning af tomme tagetager.

De fleste købstadskommuner og større kommuner kræver til gengæld indbetaling til en parkeringsfond for at få tilladelse til at etablere en ny bolig uden parkeringsareal på grunden. Parkeringsfonden kan så bruges til at tilvejebringe alternative parkeringsarealer, f.eks. parkeringshuse eller underjordiske parkeringsanlæg.

Penge indbetalt til en P-fond skal bruges inden for fem år, idet de i modsat fald skal tilbagebetales til indbetaleren. Tilbagebetalingspligten fremgår eksempelvis af dommen U 1998/956 V, hvor Ringkøbing Kommune blev dømt til at tilbagebetale oprævede beløb, fordi pengene ikke var anvendt inden for den femårige periode. Reglerne om P-fonde findes i cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994 om kommunale parkeringsfonde, og reglerne bruges også på indbetalinger sket før cirkulærets udarbejdelse.

I Københavns Kommune er der ikke P-fonde, men kommunen kræver alligevel, at ejeren skal forpligte sig til senere at foretage en sådan indbetaling. Ejeren forpligter sig således til enten at foretage indbetaling til en kommunal parkeringsfond, hvis der oprettes en sådan i kommunen eller til at deltage i etablering af et parkeringsanlæg i kvarteret på det tidspunkt, hvor kommunen skønner, at dette kan gennemføres. Disse betingelser tinglyses på ejendommen og er bindende for nuværende og kommende ejere.





Da anlægsudgifterne til en enkelt parkeringsplads i et parkeringsanlæg i København ligger i størrelsesordenen 3-400.000 kr., er der altså tale om en ganske alvorlig belastning. Hvis et sådant krav til yderligere fremtidige P-pladser bliver et krav i forbindelse med etablering af taglejlighederne, vil dette blive en alvorlig belastning for ikke at sige hindring i forbindelse med taglejlighedsprojekter. Det er ganske vist omtvistet, om Københavns Kommunes praksis er i strid med lovgivningen, men indtil andet er besluttet, må man jo regne med udgiften. Og i det omfang, at P-pladserne rent faktisk etableres inden for en femårig periode, vil der næppe være tvivl om lovligheden ifølge det tidligere By- og Boligministerium.

I mange kommuner kræves der anlagt eller indbetalt til halvanden P-plads pr. bolig. Det beløb, der opkræves til anlæg af P-pladser skal svare til udgifterne herved, idet der dog kun må opkræves halvdelen heraf, hvis de etablerede P-pladser er offentligt tilgængelige. I en almindelig dansk provinsby udgør etableringsomkostningen over 50.000 kr. for en P-plads på jordniveau og cirka 125.000 kr. i et P-hus.

LEJEFASTSÆTTelsen FOR DE NYE LEJLIGHEDER

I lighed med lejligheder indrettet efter 1991 og beboelseslejligheder indrettet i tidligere erhvervslejligheder kan lejen fastsættes frit efter parternes aftale. Dette betyder også, at der kan aftales trappeleje eller indeksreguleret husleje. Det skal tydeligt fremgå af lejekontrakten, at lejen fastsættes efter de nye bestemmelser.

Det fremgår direkte af regeringens forslag, at taglejligheder i ejendomme, som er på overgangsordningen, ikke berøres af overgangsordningen. Dette er en væsentlig forbedring i forhold til nuværende domspraksis. F.eks. fastslog Frederiksberg ret i dommen GD 2002/34, at der ikke i nyetablerede arealer i forbindelse med byfornyelse kunne opkræves efter den fremtidige boligprocent, men at overgangsordningen skulle anvendes også på de nye arealer. Med forslaget gøres der i hvert fald for nye taglejligheder op med dette princip.

Det fastslås, at de nyindrettede lejligheder fungerer lige som erhvervsarealer i fordeling af budgetlejen. Men i den førnævnte sag foretog man også fordeling af de gamle henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer efter Brl. §

9, stk. 7, på samtlige kvadratmeter – også de nyetablerede arealer – ligesom afkastet efter 15. alm. vurdering skal fordeles på samtlige kvadratmeter. Dette er således efter min mening stadig et problem, som bør indgå i lovforslaget, idet der i modsat fald stadig vil ske en berigelse af de øvrige lejere på bekostning af udlejer, når afkast og tekniske henlæggelser skal fordeles på flere kvadratmeter.

Det virker heller ikke rimeligt, at der for nyindrettede lejligheder skal ske hensættelse til § 18b. Det skal der jo ikke, hvis ejendommen er opført efter 1. januar 1970, netop fordi der på disse ejendomme ikke kan forventes så store renoverings- og vedligeholdelsesudgifter. For disse nyindrettede lejligheder burde der ikke være pligt til yderligere hensættelse, idet indretningen jo normalt vil være fulgt op af omfattende vedligeholdelse på hovedejendommen – f.eks. i forbindelse med tagrenovering, eventuel

»NÅR ET PROJEKT SKAL FALDE ALENE ELLER HOVEDSAGELIGT PÅ GRUND AF KRAVET TIL EN ELEVATOR, VIRKER DET IKKE HELT RIMELIGT.«

indretning af elevatorer osv. Og de udvendige arealer, der skal vedligeholdes er jo alt andet lige ikke blevet mere omfattende.

