



| Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven

Marts 2018

Titel: Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven

ISBN: 9788790774875

Udgivet: Marts 2018

Udgiver: Erhvervsstyrelsen

Langelinie Allé 17
2100 København Ø

T: 3529 1000

M: erst@erst.dk

W: erhvervsstyrelsen.dk

Indhold

Bilag	8
Del I: Indledning, boligformer og lovgrundlag	9
Kapitel 1: Indledning og sammenfatning	9
1.1 Sammenfatning	9
1.1.1 Vurdering af muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.....	10
1.1.2 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger.....	22
1.1.3 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder og erhverv	24
1.1.4 Udvalgets overvejelser vedr. landbrugsejendomme	26
1.1.5 Udvalgets konklusioner vedrørende opdelingsforbuddene i ejerlejlighedsloven ...	26
1.1.6 Modernisering og simplificering af loven og udvalgets konklusioner herom	37
1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium	39
1.3 Udvalgets sammensætning og møder	42
Kapitel 2: Boligformer i Danmark.....	44
2.1 Boligformer.....	44
2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype	46
2.2.1 De nuværende ejerlejligheder.....	47
2.2.2 Andelsboligforeninger og andelsboliger efter stiftelsestype	48
2.2.3 Boliger som er omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder	49
2.2.4 Boliger med installationsmangler	66
2.2.5 Boliger fordelt efter areal.....	67
2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne	69
2.3.1 Fordeling af boligtyper efter beboernes alder	69
2.3.2 Disponibel indkomst efter boligtype	71
2.3.3 Arbejdsmarkedstilknytning, uddannelse og familietype efter boligtype	72
2.3.4 Husholdningers boligforbrug efter boligtype og husholdningskarakteristika	74
2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte.....	75
2.4.1 Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav	75

1.1 Sammenfatning

2.4.2	Håndtering af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg.....	76
Kapitel 3: Boligformer i sammenlignelige lande		79
3.1	Baggrund	79
3.2	Sammenfatning	80
3.3	Sverige	80
3.3.1	Boligformer.....	80
3.3.2	Udstykning og opdeling.....	81
3.3.3	Konvertering af boligformer.....	81
3.3.4	Huslejeregulering	82
3.4	Norge.....	82
3.4.1	Boligformer.....	82
3.4.2	Udstykning og opdeling.....	83
3.4.3	Konvertering af boligformer.....	84
3.4.4	Huslejeregulering	84
3.5	Holland	84
3.5.1	Boligformer.....	84
3.5.2	Udstykning og opdeling.....	85
3.5.3	Konvertering af boligformer.....	85
3.5.4	Huslejeregulering	86
3.6	Tyskland.....	86
3.6.1	Boligformer.....	86
3.6.2	Udstykning og opdeling.....	87
3.6.3	Konvertering af boligformer.....	87
3.6.4	Huslejeregulering	88
3.7	England.....	88
3.7.1	Boligformer.....	88
3.7.2	Deregulering af det engelske boligmarked	89
3.7.3	Økonomiske og sociale konsekvenser af dereguleringen	90
Kapitel 4: Lovgrundlaget i hovedtræk		94
4.1	Baggrund for indførelse af ejerlejlighedsloven	94
4.2	Lovændringer	95
4.3	Gældende bestemmelser i hovedtræk.....	100
4.3.1	Regler vedrørende ejerlejligheder	100

1.1 Sammenfatning

4.3.2	Regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder	100
Del II: Udvalgets overvejelser		102
Kapitel 5: Generelle overvejelser om ejerlejlighedsloven		103
5.1	Lovens struktur og modernisering	103
5.1.1	Udvalgets overvejelser	103
5.1.2	Udvalgets konklusioner	105
5.2	Lovens anvendelsesområde	105
5.2.1	Gældende bestemmelser	105
5.2.2	Udvalgets overvejelser	106
5.2.3	Udvalgets konklusioner	108
Kapitel 6: Ejerlejlighedslovens regler om forholdet mellem ejere og ejerforeningen		109
6.1	Ejendomsret og ejerforening	109
6.1.1	Gældende bestemmelser	109
6.1.2	Udvalgets overvejelser	110
6.1.3	Udvalgets konklusioner	112
6.2	Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul	112
6.2.1	Gældende bestemmelser	112
6.2.2	Udvalgets overvejelser	113
6.2.3	Udvalgets konklusioner	116
6.3	Husorden	116
6.3.1	Gældende ret	116
6.3.2	Udvalgets overvejelser	117
6.3.3	Udvalgets konklusioner	118
6.4	Adgang til ejerlejligheden	118
6.4.1	Gældende ret	118
6.4.2	Udvalgets overvejelser	119
6.4.3	Udvalgets konklusioner	120
6.5	Fordeling af fællesudgifter	120
6.5.1	Gældende bestemmelser	120
6.5.2	Udvalgets overvejelser	121
6.5.3	Udvalgets konklusioner	122
6.6	Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)	122
6.6.1	Gældende ret	122

1.1 Sammenfatning

6.6.2	Udvalgets overvejelser	123
6.6.3	Udvalgets konklusioner	126
6.7	Beslutningskrav ved etablering af tagboliger	127
6.7.1	Gældende bestemmelser	127
6.7.2	Udvalgets overvejelser	128
6.7.3	Udvalgets konklusioner	128
6.8	Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen	129
6.8.1	Gældende ret	129
6.8.2	Udvalgets overvejelser	130
6.8.3	Udvalgets konklusioner	136
6.9	Oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder og sanktioner ved salg til overpris	137
6.9.1	Gældende bestemmelser	137
6.9.2	Udvalgets overvejelser	138
6.9.3	Udvalgets konklusioner	138
6.10	Digital kommunikation med ejerforeninger og ejere	138
6.10.1	Gældende bestemmelser	138
6.10.2	Udvalgets overvejelser	138
6.10.3	Udvalgets konklusioner	139
Kapitel 7:	Normalvedtægt for ejerforeninger	140
7.1	Baggrund	140
7.2	Generelle overvejelser	140
7.3	Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne	142
7.3.1	Indledning, formål, medlemskab og hæftelse	143
7.3.2	Generalforsamling (øverste myndighed)	144
7.3.3	Stemmeregler	144
7.3.4	Generalklausul	147
7.3.5	Generalforsamling (processuelle regler)	147
7.3.6	Bestyrelsen	148
7.3.7	Administration, tegningsret, revision og årsregnskab	149
7.3.8	Bod, eksklusion og overtagelse af udlejerbeføjelser	149
7.3.9	Kapitalforhold	149
7.3.10	Vedligeholdelse og adgang	150
7.3.11	Udlejning	150

1.1 Sammenfatning

7.3.12	Sikkerhedsstillelse	151
7.4	Udvalgets konklusioner	151
Kapitel 8: Ejerlejlighedslovens generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder samt videreopdeling og oprettelse af ejerlejligheder		
8.1	Generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder	152
8.1.1	Gældende bestemmelser	152
8.1.2	Udvalgets overvejelser	154
8.1.3	Udvalgets konklusioner	155
8.2	Videreopdeling af ejerlejligheder	156
8.2.1	Gældende bestemmelser	156
8.2.2	Udvalgets overvejelser	157
8.2.3	Udvalgets konklusioner	157
8.3	Oprettelse og juridisk status af ejerlejligheder	157
8.3.1	Gældende bestemmelser	157
8.3.2	Udvalgets overvejelser	158
8.3.3	Udvalgets konklusioner	159
Kapitel 9: Ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling		
9.1	Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder	161
9.1.1	Gældende bestemmelser	161
9.1.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne	165
9.1.3	Udvalgets overvejelser	177
9.1.4	Udvalgets konklusioner om ældre private udlejningsejendomme	182
9.2	Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv	185
9.2.1	Gældende bestemmelser	185
9.2.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændring af reglerne	187
9.2.3	Udvalgets overvejelser	193
9.2.4	Udvalget konklusioner om ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv	195
9.3	Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv	197
9.3.1	Gældende bestemmelser	198
9.3.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændring af reglerne	199
9.3.3	Udvalgets overvejelser	200

1.1 Sammenfatning

9.3.4	Udvalget konklusioner om ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv	202
9.4	Ejendomme med private andelsboligforeninger	203
9.4.1	Gældende bestemmelser	203
9.4.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne	204
9.4.3	Udvalgets overvejelser	211
9.4.4	Udvalgets konklusioner om ejendomme med private andelsboligforeninger	213
9.5	Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966.....	215
9.5.1	Gældende bestemmelser	215
9.5.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer forbuddet mod opdeling af ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966	217
9.5.3	Udvalgets overvejelser	219
9.5.4	Udvalgets konklusioner om ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966.....	220
9.6	Landbrugsejendomme	222
9.6.1	Gældende bestemmelser	222
9.6.2	Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne	223
9.6.3	Udvalgets overvejelser	225
9.6.4	Udvalgets konklusioner om landbrugsejendomme	226
Kapitel 10:	Ejerlejlighedslovens almindelige regler om opdeling	227
10.1	Opdeling af tofamiliehuse	227
10.1.1	Gældende ret	227
10.1.2	Udvalgets overvejelser	229
10.1.3	Udvalgets konklusioner	231
10.2	Opdeling af fredede bygninger	232
10.2.1	Gældende bestemmelser	232
10.2.2	Udvalgets overvejelser	233
10.2.3	Udvalgets konklusioner	233
10.3	Opdeling af erhvervsejendomme.....	233
10.3.1	Gældende bestemmelser	233
10.3.2	Udvalgets overvejelser	234
10.3.3	Udvalgets konklusioner	234
10.4	Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme	235

1.1 Sammenfatning

10.4.1	Gældende bestemmelser	235
10.4.2	Udvalgets overvejelser	237
10.4.3	Udvalgets konklusioner	239
Kapitel 11: Ejerlejlighedslovens særregler om opdeling		241
11.1	Opdeling til etablering af tagboliger	241
11.1.1	Gældende bestemmelser	241
11.1.2	Udvalgets overvejelser	242
11.1.3	Udvalgets konklusioner	243
11.2	Opdeling ved etablering af ældre-, ungdoms- og friplejeboliger.....	243
11.2.1	Gældende bestemmelser	243
11.2.2	Udvalgets overvejelser	245
11.2.3	Udvalgets konklusioner	245
11.3	Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer	246
11.3.1	Gældende bestemmelser	246
11.3.2	Udvalgets overvejelser	248
11.3.3	Udvalgets konklusioner	248
Del III: Udvalgets forslag til nye regler		249
Kapitel 12: Forslag til ny ejerlejlighedslov		249
12.1	Lovudkast	249
12.2	Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser	257
Kapitel 13: Udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger.....		293
13.1	Udkast til ny normalvedtægt.....	293

1.1 Sammenfatning

Bilag

Bilag 1: Lovbekendtgørelse 1713 af 16. december 2010 om ejerlejligheder med senere ændringer

Bilag 2: Bekendtgørelse 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger

Bilag 3: Sammenstilling af udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger med gældende normalvedtægt

Bilag 4: Kortlægning af boligformer og lovgivning i sammenlignelige lande og Danmark, Oxford Research 2016

Bilag 5: Analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet, Oxford Research 2016

Bilag 6: Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerboliger, DREAM 2017

Bilag 7: Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme, DREAM 2017

Bilag 8: Notat med analyse af finansielt udsatte andelshavere, Morten Skak 2017

Bilag 9: Notat med analyse af den nuværende fordeling af boligforbruget, Morten Skak 2017

Bilag 10: Notat om opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 10A: Tillæg til notat om opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder, Morten Skak 2017

Bilag 11: Notat om ophør og tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 12: Analyse af byfornyelseslån i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Bilag 13: Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2017

Del I: Indledning, boligformer og lovgrundlag

Kapitel 1 indeholder en sammenfatning af resultaterne af udvalgets undersøgelser samt udvalgets overvejelser og konklusioner.

Kapitel 2 indeholder en faktuel beskrivelse af boligformer i Danmark og deres karakteristika, herunder en række statistiske oplysninger. Kapitel 3 indeholder en beskrivelse af de boligformer i sammenlignelige lande i form af Sverige, Norge, Holland, Tyskland og England.

Kapitel 4 indeholder en beskrivelse af baggrund for ejerlejlighedsloven og det overordnede indhold af reglerne heri.

Kapitel 1: Indledning og sammenfatning

1.1 Sammenfatning

Ejerlejlighedsloven¹ blev vedtaget i 1966 i forbindelse med indførelse af ejerlejlighedsinstituttet i Danmark. Hensigten med en særskilt ejerlejlighedslov med de centrale regler, der danner grundlag for ejerlejlighedsinstituttet, var dels at sikre retsanvendelsen bedst muligt, dels i videst muligt omfang at sikre rammerne og give tryghed for belåning via realkreditinstitutterne.

Ejerlejlighedsloven indeholdt oprindeligt få og enkle regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejeren og ejerforeningen. Herudover indeholdt loven alene en enkelt bestemmelse om afgrænsning af lovens anvendelsesområde i form af angivelse af hvilke ejendomme, der faldt uden for loven og dermed ikke kunne opdeles i ejerlejligheder. Der er siden lovens ikrafttræden gennemført en række ændringer af loven, primært vedrørende reglerne om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Dels må den nærmere rækkevidde af de regler, der retter sig mod ejeren og ejerforeningen, således i vid udstrækning udledes af retspraksis, dels er opdelingsreglerne blevet svære at forstå.

Herudover rejser udviklingen på boligmarkedet spørgsmål om hensigtsmæssigheden ved at opretholde lovens enkelte forbud mod opdeling af visse ejendomme og bygninger, som fx ældre private udlejnings-ejendomme, andelsboligejendomme og landbrugsejendomme, i ejerlejligheder. En eventuel ophævelse af forbuddene mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder må forventes at påvirke forholdet mellem de forskellige boligformer og vil forventeligt øge den relative andel af ejerlejligheder markant i forhold til fx andelsboliger og ældre udlejningsboliger.

For lejeboligmarkedet og andelsboligmarkedet vil en udvidet mulighed for at opdele de ældre private udlejningsejendomme og andelsboligejendomme i ejerlejligheder isoleret set kunne medføre en væsentlig reduktion i udbuddet af relativt billigere lejeboliger og andelsboliger. Samtidig vil et øget udbud af

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010 med senere ændringer.

1.1 Sammenfatning

ejerlejligheder alt andet lige også medføre en relativ lavere prisudvikling på ejerlejligheder fremadrettet, end hvad der ellers ville være tilfældet.

For ejere af ældre private udlejningsejendomme og andelsboliger vil en opdeling i ejerlejligheder endvidere give mulighed for at realisere en større kapitalgevinst ved salg, end tilfældet er i dag.

På baggrund af ovenstående nedsatte regeringen i juni 2016 et udvalg, der skal vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere ejerlejlighedsloven og dermed dele af boligmarkedet.

Udvalget har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved ophævelse eller lempelse af lovens forbud mod opdeling. Disse vurderinger er foretaget på baggrund af en række analyser, som udvalget har fået foretaget, herunder en analyse af det økonomiske incitament til opdeling i ejerlejligheder og en vurdering af konsekvenserne herved foretaget af den uafhængige modelgruppe DREAM.

Udvalget har endvidere foretaget en systematisk gennemgang af ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser samt normalvedtægten for ejerforeninger med det formål at opdatere og modernisere reglerne i disse.

Udvalget har i sit arbejde inddraget den praktiske erfaring og kendskab til udfordringer på området, der stammer fra organisationerne, udvalgsmedlemmerne og deres netværk.

Udvalget har endvidere for at søge inspiration indhentet oplysninger om de tilsvarende forhold på boligmarkederne i Norge, Sverige, Holland og Tyskland samt erfaringer fra den gennemførte deregulering af boligmarkedet i England (og i Danmark).

I det følgende belyses gældende bestemmelser, problemstillinger og konsekvenserne ved de nuværende regler og ved eventuelle ændringer samt udvalgets vurderinger og konklusioner for opdelingsforbud vedrørende:

- Ældre private udlejningsejendomme
- Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv
- Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv
- Ejendomme med private andelsboligforeninger
- Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966
- Landbrugsejendomme

I tilknytning til drøftelserne om opdelingsforbuddene har udvalget lagt til grund, at der ikke skabes usikkerhed om panthavernes fulde beslutningsret i forhold til pantet i alle ejendomme, hvilket understøtter fortsatte finansieringsmuligheder, også i tilfælde af et øget behov for boligfinansiering.

1.1.1 Vurdering af muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger

Primo 2015 vurderes omkring 360.000 lejligheder og omkring 110.000 landbrugsejendomme at være omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder.

1.1 Sammenfatning

De 360.000 lejligheder indbefatter 151.500 lejligheder ejet af private andelsboligforeninger i etageejendomme og 208.000 privatejede udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder.

I de ældre private udlejningsejendomme findes ca. 60.000 lejligheder i småejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder med erhverv, herunder findes ca. 6.200 lejligheder i småejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv (herefter kaldet småejendomme). Disse grupper har udvalget behandlet særskilt.

Af de 151.500 andelslejligheder er 13.300 beliggende i bygninger opført efter 1966. Denne gruppe har udvalget ligeledes behandlet særskilt.

Som det fremgår af figur 1.1 herunder er andelsboliger den største boligform i hovedstaden, hvor de udgør omkring hver tredje bolig. Omtrent er hver femte bolig i hovedstaden en privat udlejningsbolig, mens under 1 pct. af boligmassen i hovedstaden er udlejningsboliger i småejendomme.

I resten af landet udgør andelsboliger under 6 pct. af boligmassen, og i det meste af Vestjylland og på Fyn udgør de mindre end 2,5 pct. af boligmassen. Private udlejningsboliger udgør en større del af boligmassen flere steder i Danmark, dog med højere koncentrationer på omkring 20 pct. i de større byer.

Endelig fremgår det, at udlejningsboliger i småejendomme udgør den største andel fra 3-6 pct. af boligmassen uden for de større byer.

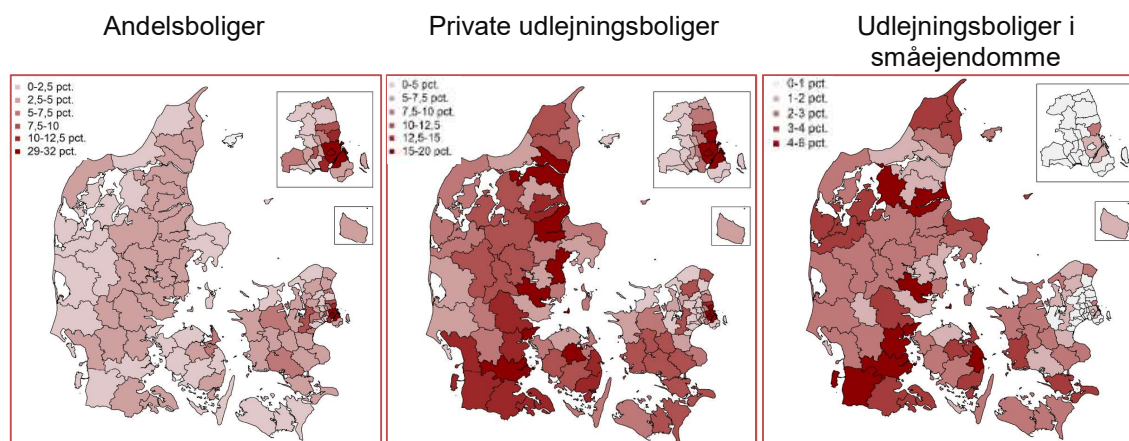
De 6.200 udlejningslejligheder i småejendomme alene med 2 beboelseslejligheder og erhverv er fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør under 0,6 pct. af alle boliger i alle kommuner i Danmark, men de relativt største andele findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Nyborg, Haderslev, Tønder og Vesthimmerland.

De 13.300 andelslejligheder i etageejendomme opført efter 1966 udgør en relativt stor andel på over 75 pct. af alle andelslejligheder i Midt- og Sydjylland, mens de udgør en lille andel på under 25 pct. af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.

Landbrugsejendommene er ikke blevet kortlagt, men ligger i sagens natur spredt i hele landet uden for byerne.

1.1 Sammenfatning

Figur 1.1: Andel af den samlede boligmasse i hver kommune for andelsboliger, ældre private udlejningsboliger og ældre private udlejningsboliger i småejendomme, primo 2015.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Note: Småejendomme er ældre udlejningslejligheder med 3-5 boliger med og uden erhverv samt 2 boliger med erhverv

Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder

Hvorvidt en bolig skønnes at blive omdannet til ejerlejlighed – såfremt der gives mulighed herfor – vurderes ud fra, om ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Ved økonomisk gevinst menes, at boligens værdi som ejerlejlighed overstiger boligens nuværende værdi. Der fratrækkes omkostninger på 50.000 kr. pr. lejlighed forbundet med omdannelsen.

Andelen med **økonomisk incitament** opgøres med nogen usikkerhed. Det skyldes, at der er forhold, som kan påvirke hvor stor en andel, der opdeles, men som det ikke har været muligt at inddrage i beregningerne, herunder at opgørelserne er foretaget på baggrund af de gældende regler i 2014, eventuelle systematiske forskelle i den vedligeholdelsesmæssige stand, ophørsbeskatning i visse andelsboligforeninger, eventuelle byfornyelsesmidler, der skal tilbagebetales, at transaktionsomkostningerne afviger fra de forudsatte 50.000 kr. pr. lejlighed, forskelle i årlige kapitalgevinster og forskelle i prisudviklingen fra 2014 til 2017.

Af de omfattede ca. 360.000 udlejnings- og andelslejligheder vurderes med nogen usikkerhed, at ca. 74 pct. eller i alt godt 266.000 vil have økonomisk incitament til at opdele i ejerlejligheder, såfremt de gives mulighed herfor. Se tabel 1.1 herunder.

I 2015 var der til sammenligning i alt ca. 230.000 ejerlejligheder, hvoraf ca. halvdelen var beboet af ejerne og ca. halvdelen var udlejede. En ophævelse af opdelingsforbuddene vil derfor potentielt mere end fordoble antallet af ejerlejligheder på lang sigt. Det bemærkes, at disse ejerlejligheder også fremadrettet kan udlejes og derved bebos af en anden person end ejeren af boligen, til den husleje, som de pågældende lejligheder berettiger til efter omdannelsen.

Ses alene på andelsboliger, jf. tabel 1.1 herunder, ventes med nogen usikkerhed, at der for ca. 87 pct.'s vedkommende eller for ejerne af ca. 131.000 andelslejligheder vil være økonomisk incitament til opde-

1.1 Sammenfatning

ling i ejerlejligheder. For ældre private udlejningslejligheder vil opdelingsprocenten med nogen usikkerhed være ca. 65 pct., hvilket betyder, at der for ca. 135.000 ældre udlejningslejligheder vil være økonomisk incitament til opdeling i ejerlejligheder.

Tabel 1.1: Andel af andels- og private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerformer	
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371	74
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622	93
Byer $\geq$ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747	69
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506	54
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033	44
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187	32

Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder og ikke har denne mulighed i dag. Dette omfatter samtlige andelslejligheder og private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder. Andelen angiver, hvor stor en procentdel af disse lejligheder, som skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed herfor.

For både andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder gælder, at andelen af lejligheder med økonomisk incitament til opdeling er størst i hovedstaden og de større byer og mindre i de mindre byer i Danmark.

I vurderingen af konsekvenserne af eventuelle ændringer er det vigtigt at se på ændringerne i boligomkostningerne efter ændringerne i ejerlejlighedsloven, herunder ændringen i boligbyrden for beboerne. Boligbyrden er et udtryk for den andel af den disponible husstandsindkomst, der går til boligomkostningen.

Som det fremgår af figur 1.2 herunder vil **boligomkostningen** for nye beboere af andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder stige, såfremt lejlighederne omdannes i ejerlejligheder og sælges. I gennemsnit vurderes boligomkostningen at ville stige med ca. 18.000 kr. årligt for tidligere andelsboliger og med ca. 30.000 kr. årligt for tidligere udlejningsboliger. Boligomkostningen for tidligere udlejningsboliger i hovedstaden vil stige mest med i alt ca. 48.000 kr. årligt. De mindste stigninger i boligomkostningerne forventes i de mindre byer.

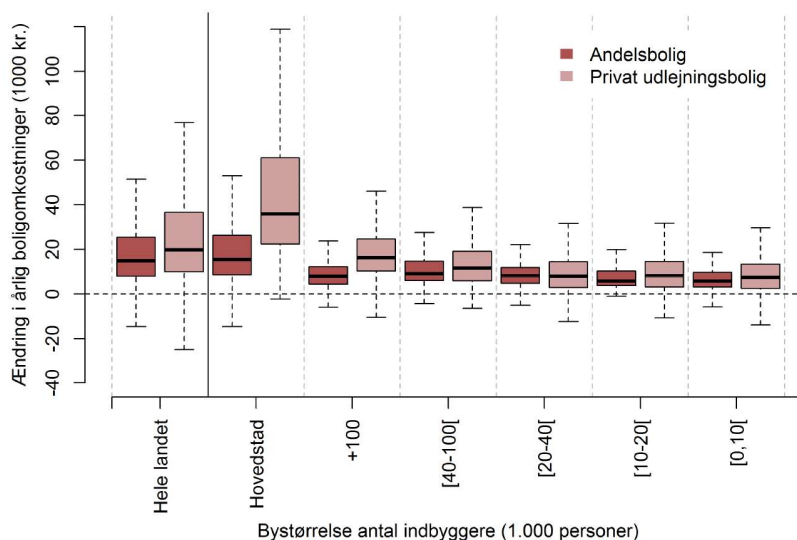
Ændringerne i disse boligomkostninger vil først finde sted, når nye beboere flytter ind. Nuværende lejere vil have samme boligomkostning som i dag begrundet i lejelovgivningen. For de enkelte beboere kan stigningen i boligomkostningen blive større, da der ikke kan ydes boligsikring til ejere af ejerlejligheder.