KRAV OM FLUGTVEJE

Det er et krav, at der fra de nye lejligheder sker opfyldelse af kravene til flugtveje, hvilket bl.a. vil sige adgang til to trætrapper eller én betontrappe.

Da betontrapper ikke just er meget almindelige i det gamle byggeri, er det normalt kravet om adgang til to trapper, der kan give problemer. I mange gamle ejendomme er der ganske vist både en for- og en bagtrappe, men ikke sjældent er kun én af disse ført igennem til tagetagen, og ofte kan den anden trappe ikke bare føres videre.

I nogle tilfælde kan man løse problemet ved at lave den nye lejlighed så stor, at den får adgang til den ene trappe, der fører til loftet, men i to opgange. I andre tilfælde kan man udvide

lejligheden i øverste etage med en etage, men i så fald er der ikke mere fri lejeafkastelse for lejligheden, idet det er ubetinget krav, at hele lejligheden indrettes i tagetagen.

TVIVL OM EJERFORENINGENS BEMYNDIGELSE

Det bestemmes i forslaget, at en ejerlejlighedsforening – uanset bestemmelserne i foreningens vedtægter i øvrigt – med to tredjedels flertal kan beslutte, at der skal ske indretning af taglejligheder i ejendommen.

Det fremgår ikke tydeligt af forslaget, om beslutningen alene drejer sig om det, at man vil have indrettet taglejligheder, eller om det også bemyndiger ejerforeningen til at beslutte at stå som bygherre ved indretningen.

Hvis det sidstnævnte er tilfældet, er det efter min mening en for omfattende bemyndigelse at give en generalforsamling, idet dette vil være forbundet med stor personlig økonomisk risiko for den enkelte ejerlejlighedsejer.

Sagen er jo den, at man i en ejerlejlighedsforening hæfter personligt og solidarisk, og hvis foreningen står for byggeriet, og der viser sig økonomiske problemer, er det altså den enkelte ejer, der kommer til at betale. Og denne betaling er jo indbyrdes pro rata efter fordelingstallet, men det står en kreditor frit at rette sit krav mod en enkelt ejer, hvorefter denne efterfølgende selv må gå videre til sine medejere.

Indretning af lejligheder i tagetagen er en så stor økonomisk beslutning og ligger uden for en ejerforenings formål. Men ordlyden af teksten i lovforslaget, hvor der indsættes en ny § 7a i ejerlejlighedsloven giver efter min mening usikkerhed om omfanget af den mulige beslutning:

» om indretning af tagboliger på fællesejendommen træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor.«

Formentlig har man kun tænkt på selve det at inddrage tagarealerne til lejligheder, men formuleringen sætter ikke tydelige grænser for beslutningen.

Man skal i forbindelse med afstemningen i ejerforeningen være opmærksom på, at ejerlejlighedsejere af gendulejede lejligheder, der ejer mere end en lejlighed i en ejendom, generelt ikke har stemmeret efter fordelingstal, men godt nok efter antal. Dette gælder dog kun, når



Regeringens forslag til lov om fremme af privat udlejningsbyggeri og indretning af tagboliger er et godt initiativ. Men det kræver nogle tilretninger for i sin helhed at gøre fuld gavn efter hensigten, påpeger DE's mæglerfaglige chef, Bente Navar.

genudlejningen har fundet sted efter 1979, jf. ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Ved afstemningen skal der også tages stilling til anvendelse af pengene, herunder hvilke beløb enkelte ejere eventuelt skal have som kompensation for at afgive brugsretten til arealet. Dette gælder nok især, hvis kun nogle af ejerne bliver berørt, idet man skal sikre sig, at der ikke sker forskelsbehandling af ejerne.

Hvis man vil lave taglejligheder, bør man efter min mening som ejerforening sælge arealet til en professionel, som så kan være bygherre. Men også her skal man erindre sig solidariteten. Udover selve handelsdokumenterne skal man altså huske at stille krav om en bankgaranti over for foreningen, således at ingen af de øvrige ejere kommer i klemme, hvis den professionelle f.eks. går ned, inden lejlighederne er solgt, eller laver noget arbejde, som beskadiger ejendommen. Udover en bankgaranti kan det være meget hensigtsmæssigt at kræve en entrepriseforsikring. Der kan jo dels ske skader på ejendommen, som ikke er dækket af ejendommens egen forsikring, og dels kan der være følger skader i ejerlejlighedssejeres lejligheder.