Nuværende andelshavere vil også kun opleve små ændringer i boligomkostningen, såfremt de omdanner deres boliger til ejerlejligheder. Ændringerne skyldes især forskelle i lånemuligheder i realkredit og ændrede skatteforhold. Hertil skal dog bemærkes, at særligt alderspensionister og helt unge andelshavere er overrepræsenterede blandt de finansielt udsatte andelshavere. Finansielt udsatte er andelshavere

1.1 Sammenfatning

med så stor en gældsfaktor (forholdet mellem gæld og indkomst), at de ikke med sikkerhed vil kunne godkendes til belåning til køb af ejerlejlighed.

Figur 1.2: Ændring i boligomkostning for fremtidige beboere, såfremt boligen omdannes til ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Note: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for fremtidige beboere efter ejerform for hele landet og over bystørrelse. Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelingsens øvre og nedre kvartil (den 25- og 75-percentil), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentil). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse "halerne" angiver 95-pct. konfidensintervallet til medianen.

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte **boligbyrde**. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen. I dag er boligbyrden nogenlunde ens på tværs af bystørrelse og ejerform. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af ejerform eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst – ca. 30 pct. i gennemsnit - på bolig.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Det samme gør sig stort set gældende for andelshaverne. Dette fremgår af figur 1.3, hvor de tre søjler midt i figuren er af samme højde som de tre søjler til venstre i figuren.

Hvis andels- og udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning. Dette er illustreret yderst til højre i figur 1.3.

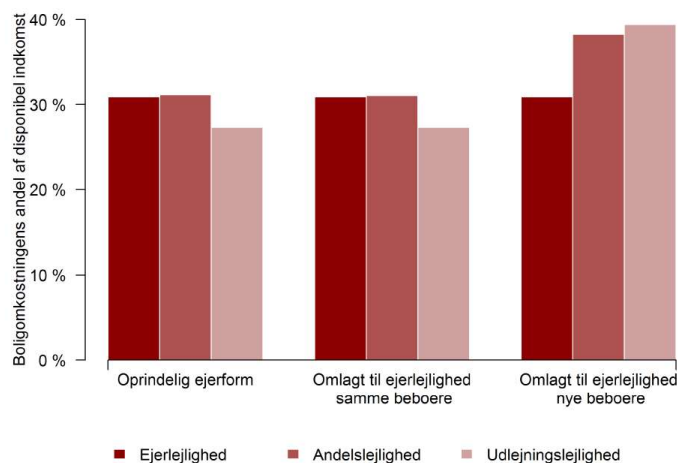
For de tidligere udlejningslejligheder skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 12 procentpoint fra ca. 27 pct. til 39 pct. af den disponible husstandsindkomst. For de tidligere andelsboliger skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 7 procentpoint fra ca. 31 pct. til 38 pct. Udregningerne er foretaget under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende andelshavere og lejere.

1.1 Sammenfatning

Boligbyrden øges altså for nye beboere i andels- og udlejningslejligheder, der er opdelt i ejerlejligheder og solgt. Boligbyrden øges mest for opdelte boliger beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den største stigning i boligomkostningen ligeledes observeres.

For opdelte udlejningslejligheder stiger boligbyrden således til knap 44 pct. i hovedstadsområdet, 39 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 33-35 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere. For omlagte andelslejligheder stiger boligbyrden således til knap 39 pct. i Hovedstadsområdet, 37 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 32-39 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere.

Figur 1.3: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Oprindelig ejerform viser den gennemsnitlige boligbyrde – dvs. boligomkostningen sat i forhold til husstandens samlede disponible indkomst – for beboere i ejer-, andels- og udlejningslejligheder i 2014. I midten vises boligbyrden, såfremt de nuværende beboere bliver boende i lejligheden, efter denne er omlagt til ejerlejlighed (boligomkostningen er i så fald omtrent uændret i gennemsnit. Til højre vises boligbyrden, såfremt en ny boligtager med samme indkomstniveau som de eksisterende beboere flytter ind i de omlagte andels- og udlejningslejligheder (indkomstniveauet er uændret, men boligomkostningen i de opdelte lejligheder er steget)

Endelig vil der være en **kapitalgevinst** til de nuværende ejere af ældre private udlejningsejendommene og andelshavere. Gevinsten er beregnet på baggrund af de i 2014 gældende priser.

Ejerne af de ældre private udlejningsejendomme med de ca. 135.000 udlejningslejligheder, hvor gevinsten er positiv, og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder på sigt, skønnes i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst på cirka 800.000 kr. per lejlighed. Medianen er 445.000 kr., hvilket ift. gennemsnittet angiver en meget stor spredning. Den samlede kapitalgevinst vil dermed være på godt 100 mia.kr. før skat for ejere af disse udlejningslejligheder.

Den gennemsnitlige gevinst for de andelshavere, som omlægger fra andels- til ejerlejlighed, skønnes i 2014 at være godt 825.000 kr. per lejlighed. Medianen for gevinsten ved omlægning til ejerbolig vurderes til 675.000 kr., hvilket er noget lavere end den skønnede gennemsnitlige gevinst, da et antal forholdsvis stort antal andelshavere vurderes at opnå meget store gevinster - i størrelsesordenen 1,5-3 mio. kr. - særligt i det centrale København. Gevinsten for ejerne af de ca. 130.000 andelsboliger, hvor gevinsten

1.1 Sammenfatning

er positiv og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder, skønnes samlet set med nogen usikkerhed også at være på omkring 100 mia.kr.

Samlet set er det forventningen, at en del af de tidligere udlejningslejligheder og andelsboliger efter omdannelse til ejerbolig ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. I stedet ville boligerne overtages af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst.

Konsekvenser ved opdeling for ældre private småejendomme

Udvalget har endvidere drøftet et scenario, hvor der alene ses på muligheden for opdeling af ældre private småejendomme. I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 udlejningslejligheder i småejendomme med tre til fem boliger med og uden erhverv samt ejendomme med to boliger med erhverv opført senest i 1966.

De ca. 60.000 udlejningslejligheder udgør ca. 2,2 pct. af den samlede boligmasse og 6,5 pct. af de samlede udlejningsboliger i Danmark, og lejlighederne er placeret i alle bystørrelser. Den mindste koncentration af udlejningslejligheder i småejendomme er i hovedstaden. Her udgør de 0,8 pct. af boligmassen og 1,9 pct. af udlejningsboligerne. Den største koncentration er i byer på 5.000-100.000 indbyggere. Her er andelen på 3,0 pct. eller højere. Se figur 1.1 ift. andele af den samlede boligmasse i figur 1.1.

Det skønnes, at 48 pct. eller knap 30.000 af de omfattede udlejningslejligheder i ældre private småejendommene har **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor. Se tabel 1.2 herunder. Andelen som forventes omlagt skønnes at ville være højst i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Vurderingerne er forbundet med nogen usikkerhed.

Tabel 1.2: Andel af private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
Hele landet	59.877	48	28.866
Hovedstadsområdet	5.012	84	4.199
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	68	4.872
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	40	3.931
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	58	2.177
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	55	3.333
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	44	3.069
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	43	2.440
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	31	2.205
Byer 500-1.999 indb.	5.050	30	1.494
Byer < 500 indbyggere	3.406	34	1.146

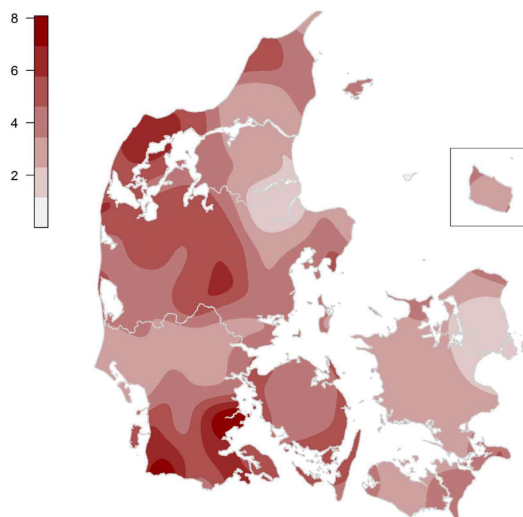
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Nuværende antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og ikke har denne mulighed i dag.

1.1 Sammenfatning

Ift. den samlede bestanddel af udlejningsboliger, vil det betyde en reduktion på op til 8 pct. af bestanden af udlejningsboliger – størst i Sydjylland, Nordjylland og Midtjylland. Se figur 1.4 herunder.

Figur 1.4: Relativ reduktion i bestanden af udlejningsboliger i pct., hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



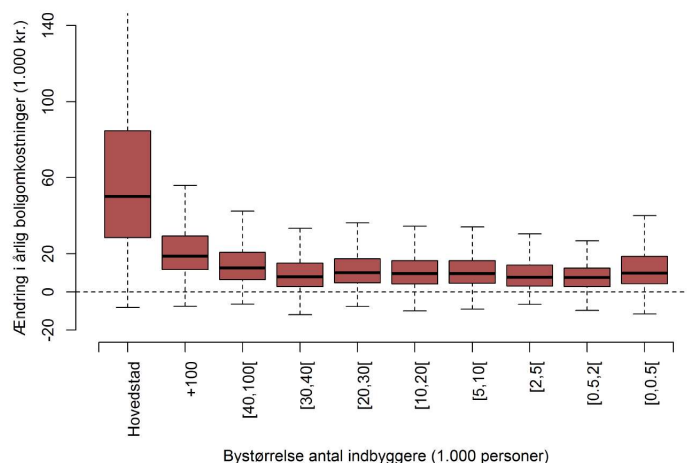
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Efter et salg som ejerbolig, anslås **boligomkostningen** i de tidligere udlejningslejligheder i ældre private småejendomme at ville stige med ca. 21.000 kr. årligt. For den enkelte beboer kan stigningen i boligudgiften blive større, da der ikke kan ydes boligsikring til ejere af ejerlejligheder.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne. I Hovedstadsområdet vurderes den gennemsnitlige stigning i boligomkostningen at være på knap 63.000 kr. årligt. I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen i gennemsnit for de omdannede udlejningslejligheder til 22.000 kr. årligt, mens stigningen i boligomkostningen for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er mellem 9-12.000 kr. årligt. Se figur 1.5 herunder.

1.1 Sammenfatning

Figur 1.5: Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligitagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed i småejendomme, 2014.

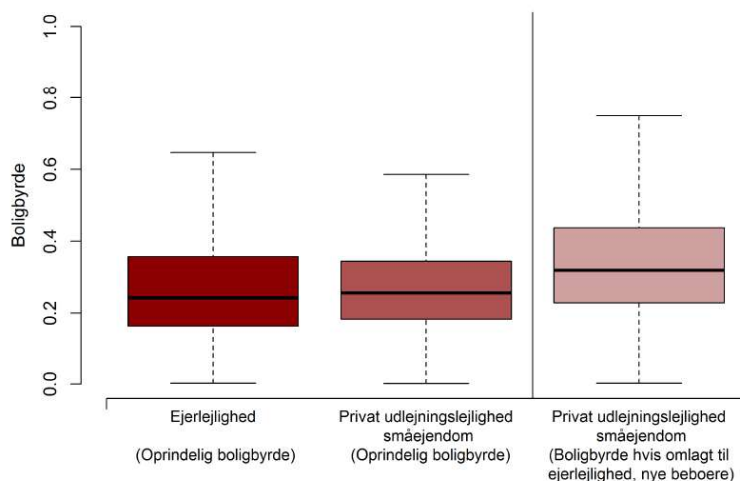


Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik
 Note: Se note til Figur 1.2 for en forklaring af boksplot.

Figur 1.6 herunder viser **boligbyrden** for udlejningslejligheder i ældre private småejendomme efter omlægning til ejerlejlighed, forudsat at de omlagte lejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere. Hvis udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning. For de tidligere udlejningslejligheder øges boligbyrden i gennemsnit med 8 procentpoint under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende lejere.

1.1 Sammenfatning

Figur 1.6: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik
 Note: Se note til Figur 1.2 for en forklaring af boksplot.

Kapitalgevinsten pr. udlejningslejlighed i ældre private småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. Medianen er knap 250.000 kr., så der er stor variation. Gevinsten er markant størst i hovedstaden. Den samlede kapitalgevinst for de ca. 29.000 lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse skønnes på langt sigt med nogen usikkerhed at ville blive ca. 4,8 mia.kr.

Samlet set er det forventningen, at knap 29.000 udlejningslejligheder i ældre private småejendomme vil blive opdelt i ejerlejligheder, såfremt der åbnes mulighed herfor, men at det vil ske over en årrække. Det svarer til ca. 1 pct. af den samlede boligmasse i Danmark. For de knap 29.000 lejligheder ventes boligomkostningen at ville stige med ca. 21.000 kr. årligt i gennemsnit. Det dækker dog over en stor spredning fra det tredobbelte i Hovedstaden til det halve i de mindre byer.

På det grundlag er det mest sandsynligt, at en del af de tidligere lejeboliger i ældre private småejendomme efterhånden, som de omdannes, vil blive beboet af en anden type boligtagere med højere indkomst end de nuværende beboere.

En sådan mere begrænset ændring vurderes desuden at have en svagere prisdæmpende effekt på udviklingen i ejerlejlighedspriserne, end hvis opdelingsforbuddene ift. alle ældre private udlejningsejendomme og/eller ejendomme med andelsboliger blev ophævet.

Som nævnt indledningsvis har udvalget også set særskilt på, hvorledes de ca. 6.200 udlejningslejligheder i ældre private småejendomme alene med 2 boligenheder og erhverv er fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør under 0,6 pct. af alle boliger i alle kommuner i Danmark. De relativt største andele findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Nyborg, Haderslev, Tønder og Vesthimmerland. Der er ikke gennemført yderligere analyser på denne gruppe.

1.1 Sammenfatning

Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelsboliger i bygninger opført efter 1966

Omkring 13.300 andelslejligheder i etageejendomme er i dag begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder, hvilket er ca. 9 pct. i ejendomme, der er opført efter 1966. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykket som parceller, såfremt betingelserne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

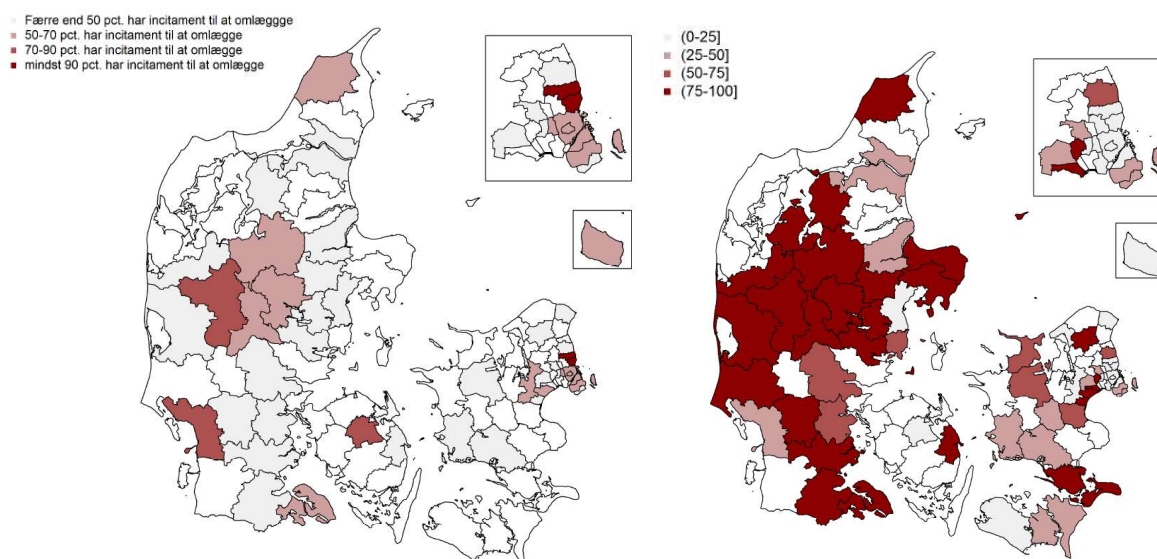
Nogle af andelsboligerne er etableret efter reglerne om tilbudspligt i tilfælde, hvor ejeren forinden har kunnet vælge opdeling i ejerlejligheder, men i stedet har overdraget til en andelsboligforening. Andre er de såkaldt selvgroede andelsforeninger, hvis ejendomme er opført af nystiftede andelsboligforeninger.

Det er ikke muligt med de eksisterende oplysninger statistisk at skelne de forskellige typer af foreninger fra hinanden. Det skal der tages forbehold for i nedenstående opgørelser.

Som det fremgår af figur 1.7 herunder, udgør disse andelslejligheder en relativt stor andel af alle andelslejligheder i Midt- og Sydjylland, mens de udgør en lille andel af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.

På landsplan vurderes det med nogen usikkerhed, at der for 37 procent af andelslejlighederne i bygninger opført efter 1966 er et **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, svarende til at 5.000 andelsboliger forventes omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor. Hvorledes de er blevet stiftet vides ikke, jf. ovenfor.

Figur 1.7: Andel, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor i pct. (tv) og af andelslejligheder opført efter 1966 i hver kommune i pct. (th)



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

1.1 Sammenfatning

Konsekvenser ved adgang til opdeling på landbrugsejendomme

Der er ca. 100.000 landbrugsejendomme, der er omfattet af reglerne om forbud mod opdeling. Disse er ikke nærmere kortlagt.

Det overordnede formål med lov om landbrugsejendomme er at sikre landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder samt konkurrenceevne. Herudover gælder, at en landbrugsejendom skal være forsynet med en passende bolig.

Såfremt der gives mulighed for at etablere ejerlejligheder med nye ejere, og de nye ejere herudover har ret til adgang til fællesarealer, er det vurderingen, at der vil være stor risiko for, at der opstår problemer af miljømæssig art på ejendommen. Samtidig vil der efter miljøgodkendelsesloven skulle tages hensyn til ejerne af andre ejerlejligheder ved etablering af nye produktionsanlæg på landbrugsejendommen. Dette vil være i konflikt med hensynet til landbrugserhvervets ret til at opføre de erhvervsmæssigt nødvendige bygninger.

Såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der alene anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål, vil der reelt stadig kunne opstå konflikter mellem de erhvervsdrivende i erhvervsejerlejlighederne og landbrug i nærheden.

Således vil både etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med landbrug i området.

Som udgangspunkt vil det ikke være muligt ved en deklaration at frasige sig adgangen til klage i relation til miljøreglerne.

Endelig rejser opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder den problemstilling, at de enkelte ejere af ejerlejlighederne ud over ejendomsretten til ejerlejligheden opnår fællesejendomsret til grunden og fælles bestanddele. Dette giver anledning til overvejelser om forholdet mellem de parter, der ejer ejerlejligheder på samme matrikelnummer.

Konsekvenser for priserne på de eksisterende ejerboliger

Undersøgelsens resultater peger på, at den øgede efterspørgsel på ejerboligmarkedet, som opstår hos de husholdninger, der i dag bor i de potentielt omdannede boliger, har et lavere budget til bolig end dem, som i forvejen er på ejerboligmarkedet, men har samme adfærd med hensyn til boligbyrde. Dette vil på længere sigt medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen, hvorfor prisudviklingen på sigt vil være svagere end i situationen, hvor andels- og udlejningsboligerne bestod.

Såfremt det tillades at omlægge andelslejligheder til ejerboliger, vil de nuværende andelshavere opnå en betydelig kapitalgevinst, når ejerlejligheden sælges til nye ejere. Kapitalgevinsten er under de nuværende regler skattefri. På mellemlangt sigt kan gevinsten til de tidligere andelshavere være med til at stabilisere priserne på ejerboligmarkedet, da disse personer alt andet lige har mulighed for at købe en dyrere bolig, end de ellers har kunnet. Derved øges efterspørgslen.

Mest sandsynligt er det, at en del af de tidligere andels- og udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig i stedet skal bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper – heriblandt unge studerende og pensionister – med de eksisterende regler for boligsikring mv. vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Sådanne effekter er ikke nærmere analyseret.

1.1 Sammenfatning

I stedet vil boligerne blive overtaget af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husholdninger præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse husholdninger har fravalgt en bynær ejerbolig, da husholdningen ikke har kunnet finde en attraktiv ejerbolig under det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husholdninger søge ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagerne medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere andels- og udlejningslejligheder indtræder, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således blive påvirket af en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en pris-effekt på ejerlejlighedsmarkedet påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

I undersøgelsen er effekten af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelslejligheder og udlejningslejligheder opført senest i 1966 undersøgt. Ophæves forbuddet kun delvis – så for eksempel kun andelslejligheder eller kun en del af udlejningslejlighederne tillades omlagt – vil påvirkningen af boligmarkedet være mindre end ved en ophævelse af det fulde forbud. Herunder vil påvirkningen af prisudviklingen på ejerboligmarkedet være mindre.

1.1.2 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger

Udvalget har med udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af konsekvenser ved bevarelse eller ophævelse af opdelingsforbuddene drøftet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse. Drøftelsen har taget afsæt i den analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter, som er foretaget af DREAM, og som er gengivet i hovedtræk herover.

Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne.

En fri adgang til opdeling må ud fra de gennemførte analyser og beskrevne konsekvenser forventes at medføre, at ca. 3/4 af de ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger på langt sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. Boligbyrden vil stige for nye beboere af disse boliger, såfremt de efter opdeling vil blive beboet af personer med samme disponible indkomst som de nuværende lejere.

De eksisterende ejere af de private udlejningsejendomme og andelshavere vil få en betydelig kapitalgevinst ved salget af disse lejligheder som ejerlejligheder.

Samlet set er det vurderingen, at en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger vil kunne betyde en større koncentration af relativt dyrere boliger, især i de større byer, og en relativt større koncentration af relativt billigere boliger uden for de større byer. Dette vil isoleret set ikke understøtte hensynet til en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning.

I tilknytning til disse drøftelser er det blevet fremhævet, at der under den nuværende regulering allerede er en markedsudvikling, hvor mængden af ældre private udlejningslejligheder, der er omfattet af den relativt lave omkostningsbestemte husleje, årligt reduceres. Det sker, når disse lejligheder enten bliver

1.1 Sammenfatning

omdannet til andelsboliger, eller når lejlighederne gennemgår omfattende renoveringer. Der findes dog ikke noget præcist tal for, hvor mange af disse relativt billige lejelejligheder, der årligt forsvinder fra markedet.

Andre modeller

Fra nogle af udvalgets medlemmer har der været peget på andre modeller end det nuværende opdelingsforbud i ejerlejlighedsloven med sigte på at imødekomme hensynet til en blandet boligmasse og beboersammensætning.

En model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet ledsaget af en kompenserende stigning i udbuddet af almene boliger suppleret med en ændring af boligstøttereglerne m.v. Dette vurderes dog ikke at være realistisk, da det næppe lader sig gøre at opføre det fornødne antal nye almene boliger.

En anden model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet kombineret med en delvis ophævelse af huslejereguleringen, der i dag bidrager til lavere boligomkostninger for beboere i ældre udlejnings-ejendomme. Denne model skal kombineres med øget offentlig boligstøtte målrettet ressourcetsvage familier for at opnå den blandede boligmasse og blandede beboersammensætning i byerne, som udvalget finder hensigtsmæssig og ønskværdig.

Der har i udvalget været en drøftelse af fordele, ulemper og mulige effekter ved denne model, samt hvordan modellen kan leve op til hensynet om en blandet boligmasse og blandet beboersammensætning. Disse drøftelser er præsenteret i afsnit 9.1.3.

Det skal dog bemærkes, at udvalget – ud over de ovenfor omtalte analyser - ikke nærmere har analyseret, hvilke konsekvenser en gennemførelse af denne model vil have for det danske boligmarked ift. fx incitamenter til salg og nybyggeri, mobiliteten på arbejds- og boligmarkedet, huslejudviklingen og konsekvenser for de offentlige finanser, ændringer i fordelingen af boligforbruget og fordeling af kapitalgevinster mv. Konsekvenserne af modellen skal gennemanalyses, før modellen implementeres.

Særligt for ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966

Udvalget har særskilt overvejet, om man ønsker at opretholde forbuddet mod opdeling af ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966. Der er tale om et forholdsvis begrænset antal ejendomme, nemlig samlet set 13.300 eller ca. 9 pct. af de ejendomme, der er opført efter 1966. Heraf vurderes det, at ca. 5.000 har et økonomisk incitament til opdeling. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykkes som parceller, såfremt betingelserne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

Udvalget finder, at det bør indgå i vurderingen, at disse ejendomme dels ville kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt de ikke var ejet af en andelsboligforening, jf. ejerlejlighedslovens § 10, dels at de på opførelsestidspunktet frit kunne være opdelt i ejerlejligheder. I nyere projektejendomme er valget af andelsboligforeningsformen typisk styret af markedsmæssige forhold på tidspunktet for opførelsen (udbud og efterspørgsel).