Men ud over disse forholdsvise enkle beslutninger er der en række andre forhold, som skal tages med i betragtning:

FRIGØRELSE AF TAGETAGEN FRA PANTET

Da fællesarealerne jo udgør en del af den enkelte lejlighed, er det uafklaret, om den ubyggede tagetage uden videre kan udgå af pantet, uden at samtlige kreditorer i samtlige lejligheder skal give sit samtykke hertil. Hvis det betyder, at der skal laves en relaxsation på hver eneste lån i ejendommen, vil det løbe op i formuer.

Forestiller man sig en gennemsnitlig ejendom på 50 lejligheder, hvori der gennemsnitligt er to pantehæftelser, skal der altså tinglyses 100 påtegninger, der hver koster 1.400 kr. eller i alt 140.000 kr. Hertil kommer, at realkreditinstitutterne normalt beregner sig et gebyr for relaxsation på godt 1.000 kr. pr. ejendom (og her er

ejendommen jo altså den enkelte ejerlejlighed). Det bliver altså endnu cirka 200.000 kr., og endelig skal der jo ske en ekspedition af disse påtegninger.

Alt i alt vil det altså for en sådan ejerforening hurtigt koste godt 400.000 kr. at få tagetagen ud af pantet – medmindre man skønner, at værdien er så ringe, så der kan afgives en uskadelighedsattest. Det sidste burde efter min mening kunne lade sig gøre, idet værdien for den enkelte lejlighed jo ikke er ret stor. Hertil kommer, at prisen typisk vil blive sat lavt kombineret med en pligt for køberen til at udskifte taget. Og en tagudskiftning vil jo komme alle kreditorer til gode, idet ejendommen herved bliver mere værd.

Den eneste måde at fremme etableringen af taglejligheder er efter min mening udtrykkeligt at anføre, at arealerne kan udgå af pantet, uden at der skal ske relaxsation – eventuelt kombineret med et krav om, at pengene anvendes til forbedring af fællesejendommen. Ved en sådan bestemmelse sikrer man kreditorerne, at deres pant ikke forringes, uden at der skal anvendes hundredtusindvis af kroner på bekostelige relaxsationspåtegninger.

SKAT AF SALGET AF DEN UINDRETTEDE TAGETAGE

Ifølge domspraksis kan man sælge en del af en fast ejendom (f.eks. et jordstykke), før en udstykning har fundet sted, uden at der udløses beskatning efter ejendomsavancebeskatningsloven. Derfor bør de fleste ejerlejlighedssejere også kunne afstå deres andel af tagetagen, uden at der udløses avanceskat i den anledning.

Men dels er dette ikke udtrykkeligt anført i bemærkningerne til regeringens forslag, og dels er der jo en ret stor andel af ejerlejligheder, der ejes af ejere, som ikke kan sælge avance-skattefrit – nemlig forældrepar og restejerelejlighedssejere. Og her vil en afståelse af en tom tagetage altså kunne medføre ejendomsavancebeskatning, og dette vil formentlig også være tilfældet, selv om købesummen helt eller delvist udredes i form af en tagudskiftning eller tagrenovering.

FORDDELINGSTAL

I forbindelse med indretning af de nye lejligheder skal formentlig generalforsamlingen i øvrigt tage stilling til de nye lejligheders fordelingstal. Og denne opgave kan sikkert give anledning til en del diskussion, især i de mange foreninger, hvor fordelingsstallet for lejlighederne ikke er proportionalt med lejlighedernes størrelse. Der må jo nemlig ikke ske en ændring af det indbyrdes forhold mellem de eksisterende lejligheder, idet en sådan ændring kræver 100 pct. flertal.

De nyetablerede lejligheder skal muligvis også bære en anden andel af ejendommens driftsudgifter via fællesudgifterne end de øvrige. Her tænker jeg specielt på de tilfælde, hvor elevatorerne kun betjener de nye lejligheder, idet elevatorservice er en bekostelig affære. Men der kan jo også være tale om et ønske om anderledes fordeling – også for andre udgifter – i såvel positiv som negativ retning.

Under alle omstændigheder bør fordelingsstallet tages med allerede i beslutningen om frasalg af tagetagen, hvis der i ejendommen ikke blot sker fordeling efter areal – og som nævnt i nogle tilfælde også en anderledes fordeling selv i den situation.

I forbindelse med ændring af fordelingsstallet kan der også være tale om, at nuværende ejere skal kompenseres for afgivelse af loftsrum mv. ●

»DEN ENESTE MÅDE AT FREMME ETABLERINGEN AF TAGLEJLIGHEDER ER EFTER MIN MENING UDTRYKKELT AT ANFØRE, AT AREALERNE KAN UDGÅ AF PANTET, UDEN AT DER SKAL SKE RELAKSATION.«