Herudover kan anføres, at opdelingen kan begrundes i andre forhold end opnåelse af økonomisk gevinst. Som et eksempel kan nævnes, at ønsket om at opdele ejendommen kan skyldes uenighed blandt andels-haverne om belåningsformen i de dyre projektejendomme opført i en periode inden krisen. En opdeling giver mulighed for forskellig belåning.

1.1 Sammenfatning

Udvalget har endvidere overvejet, om der i forbindelse med en eventuel ophævelse af forbuddet mod opdeling af andelsboligejendomme opført efter 1966 bør sondres mellem ejendomme overdraget efter reglerne om tilbudspligt og andre ejendomme. Når behovet for denne sondring skal overvejes, skyldes det, at forbuddet mod opdeling af andelsboligforeningsejendomme opført efter 1966 oprindeligt, jf. lovforslag af 25. marts 1977 til Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, ved fremsættelsen alene omfattede tilbudspligtsejendomme.

Ift. forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger etableret efter reglerne om tilbudspligt har følgende bl.a. været diskuteret:

1. En ophævelse af forbuddet vil på den ene side åbne mulighed for, at andelsboligforeninger etableret efter tilbudspligtsreglerne vil få mulighed for at kapitalisere værdistigningen ved at omforme en tilbudspligtsejendom til ejerlejligheder. På den anden side bemærkes, at den oprindelige ejer selv kunne have foretaget opdelingen, ligesom opdelingen kan foretages af en investor, der erhverver ejendommen, hvis andelsboligforeningen vælger at opløse foreningen og sælge ejendommen. Herudover kan anføres, at mange af disse andelsboligforeninger har erhvervet ejendommene for mange år siden, og man kan derfor stille spørgsmålstegn ved, om hensynet kan bære "i al evighed".
2. Ift. at ophævelsen af forbuddet også vil gælde fremadrettet, kan det anføres, at den ejer der besidder en tilbudspligtsejendom, selv har muligheden for at opdele den, hvorfor hensynet til denne vil være begrænset. Da reglerne om tilbudspligt i lejelovens § 103, stk. 2, i dag er baseret på den pris, ejeren ville kunne opnå ved salg til anden side, vil muligheden for kapitalisering af en værdistigning på kort sigt antageligt være begrænset.

Udvalget bemærker, at en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboligforeningsejendomme opført efter 1. juli 1966 vil resultere i, at det skal overvejes, hvordan en ejendom skal overgå til at blive en ejerlejlighedsejendom, samt hvilken betydning en opdeling vil have for den enkelte andelshavers retsstilling og håndtering af foreningens realkreditlån m.v.

1.1.3 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder og erhverv

Udvalget har overvejet en delvis ophævelse af forbuddet vedrørende ældre private beboelseslejligheder ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamilieshuse, så grænsen for opdeling efter bestemmelsen under overholdelse af kvalitetskravene ændres til bygninger med 2 beboelseslejligheder med erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Fra nogle af udvalgets medlemmer har det været fremført, at der i en række mindre provinsbyer og købstæder findes ejendomme på bl.a. hovedgader med lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv, hvor en omdannelse til ejerlejligheder kan øge aktiviteten i disse byer. Omfanget heraf er dog ikke dokumenteret.

Det har været drøftet at hæve grænsen for antal beboelseslejligheder til maksimalt 5 boliger dels for at fastholde anvendelsen af bestemmelsen til mindre bygninger, dels for at sikre sammenhæng med andre regler som for eksempel lejelovens bestemmelser om tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme, hvor grænsen trækkes ved ejendomme med 6 beboelseslejligheder.

1.1 Sammenfatning

Et flertal i udvalget finder imidlertid ikke, at der findes tilstrækkeligt overbevisende indikatorer for en øget aktivitet ved gennemførelse af den foreslåede ændring. Det vil i givet fald skulle belyses nærmere. Såfremt de pågældende lejligheder vanskeligt kan udlejes, skønnes det også at ville blive særdeles vanskeligt at sælge sådanne lejligheder som ejerlejligheder, hvorfor der ikke ses at være tilstrækkeligt grundlag for på dette punkt at ændre de gældende regler.

Særligt for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv

Udvalget har endvidere overvejet muligheden for opdeling af blandede ejendomme med to beboelseslejligheder og erhvervslokaler. Bestemmelsens begrænsning af opdelingsadgangen indebærer i praksis, at en udlejningsejendom med 2 beboelseslejligheder stilles forskellig alt efter om bygningen, der ønskes opdelt, tillige indeholder erhverv.

Det er vurderingen, at der ikke er holdepunkter for at fastholde reglen om forbud ved opdeling af ejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger. Derimod er der et hensyn til at øge omsætningen af mindre udlejningsejendomme og skabe mere vækst og aktivitet, særligt i de mindre byer.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsens begrænsning til bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, bør ændres som beskrevet.

Det er indgået i udvalgets overvejelser, at en ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som fremover efter forslaget vil kunne opdeles, efter en opdeling i ejerlejligheder vil kunne indeholde mere end 2 beboelsesejerlejligheder, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervs-ejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. En eventuel fremtidig overgang af således opdelte ejerlejligheder fra erhverv til beboelse giver ikke anledning til en ændret vurdering, da antallet af ejendomme, der berøres af ændringen, er relativt begrænset.

Udvalget bemærker endelig, at de nuværende kvalitetskrav ved opdeling også bør gøre sig gældende i forhold til de bygninger, der fremover vil kunne opdeles i ejerlejligheder.

Herudover konkluderer udvalget, at der bør ske en lempelse af betingelserne for opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter den såkaldte 80/20 regel, så det nuværende krav om, at hver ny beboelseslejlighed skal være mindst 85 kvadratmeter, erstattes af en henvisning til de foreslåede kvalitetskrav ved opdeling af tofamiliehuse, der fremover skal opfylde bygningsreglements funktionskrav. Dette vil i højere grad muliggøre opdeling efter bestemmelsen, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelseslejligheder, da der fremover ikke længere vil gælde et fast størrelseskrav for de nye lejligheder som betingelse for opdeling.

Endvidere konkluderer udvalget, at der bør ske en smidiggørelse af mulighederne for opdeling af blandede ejendomme, hvor en bygning "låser" muligheden for opdeling, ved at der i loven indføres en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

1.1 Sammenfatning

1.1.4 Udvalgets overvejelser vedr. landbrugsejendomme

Udvalget har overvejet, om ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme skal opretholdes eller ophæves.

Ønsket om opdeling af landbrugsejendomme kan udspringe fra ejeren af en landbrugsejendom, der kan have en økonomisk interesse i opdeling, så der kan ske frasalgs af enkelte ejerlejligheder på ejendommen, mens den pågældende viderefører driften. Der kan også tænkes den situation, at flere i fællesskab ønsker at overtage en mindre landbrugsejendom. Såfremt flere familier vil bo på ejendommen, vil en opdeling i ejerlejligheder kunne sikre økonomisk uafhængighed mellem parterne. Tilsvarende kan et ønske om opdeling i ejerlejligheder være baseret i et ønske om at adskille landbrug og liberalt erhverv.

Udvalget bemærker, at overvejelserne om ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud har nær sammenhæng med reglerne i lov om landbrugsejendomme, reglerne i planloven og reglerne i miljølovgivningen. Det vil derfor efter udvalgets opfattelse kræve overvejelser om behov for eventuelle ændringer i en lang række tilgrænsende love, såfremt forbuddet i ejerlejlighedslovens ændres, hvilket falder uden for udvalgets mandat.

Det er ligeledes vurderingen, at der med en tilladelse til opdeling i ejerlejligheder vil kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i Landbrugsloven. Dette gælder også, såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der alene gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål. Således vil både etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med andre landbrug.

1.1.5 Udvalgets konklusioner vedrørende opdelingsforbuddene i ejerlejlighedsloven

Der er lagt til grund for udvalgets konklusioner, at så længe der ikke i udvalget er et flertal blandt udvalgets medlemmer for at ophæve ejerlejlighedslovens opdelingsforbud, fastholdes den nuværende retstilstand i udvalgets lovforslag. Ved stemmelighed blandt udvalgets 14 medlemmer er formandens stemme udslagsgivende. Her præsenteres konklusionerne for opdelingsforbud vedrørende:

- Ældre private udlejningsejendomme
- Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv
- Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv
- Ejendomme med private andelsboligforeninger
- Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966
- Landbrugsejendomme

I tilknytning til udvalgets konklusioner er synspunkter fra enkelte udvalgsmedlemmer indsat i bokse.

1.1 Sammenfatning

Ældre private udlejningsejendomme

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkelig stilling til, om udvalget kan anbefale en fastholdelse eller en ophævelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave er det dog Mette Nevilles opfattelse, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, så viser konsekvensanalyserne, at man skal være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet, da det vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme, hvis opførelse er påbegyndt den 1. juli 1966 eller tidligere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er på begyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

1.1 Sammenfatning

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder fastholdes for at sikre:

- en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.
- tilstrækkeligt med boliger i byerne, der kan betales af lavindkomster og singler
- lejeboliger i byerne, hvor beboerne har tryghed og indflydelse på egen bolig

Ophævelse af opdelingsforbuddet vil som beskrevet i rapporten betyde et stort tab af lejelejligheder i byerne. Lejernes Landsorganisation understreger, at det ikke i udvalgets rapport er analyseret, om eller hvornår eller hvordan det store tab af ældre lejelejligheder ved en omdannelse til ejerlejligheder vil blive erstattet af nyt privat udlejningsbyggeri til fx lavindkomster, studerende eller singler. Det er ligeledes uafklaret, om en stor del af de nye ejerlejligheder vil ende med at blive udlejet i såkaldt amatørudlejning.

I det omfang, at de opdelt boliger bliver erstattet af nybyggede privatejede udlejningsboliger, vil de nye lejeboliger efter lejeloven blive udlejet med en fri markedsbestemt husleje med et dertil svarende højt huslejeniveau. En del af de nye lejeboliger må forventes at blive mindre boliger på 50 – 60 m², således at de kan betales af lavindkomsterne. Resultatet bliver, at lavindkomsterne vil bo til en meget høj husleje pr. m², et fald i boligstandard (færre m²) og med ringere rettigheder, når det gælder indseende og indflydelse for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen giver lejere i nyopført privat udlejningsbyggeri markant ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri. I det omfang erstatningslejeboligerne bliver større lejligheder, vil det for lavindkomsterne som i dag blive til dyre deleboliger.

I det omfang, at de nydannede ejerlejligheder vil blive udlejet, vil det ligeledes betyde ringere rettigheder for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen, når det gælder opsigelse, tryghed og botid, giver lejere i udlejerede ejerlejligheder ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri.

Uanset hvilken type erstatningslejeboliger der vil følge af opdelingen i ejerlejligheder, vil det betyde højere leje, ringere tryghed og mindre indflydelse for lejerne. Lejernes Landsorganisation beklager, at disse konsekvenser ikke er analyseret af udvalget. Det er heller ikke, jf. Lejernes Landsorganisations kommentarer i afsnit 9.2.3, analyseret, hvorledes en omdannelse af en stor del af boligerne til ejerlejligheder vil påvirke de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, efterspørgslen efter almene boliger eller balancen mellem de forskellige boligformer.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere det private lejemarked i tilknytning til, at man åbner for at opdele også ældre ejendomme i ejerlejligheder. Den nuværende boligreguleringspolitik giver indlåsningseffekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidiering med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i et betydeligt skatteprovenu fra beskatning

1.1 Sammenfatning

af de kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Dette provenu kan eventuelt investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

Udvalget **konkluderer endvidere, at reglerne om opdeling af fredede bygninger og rene erhvervsbygninger videreføres** uden ændringer, jf. afsnit 10.2 og 10.3, da der ikke ses at være argumenter, der taler for en ændring af den eksisterende retstilstand her.

Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv

Udvalget har været delt i forhold til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Et mindretal i udvalget (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Den Danske Landinspektørforening) konkluderer, at der bør foretages en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesbygninger ved at udvide lovens § 10, stk. 1, nr. 2, til at omfatte bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv. Mindretallet henleder i øvrigt opmærksomheden på, at en alternativ løsning kunne være, at man åbnede for, at disse ejendomme kunne opdeles i selvstændige erhvervsejerlejligheder og én ejerlejlighed, der indeholdt alle ejendommens beboelseslejligheder, og som ikke kan videreopdeles.

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes i sin helhed for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er på begyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Lejernes Landsorganisation finder det beklageligt, at de positive effekter for produktion og beskæftigelse, som fremhæves af fortalernes for en opdeling, ikke er dokumenteret eller analyseret.

Et tredje mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre ejendomme ikke har nær så vidtrækkende konsekvenser som en totalophævelse. Den foreslåede ændring vil imidlertid omfatte knap 60.000 private udlejningslejligheder, hvorfor en ændring trods alt må forventes at ville have en ikke ubetydelig indflydelse på boligmarkedet i form af en formindskelse af udbuddet af private udlejningslejligheder og forøgelse af udbuddet af ejerboliger. Beslutningen bør derfor tages af Folketinget. Mindretallet vil herefter hverken pege på den ene eller den anden løsning.

1.1 Sammenfatning

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, taler konsekvensanalyserne for, at såfremt man skal tillade opdeling af ejendomme med op til f.eks. 5 lejligheder, skal det være begrundet i, at der kan opnås væsentlige positive samfundsmæssige konsekvenser, f.eks. ved at det vil kunne øge omsætningen af mindre udlejningsejendomme i de mindre byer. Udvalget har ikke fået forelagt oplysninger, der i tilstrækkelig grad dokumenterer, at dette vil blive tilfældet. Det nuværende forbud mod opdeling af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder bør derfor opretholdes, indtil de mulige konsekvenser af en lempelse har kunnet undersøges nærmere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et femte mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

1.1 Sammenfatning

Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv

Et enigt udvalg peger på, at opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv bør ophæves.

Udvalget konkluderer, at begrænsningen i § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele ældre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder, også hvor ejendommen indeholder erhvervslokaler.

Den Danske Landinspektørforening finder særlig anledning til at udtale, at opdelingsmuligheden for ældre beboelsesejendomme med 2 boligenheder bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele disse bygninger som tillige indeholder erhvervslokaler. Den Danske Landinspektørforening anbefaler som tidligere nævnt, at grænsen for antallet af beboelseslejligheder hæves til højst 5 beboelseslejligheder.

Den Danske Landinspektørforening finder endvidere, at en supplerende opdelingsmulighed for beboelsesejendomme med mere end 2 boligenheder med erhverv opført 1. juli 1966 eller tidligere bør tillades, således at opdeling af disse bygninger kan gennemføres, når alle beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles – ny § 17, stk. 2:

- Stk. 2. Opdeling af bygninger opført 1. juli 1966 eller tidligere, med mere end 2 beboelseslejligheder kan ske, når alle beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af beboelseslejlighederne kan ikke videreopdeles, med mindre bygningen samlet set bringes til at opfylde lovens vilkår for opdeling.

Dette begrundes i

- at imødekomme markedets efterspørgsel af muligheden for at opdele erhvervslejligheder, institutionslejligheder etc. i særskilte økonomiske enheder, så disse lejlighedstyper kan udvikles og drives mere selvstændigt i forhold til beboelseslejlighederne
- at beboelseslejlighederne uændret vil stå til rådighed for udlejningsmarkedet

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

1.1 Sammenfatning

Ejendomme med private andelsboligforeninger

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave viser konsekvensanalyserne, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, bør man være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet – i hvert fald af andelsboligejendomme opført før 1966 - da en ophævelse heraf vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en fuld ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation finder særlig anledning til at pege på vigtigheden af at fastholde en boligform for de, der hverken ønsker at leje eller eje sin bolig, samt at fastholde en boligform, hvor transaktionsomkostninger er væsentligt lavere end i ejerboliger, og dermed øger mobiliteten og de enkelte andelshaveres mulighed for uden væsentlige omkostninger at flytte rundt internt i foreningen.

1.1 Sammenfatning

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af andelsboligforeninger i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Herudover skal Lejernes Landsorganisation påpege en række væsentlige goder ved andelsboligformen:

- Andelsboligformen giver lejerne mulighed for, på en overkommelig måde, at overtage de private udlejningsejendomme, og drive dem i fællesskab ud fra demokratiske principper. Det betyder, at beboerne kan få en væsentlig indflydelse på egen boligform
- Andelsboliger udgør et væsentligt supplement til byens boliger, fordi de er en økonomisk overkommelig boligform for mellemindkomsterne.
- Andelsboligformen er en i beslutningsmæssig henseende mere smidig organisationsform end en ejerlejlighedsforening, fordi fællesskabet nemmere kan ændre vedtægter i overensstemmelse med udviklingen i andelshavernes ønsker.
- Andelsboligformen er ikke i samme grad som ejerboligen forbundet med formuegevinster og tab i forbindelse med konjunkturændringer og er på den måde en for andelshaveren mere tryk boligform.
- Andelsboligen er pga. lavere transaktionsomkostninger nemmere at omsætte, og mobiliteten er højere end i ejerboligen.
- Sammenlignet med ejerboliger er andelsboliger samfundsmæssig mere stabiliserende for nationaløkonomien, fordi konjunkturændringer ikke i samme grad påvirker forbrugsadfærden.
- Andelsboligformen er som den almene boligform en boligform med fælles demokratisk styring, og på den måde en væsentlig faktor for beboernes oplevelse af fordelene ved fællesskab, accept og samarbejde.

Selv om andelsboligloven trænger til en gennemgribende revision, så er disse fordele ved andelsboligformen så fundamentale, at Lejernes Landsorganisation ikke kan anbefale, at andelsboliger omdannes til ejerlejligheder.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod ejerlejlighedsopdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere maksimalprissystemet for andelsboliger i tilknytning til, at man åbner for at opdele også andelsboliger i ejerlejligheder. Den nuværende reguleringspolitik giver indlåsnings effekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund, bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidieringen med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i betydelige kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Et eventuelt provenu fra beskatning af kapitalgevinsterne kan investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

1.1 Sammenfatning

Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966.

Et mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Et flertal af udvalgets medlemmer (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund, Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør ophæves for at sikre en ligestilling med opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsdomme og eftersom disse ejendomme ved etablering kunne have valgt at etablere ejerlejligheder i stedet for andelsboliger.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at selvom det ikke klart fremgår af udvalgets kommissorium, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, anbefales en ophævelse. Der er en række vægtige argumenter for at ophæve forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger i ejendomme opført efter 1966:

- muligheden for opdeling i ejerlejligheder forelå allerede, da andelsboligforeningen blev stiftet
- derved sidestilles disse andelsboligforeningers muligheder for omdannelse til ejerboliger med de muligheder andelsboligforeninger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse har for at udstykke i ejerboliger
- effekten har kun begrænset effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM's analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger

1.1 Sammenfatning

Den Danske Landinspektørforenings ønske om at ophæve forbud mod opdeling af andelslejligheder opført efter 1. juli 1966 er begrundet i

- at muligheden for opdeling i ejerlejligheder allerede forelå, da andelsboligforeningen blev dannet
- forenklet sagsgang i forhold til nuværende sagsgang, hvor opdeling af disse bygninger formelt kan gennemføres i to trin. Trin 1: ophævelse af andelsboligforeningen. Trin 2: salg af bygningen / ejendommen til 3. part, hvorefter der er fri opdelingsmulighed i ejerlejligheder
- sidestille muligheden for at omdanne disse andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerboliger med muligheden for at omdanne andelsboliger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse i ejerboliger ved udstykning – i øvrigt et formål som blandt andet ligger bag nedsættelse af "Udvalget om ejerlejlighedsloven". Beslutningsforslag B 142 "om at give andelsboligforeningerne mulighed for at omdanne andelsboliger til ejerboliger" fremsat 1. april 2016 af Liberal Alliance
- mindre effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM's analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger.

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre – boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i etagebyggeri opført efter 1966, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Eftersom der i udvalget er et flertal på 10 medlemmer for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966, ophæves forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

1.1 Sammenfatning

Landbrugsejendomme

Et enigt udvalg peger på, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres.

Udvalget konkluderer, at forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder bør opretholdes.

Den Danske Landinspektørforening har som udgangspunkt set positivt på en lempelse af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder med henblik på at understøtte en udvikling i landdistrikterne ved at skabe mulighed for økonomisk opdeling af bygningsmassen på en landbrugsejendom, herunder anvendelse af overflødiggjorte bygninger.

Det er imidlertid afgørende for opdelingsmuligheden, at andet erhverv og anden beboelse på / i landbrugsejendommen kan sameksistere med landbruget, således at landbrugets fremtidige konkurrenceevne ikke bliver begrænset af tilstedeværelsen af en erhvervs- eller beboelsesejerlejlighed på ejendommen.

Ved mulighed for opdeling af en landbrugsejendom i ejerlejligheder er det navnlig forhold omkring landbrugslovens formålsbestemmelse, miljølovgivningen, planlovgivningen og forholdet omkring ejendommens driftsjorder (som skal adskilles fra ejerforeningens fællesejendom og knyttes særskilt til "landbrugsejerlejligheden"), som nødvendigvis skal håndteres. Der er efter Den Danske Landinspektørforenings opfattelse tale om betydelige og komplekse tværsektorielle problemstillinger, som nødvendiggør særskilte udredningsarbejder, der ligger udover udvalgets tidshorisont og kommissorium.

Den Danske Landinspektørforenings anbefaling er derfor, at der på nuværende tidspunkt, ikke sker ændring af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme hvilket er begrundet i

- manglende udredningsarbejder og konsekvensvurderinger omkring potentielle drifts- og miljøkonflikter ved etablering af flere selvstændige beboelses- og erhvervsenheder i tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger
- ejerlejlighedsinstituttet måske ikke er en optimal ejendomsdannelse i forhold til opdeling af en landbrugsejendoms bygningsmasse i flere særskilte økonomiske ejerenheder. I stedet bør overvejes lempeligere mulighed for økonomisk opdeling ved matrikulær forandring (udstyknings og arealoverførsel)

1.1 Sammenfatning

1.1.6 Modernisering og simplificering af loven og udvalgets konklusioner herom

Hovedprincipperne i ejerlejlighedsloven har fungeret stort set uændret siden lovens ikrafttræden, og det er udvalgets vurdering, at der overordnet set er tale om en god lovgivning.

Der er imidlertid siden lovens ikrafttræden foretaget en række lovændringer, der har medført, at loven ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig og derfor kan være svær at forstå og anvende i praksis. Lovens regler om ejerforeningen samt ejernes rettigheder og pligter har kun gennemgået mindre ændringer og er i en række henseender ikke tilstrækkelige til håndtering af de problemstillinger, der opstår i foreningerne. Lovens regler om opdeling har gennemgået mange ændringer, der gør reglerne svært tilgængelige.

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en helt ny ejerlejlighedslov, hvor lovens struktur gøres mere overskuelig ved at indføre en kapitelinddeling og ved at foretage en mere tydelig opdeling mellem lovens regler vedrørende ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter samt lovens opdelingsregler. I forhold til lovens opdelingsregler konkluderes, at der bør foretages en yderligere inddeling, så der bliver en mere klar adskillelse mellem lovens almindelige regler om opdeling af bygninger og ejendomme, forbud mod opdeling og lovens særregler om opdeling ved etablering af tagboliger og opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Udvalget har foretaget en systematisk gennemgang af ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser.

I den forbindelse konstaterer udvalget, at reglerne om lovens anvendelsesområde kan være vanskelige at forstå og svære at forklare for brugere af loven. Udvalget konkluderer derfor, at det bør tydeliggøres, at loven finder anvendelse på såvel ejerlejligheder, der ejes særskilt, samt på bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser herom. Udvalget konkluderer endvidere, at der bør indsættes en bestemmelse med definitioner af lovens centrale begreber.

Herudover konkluderer udvalget, at der bør gennemføres en række ændringer i reglerne om ejernes rettigheder og pligter, hvoraf følgende skal fremhæves:

- Udvalget har overvejet, at ændre bestemmelsen om **ejendomsret** i lovens nuværende § 2, stk. 1, så ejendomsretten til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v., der i dag tilkommer ejerne af lejlighederne i fællesskab, i stedet tillægges ejerforeningen. Bestemmelsen har i praksis givet anledning til problemer i relation til overførsel af fællesareal til enkelte ejere eller overførsel af grundareal til en naboejendom. Da problemstillingen er grundet i forhold om indhentning af samtykke fra samtlige ejere i forbindelse med tinglysning, konkluderer udvalget, at forholdet i stedet kan løses ved at indsætte en bestemmelse, der bemyndiger de tegningsberettigede i foreningen til at foretage tinglysning af beslutninger truffet på generalforsamlinger i ejerforeningen.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen om **stemmeretsbegrænsning** i lovens nuværende § 2, stk. 4, bør ophæves, da den har en række u hensigtsmæssige virkninger, der ikke harmonerer med ejerlejlighedsmarkedet i 2017.

1.1 Sammenfatning

- **Udvalget konkluderer**, at der i loven bør indsættes en **generalklausul**, der gør det muligt at se bort fra urimelige fordelingstal eller misbrug af en majoritet. Det er udvalgets vurdering, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men må forventes at ville have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger. Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække de væsentligste af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i lovens nuværende § 2, stk. 4.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen i lovens nuværende § 5, stk. 1, om **husorden** bør gøres til en selvstændig bestemmelse, og at det tydeliggøres, hvor grænserne går for, hvad der kan fastsættes regler om i en husorden.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen i lovens nuværende § 5, stk. 2, om **adgang til ejerlejligheden** bør gøres til en selvstændig paragraf, og at det præciseres i bestemmelsen, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang.
- **Udvalget konkluderer**, at lovens nuværende § 8, der giver ejerforeningen mulighed for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side, bør erstattes af bestemmelser om henholdsvis **betaling af bod** eller **eksklusion**. Der indsættes en bestemmelse, hvorefter ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod, hvor ejeren groft har forsømt sine forpligtigelser, men hvor misligholdelsen ikke er så alvorlig, at den kan berettige til eksklusion. Der indsættes endvidere hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge medlemmets ejerlejlighed i særligt grove tilfælde, hvor medlemmet er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen. Forslaget om indsættelse af en eksklusionsbestemmelse vil skulle granskes af Justitsministeriet inden fremsættelse af lovforslag.
- **Udvalget konkluderer**, at der bør fastsættes klare regler om, hvorledes **beslutninger om eksklusion** skal træffes, og at sådanne sager skal indbringes for domstolene.
- **Udvalget konkluderer**, at der bør indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan **indtræde i ejerens beføjelser**, hvis lejer i en udlejet ejerlejlighed tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejekontrakten.

Lovens regler om forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er behandlet ovenfor.

Udvalget konkluderer, at de **øvrige regler om adgang til opdeling** af bygninger og ejendomme og ejerlejligheder bør videreføres, men at lovens struktur på dette område ændres for at sikre større overskuelighed over reglerne.

Vurdering af muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres

Udvalget konkluderer, at lovens nuværende § 7 om **normalvedtægt** bør **præciseres**, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som der gennem de senere år i praksis har vist sig at være behov for at medtage i særvedtægterne. Bestemmelsen skal tillige indeholde en fortolkningsregel om fravigelser af

1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

normalvedtægten, så der sikres en klarere sondring mellem normalvedtægtens regler og bestemmelser indeholdt i særvedtægter.

Udvalget konkluderer endvidere, at **kravet om tinglysning af særvedtægter** bør opretholdes, men omformuleres i overensstemmelse med den forståelse af kravet, der er fastlagt i retspraksis, således at særvedtægter og vedtægtsændringer er bindende mellem parterne uden tinglysning, men bortfalder (i forhold til alle ejere) i tilfælde af ekstinktion, så der ikke opstår en uens regulering af ejerlejligheder i samme ejerforening.

Udvalget konkluderer, at der bør udstedes en **ny og ajourført normalvedtægt**, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Udvalget har i det fremsatte udkast til ny normalvedtægt lagt vægt på at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægtens bestemmelser, og at bestemmelserne imødekommer de praktiske behov.

Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 13 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre vedtægtsformulering, end hvad der følger af de hidtidige normalvedtægter. Endvidere indeholder normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter.

Udvalget konkluderer således at der tillige bør ske en **række ændringer i normalvedtægten**, hvoraf skal fremhæves ændringer i reglerne om afstemning, bestyrelsens pligter, vedligeholdelsespligten og adgang til ejerlejligheden, så reglerne bliver nutidige og dækkende for de problemstillinger, der i praksis opstår i ejerforeningerne.

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en **vejledning til normalvedtægten**.

1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

Udvalget om ejerlejlighedsloven blev nedsat af den daværende erhvervs- og vækstminister den 23. juni 2016 og fik følgende kommissorium:

"Baggrund

Danmark har i dag et boligmarked med et varieret boligudbud, og det er centralt med en tidssvarende og tilpasset regulering heraf. En modernisering af dele af boligmarkedet vil kunne give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder, så reglerne ikke stiller sig i vejen for borgernes ønsker og behov.

Ud af landets ca. 2,7 mio. boliger er ca. 50 pct. ejerboliger, ca. 22 pct. almene boliger, ca. 18 pct. private lejeboliger og ca. 8 pct. andelsboliger. Antallet af ejerlejligheder udgør ca. 267.000 svarende til knap 20 pct. af ejerboligerne, hvoraf ca. 123.000 er beboet af ejeren, ca. 124.000 beboet af en lejer og ca. 20.000 ubeboet eller lign. (jf. Danmarks Statistik).

Ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven regulerer, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder og opstiller nogle grundlæggende regler for ejerforeninger. Loven indeholder bl.a. nogle forbud mod opdeling af ejendomme, herunder dels et forbud mod opdeling af ejendomme opført før 1. juli 1966, og dels et forbud

1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Loven er således med til at regulere, hvor stor en del af det danske boligmarked der potentielt kan bestå af ejerlejligheder, og har dermed betydning for fordelingen af boligformer i den danske boligmasse, der i dag er bred.

Ejerlejlighedsloven stammer fra 1966, og der er siden foretaget omkring 20 lovændringer. Der har typisk været tale om mindre ændringer, herunder justering af lovens anvendelsesområde og indsættelse af bestemmelser om opdeling af særlige bygningstyper i ejerlejligheder.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne.

En eventuel ophævelse af forbuddene mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af boliger.

For lejeboligmarkedet vil en udvidet mulighed for at opdele de ældre private udlejningsejendomme kunne medføre en væsentlig reduktion i udbuddet af billige lejeboliger.

For andelsboligmarkedet vil en opdeling af andelsboliger give andelshaverne mulighed for at realisere en større kapitalgevinst ved salg, end tilfældet er i dag. Dette vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af andelsboliger i fremtiden.

Det bemærkes, at det – som led i modernisering af ejerlejlighedsloven – også vurderes hensigtsmæssigt at undersøge den statslige fastsatte normalvedtægt, der regulerer vedtægtsregler for ejerforeninger i de tilfælde, hvor der ikke er fastsat særlige individuelle vedtægtsregler.

På baggrund af ovenstående nedsættes et udvalg, der skal vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere dele af boligmarkedet.

Udvalgets arbejde

Udvalget vil få til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, herunder belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering. Det overordnede formål med moderniseringen er at sikre, at ejerlejlighedsloven:

1. Er tidssvarende.
2. Understøtter brugernes behov.
3. Er mere enkel og overskuelig.

Udvalget skal foretage en gennemgang af hele ejerlejlighedsloven med særligt fokus på følgende tre elementer:

1. Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger

Loven indeholder et forbud mod opdeling af beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og som indeholder mere end to beboelseslejligheder, idet beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, som udgangspunkt kan opdeles i ejerlejligheder. Loven indeholder også et forbud mod at opdele landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, selvom de er opført efter 1. juli 1966.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.

1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

Udvalget skal i sin vurdering af muligheder og konsekvenser foretage analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af en ældre bygningsmasse bestående af lejeboliger i ejerlejligheder. Udvalget skal endvidere foretage økonomiske analyser af betydningen for bolig- og boligfinansieringsmarkedet, herunder udbuddet af de forskellige boligformer, hvis der bliver øget mulighed for at opdele flere ejendomme og bygninger i ejerlejligheder samt afdække fordelingspolitiske effekter.

2. Normalvedtægten

Ved siden af reglerne i ejerlejlighedsloven reguleres en ejerforening af foreningens vedtægter. Ifølge loven har erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at fastsætte en normalvedtægt for ejerforeninger. Den nuværende normalvedtægt er fra 2004 og finder anvendelse, hvis der ikke er vedtaget særlige individuelle vedtægtsregler i den enkelte ejerforening. Mange ejerforeninger har selv tilføjet en række vedtægtsbestemmelser i de individuelle vedtægter, som udspringer af etableret retspraksis eller et generelt behov.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres, eller om det kan overlades til det private marked selv, herunder foreningerne og interessenterne på området, at fastsætte en form for normalvedtægt.

3. Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur

Udvalget skal foretage en systematisk gennemgang af lovens bestemmelser med henblik på at modernisere og tilpasse sproget, simplificere lovens strukturelle opbygning og vurdere, hvorvidt der er regler, som kun har ringe betydning i praksis og dermed er overflødige. Endvidere skal udvalget se på, om der kan skabes en mere hensigtsmæssig opdeling af bestemmelserne i § 10.

Udvalgets sammensætning

Udvalget sammensættes af i alt 14 medlemmer inkl. formanden:

Formand

Formanden udpeges af erhvervs- og vækstministeren

Interessenter

Syv medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra følgende interesseorganisationer:

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Danske Advokater/Advokatrådet i fællesskab
- Den Danske Landinspektørforening
- Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening og Danske Udlejere i fællesskab
- Kommunernes Landsforening
- Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforening i fællesskab
- Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finansrådet i fællesskab

Ekspertes

Erhvervsministeren udpeger tre eksperter i boligøkonomi og/eller ejendomsret

1.3 Udvalgets sammensætning og møder

Myndigheder

Tre medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansministeriet og Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Øvrige relevante myndigheder vil blive inddraget i arbejdet efter behov.

Udvalgets sekretariatsfunktion varetages af Erhvervs- og Vækstministeriet, herunder Erhvervsstyrelsen. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet yder bistand med økonomiske og statistiske analyser og yder bidrag til diverse konsekvensvurderinger ved eventuelle forslag til ændringer af ejerlejlighedsloven.

Udgifter forbundet med udvalgets arbejde samt opfølgning på udvalgets anbefalinger afholdes inden for Erhvervs- og Vækstministeriets eksisterende økonomiske rammer.

Tidshorisont

Udvalget skal aflevere sin rapport med anbefalinger, herunder et udkast til ny ejerlejlighedslov med bemærkninger eller udkast til ændringsforslag med bemærkninger til den gældende lov inden udgangen af tredje kvartal 2017.”

1.3 Udvalgets sammensætning og møder

Udvalget havde ved afgivelse af denne rapport følgende sammensætning:

Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet, (formand)
Professor Mette Neville, Aarhus Universitet, (ekspertmedlem)
Lektor emeritus Morten Skak, Syddansk Universitet, (ekspertmedlem)
Professor Christian Bjørnskov, Aarhus Universitet, (ekspertmedlem)
Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Advokat, Iben Mai Winsløw, Danske Advokater/Advokatrådet
Formand Torben Juulsager, Den Danske Landinspektørforening
Juridisk direktør Morten Østrup Møller, Ejendomsforeningen Danmark
Afdelingschef Erling Friis Poulsen, Kommunernes Landsforening
Landsformand Helene Toxværd, Lejernes Landsorganisation
Direktør Peter Jayaswal, Finans Danmark
Specialkonsulent Henrik Winkler Pedersen, Finansministeriet
Chefkonsulent Pia Scott Hansen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen
Erhvervspolitik direktør Line Nørbæk, Erhvervsministeriet

Sekretariat:

Sekretariatschef Kasper Lindgaard, Erhvervsstyrelsen
Chefkonsulent Peter Møller, Erhvervsstyrelsen
Specialkonsulent Christian Deichmann Haagerup, Erhvervsstyrelsen
Fuldmægtig Nanna Weinreich, Erhvervsstyrelsen
Fuldmægtig Julie Rytter Jakobsen, Erhvervsstyrelsen
Studentermedhjælper Sofie Christensen, Erhvervsstyrelsen

1.3 Udvalgets sammensætning og møder

Juridisk direktør Morten Østrup Møller (Ejendomsforeningen Danmark) indtrådte i udvalget i maj 2017 i stedet for juridisk konsulent Jane Qvist Lorenzen (Ejendomsforeningen Danmark), der var indtrådt i udvalget i januar 2017 i stedet for direktør Lars Brondt (Ejendomsforeningen Danmark).

Specialkonsulent Henrik Winkler Petersen (Finansministeriet) indtrådte i udvalget i februar 2017 i stedet for fuldmægtig Jesper Engbjerg (Finansministeriet).

Direktør Peter Jayaswal (Finans Danmark) indtrådte i udvalget i august 2017 i stedet for afdelingschef Lotte Pia Møllerup (Finans Danmark).

Udvalget har holdt 18 møder fra september 2016 til december 2017.

Kapitel 2: Boligformer i Danmark

2.1 Boligformer

Det danske boligmarked er karakteriseret ved et varieret udbud af boliger, både for så vidt angår den fysiske form som den juridiske form (boligtype).

Den fysiske form af boligen er i sagens natur meget varierende, men i officiel statistik benyttes følgende kategorier:

- Parcelhuse og stuehuse
- Række-, kæde- og dobbelthuse
- Etageboliger

De vigtigste boligtyper i Danmark er følgende:

- Ejerboliger og ideelle anparter heraf
- Andelsboliger
- Almene boliger
- Private udlejningsboliger
- Offentlige boliger mv.²

Der kan være tale om et direkte eller indirekte ejerskab til ejendommen, eller om at beboeren ikke har en ejendomsret³. Ejerboligen er et udtryk for det direkte ejerskab, hvor beboeren af boligen, også er ejer af boligen, mens beboeren af en lejebolig, almen såvel som privat, hverken har direkte eller indirekte ejerskab til boligen. For andelsboligen gælder, at andelsboligforeningen har ejerskab til den ejendom boligen ligger i, mens andelshaveren har en eksklusiv brugsret til boligen, hvilket kan karakteriseres som et indirekte ejerskab.

Ejerboliger handles på et frit marked uden restriktioner med hensyn til, hvilken pris boligen må overdrages til. Traditionelt finansieres købet af en ejerbolig med realkreditlån samt eventuelt banklån. Ejere af ejerboliger har fradragsret for deres renteudgifter på realkreditlån og banklån samt betaler såvel ejendomsskat (grundskyld) som ejendomsværdiskat, uanset den fysiske form af boligen.

For andelsboliger gælder en maksimalprisbestemmelse i andelsboliglovens⁴ § 5, stk. 2, som sætter en øvre grænse for, hvad en andel i en andelsboligforening må overdrages til. Købet af en andel i en andelsboligforening kan ikke finansieres med realkreditlån, da der ikke er tale om fast ejendom. I stedet kan købet finansieres med banklån, hvor der er mulighed for at tinglyse pant i andelen. Andelshaverne har fradragsret for renteudgifter vedrørende sådanne lån, men ikke for de renter, som andelsboligforeningen betaler til panthavere m.fl. Andelsboligforeningen betaler ejendomsskat (grundskyld), men andelshaverne betaler ikke ejendomsværdiskat.

² Offentlige boliger omfatter bl.a. botilbud efter serviceloven, herunder plejehjem jf. www.boligstat.dk. Det bemærkes, at der i 2016 fandtes omkring 9.800 offentligt ejede boliger i etageboligejendomme opført før 1966, som ikke er opdelt i ejerlejligheder.

³ Neville (1993), p. 17

⁴ Lovbekendtgørelse nr. 447 af 21. marts 2015 med senere ændringer.

2.1 Boligformer

Herudover er der en række forskelle mellem organiseringen som ejerforening og andelsboligforening, blandt andet med hensyn til beslutningskompetence, vedtægtsændringer for så vidt angår fremleje af lejligheder m.v.

I en andelsboligforening træffes alle beslutninger om hele ejendommens drift og vedligeholdelse af foreningen (generalforsamlingen), efter de regler der er fastsat i vedtægterne eller som følger af almindelige retsgrundsætninger. Dette gælder også igangsættelse af forbedringsarbejder på ejendommen. Beslutningerne træffes ved simpelt flertal eller for mere betydende beslutninger med kvalificeret flertal efter vedtægternes regler. Finansiering af forbedringsarbejder kan ske ved belåning af andelsboligforeningens ejendom. I ejerforeninger kræver forbedringsarbejder som udgangspunkt kvalificeret flertal mens visse forbedringsarbejder ikke kan gennemføres uden enstemmighed. I en ejerforening vil forbedringsarbejder ofte blive finansieret med individuelle lån. Ejerforeningen kan optage fælleslån, som efter omstændighederne vil skulle tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed.

I andelsboligforeninger, hvor andelshaverne ikke har ejendomsret til lejlighederne men alene en eksklusiv brugsret, kan foreningen i vedtægterne fastsætte regler for brugen af lejlighederne, herunder regler for vedligeholdelsespligtens omfang, for udførelse af arbejder i lejlighederne, for fremleje samt for eksklusion, alene begrænset af reglerne om mindretalsbeskyttelse. Eksklusion kan gennemføres af bestyrelsen efter beslutning truffet af generalforsamlingen/bestyrelsen i overensstemmelse med vedtægternes regler. I ejerforeninger påhviler al vedligeholdelse af lejlighederne indvendigt den enkelte ejer, og mulighederne for at lave regler for fremleje og eksklusion, er begrænset af ejerens ejendomsret til den enkelte lejlighed.

I andelsboligforeninger skal vedtægterne og vedtægtsændringer ikke tinglyses. I ejerforeninger skal alle vedtægtsændringer tinglyses på de enkelte ejerlejligheder.

Da andelsboligforeningen ejer ejendommen, kan foreningens lån, deklarationer (f.eks. om gavlisolering, gennemgang for renovation, mageskifte af mindre arealer med naboejendom, o.lign.) tinglyses på andelsboligforeningens ejendom. I ejerforeninger skal tinglysning ske på hver enkelt ejerlejlighed.

Lejerens rettigheder efter lejeloven og boligreguleringsloven afhænger af ejendommstypen. Typisk har lejereren flere rettigheder i større udlejningsejendomme, end i udlejede ejerlejligheder (dette kan dog afhænge af hvor mange ejerlejligheder i ejendommen, der ejes af samme ejer).

Lejens størrelse i private udlejningsboliger er underlagt reguleringen, i den til enhver tid gældende lejelovgivning. Ejeren af udlejningsboligen betaler ejendomsskat (grundskyld).

Lejens størrelse i almene boliger er underlagt princippet om balanceleje i almenboligloven og almenlejeloven. Den almene boligafdeling ejer boligerne og betaler ejendomsskat (grundskyld).

Beskatningen af boliger i Danmark kan overordnet siges at ske i form af ejendomsværdiskat og ejendomsskat, den sidstnævnte ofte kaldet grundskyld. Ejendomsværdiskatten betales af den samlede værdi af den faste ejendom, det vil sige både af grunden og af bygningerne, og betales af ejere af ejerboliger, som ikke er lejet ud erhvervsmæssigt. Ejendomsskatten (grundskylden) betales af værdien af grunden i ubebygget stand og betales af alle ejere uanset boligtype. Andelsboligforeninger kan desuden blive oplyst beskattet ved en andelsboligforenings overdragelse af det sidste lejemål til en andelshaver.

Fastlæggelse af boligtype er ikke afhængig af ejendommens fysiske form. Således kan et parcelhus være en privat udlejningsbolig, såfremt det udlejes af en privatperson eller af et selskab til en privatperson. Dog er der ofte en sammenhæng mellem den fysiske form og den juridiske form, som det fremgår af nedenstående boks.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Boks: Fokus på fysisk form og boligtype

Nedenstående tabel er dannet ved en samkøring af registre foretaget af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen. Samkøringen muliggør en identifikation af bl.a. udlejede parcelhuse, som i opgørelsen vil blive karakteriseret som private udlejningsboliger. Det samme gør sig gældende for ejerlejligheder, såfremt de bliver beboet af en anden person end ejeren af ejerlejligheden.

Tabel 2.1: Boliger fordelt efter boligtype og fysisk form, 2017

Boligtype og fysisk form	Parcelhus /stuehus	Række-, kæde- og dobbelthus	Etagebolig	Andet	I alt
Ejerboliger	1.089.998	139.908	141.845	28.805	1.400.556
Andelsboliger	8.773	47.288	149.388	173	205.622
Almene boliger	10.244	167.350	420.755	12.795	611.144
Private udlejningsboliger	106.964	54.267	371.193	37.984	570.408
Offentlige mv.	2.802	5.781	15.073	3.339	26.995
Alle	1.218.781	414.594	1.098.254	83.096	2.814.725

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Dette kapitel beskriver den danske boligbestand fordelt på en række kategorier. Desuden beskriver kapitlet den del af boligmassen, som i dag er omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder.

Boks: Kilderne til statistikken

Statistikkerne i dette afsnit bygger hovedsageligt på dataudtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database for primo 2016 og primo 2017. Databasen trækker på Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), Det Centrale Personregister (CPR), Boligstøtteregistret mv.

Forskelle mellem tal for boligbestanden i dette kapitel og tilsvarende tal i rapporten fra DREAM "Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder" skyldes dels forskellige år for opgørelsen (primo 2015 vs primo 2016 og primo 2017), dels forskellige datakilder (Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database vs Danmarks Statistiks boligopgørelse).

Fordelingen af boliger på landsplan efter boligtype fremgår af tabellen nedenfor.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.2: Boliger fordelt efter boligtype, hele landet, år 2017

	Antal boliger	Procentdel
Ejerboliger	1.400.556	50 %
Andelsboliger	205.622	7 %
Almene boliger	611.144	22 %
Private udlejningsboliger	570.408	20 %
Offentlige mv.	26.995	1 %
Alle	2.814.725	100 %

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

I alt findes der således mere end 2,8 mio. boliger i Danmark. Ejerboliger, både i form af enfamiliehuse, række-, kæde- eller dobbelthuse samt ejerlejligheder beboet af ejere, udgør halvdelen af alle boliger i Danmark. Almene boliger udgør 22 procent, og private udlejningsboliger udgør 20 procent. Andelsboligerne udgør 7 procent, mens boliger ejet af offentlige myndigheder eller andre udgør en restgruppe på 1 procent.

2.2.1 De nuværende ejerlejligheder

De nuværende ejerlejligheder er både opført før og efter 1966 og er beboet af ejere eller lejere, som det fremgår af nedenstående tabel. I denne tabel er kun medtaget ejerlejligheder i etageboligbebyggelser.

Tabel 2.3: Nuværende ejerlejligheder (antal) i etageboligbebyggelser, opdelt på beboer og opførelsesår, 2017

Boligtype	Opført før 1967	Opført 1967 eller efter	I alt
Ejerlejligheder, beboet af ejer	69.056	49.512	118.568
Ejerlejligheder, beboet af lejer (privat udlejning)	61.580	61.598	123.178
I alt	130.636	111.110	241.746

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Der findes derudover et antal boliger med ejendomsnummer for ejerlejligheder i række-, kæde- eller dobbelthuse, opgjort i tabellen nedenfor, der ikke tager hensyn til opførelsesår.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.4: Nuværende ejerlejligheder i række-, kæde- eller dobbelthuse, 2017

Boligtype	Antal
Ejerboliger	15.727
Andelsboliger	47
Almene boliger	9.915
Privat udlejning	9.143
Øvrige boliger	293
I alt	35.128

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Derudover findes der omkring 8.000 boligenheder med ejendomsnummer for ejerlejligheder beliggende i fritliggende enfamilieshuse samt i øvrige boligformer. Derudover fandtes der i år 2017 i alt ca. 56.100 almene boliger, som har et ejendomsnummer for ejerlejligheder. Disse er hovedsageligt beliggende i etageboligbebyggelser.

2.2.2 Andelsboligforeninger og andelsboliger efter stiftelsestype

Rapporten om andelsboligforeningernes anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler udgivet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i august 2012 indeholder en oversigt, hvor andelsboligforeningerne er opgjort efter stiftelsesform. Tabellen samt beskrivelsen nedenfor bygger hovedsageligt på den nævnte rapport.

Tabel 2.5: Antal andelsboligforeninger og antal boliger, 2010

	Antal foreninger	Antal boliger	Antal boliger pr. forening i gennemsnit
Gamle andelsboligforeninger	125	11.000	88
Traditionelle andelsboligforeninger	4.020	127.100	32
Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte	3.160	45.800	14
Andelsboligforeninger med garanti	275	4.100	15
Helt understøttede andelsboligforeninger	1.290	20.200	16
Genopståede andelsboligforeninger	100	1.080	11
I alt	8.970	209.280	23

Kilde: Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2012), Rapport: Andelsboligforeningers anvendelse af lån med tilknyttede renteswapaftaler

Gamle andelsboligforeninger:

De gamle andelsboligforeninger er foreninger med boliger opført som andelsboliger før 1955. Det drejer sig om ca. 125 foreninger med i alt ca. 11.000 boliger. Langt de fleste er opført i 1920'erne og 1930'erne. Fra 1955 og frem til 1980 er der ikke opført andelsboliger som nybyggeri.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Traditionelle andelsboligforeninger:

De traditionelle andelsboligforeninger er alle de foreninger, hvor lejerne har overtaget en tidligere udlejningsejendom på andelsbasis, uanset om det er sket efter tilbudspligtreglerne eller ej. I 1975 fik lejerne ret til at kræve en tilbudspligt tinglyst på deres udlejningsejendom, således at udlejeren ikke kunne overdrage ejendommen uden først at have tilbudt lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis. I 1980 blev reglerne ændret, således at udlejeren altid skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis, inden den overdrages til anden side. Reglerne gælder for rene beboelsesejendomme med mindst 6 boliger og for andre ejendomme med mindst 13 boliger og har gjort det nemmere for lejerne at overtage deres ejendom på andelsbasis.

Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte:

Fra 1980 til 2004 kunne der opføres andelsboliger med offentlig støtte. Boligerne er jævnt fordelt på kommuner. Der er således støttede andelsboliger i alle kommuner bortset fra Gentofte og Læsø.

Andelsboligforeninger med garanti:

I 2000 blev der mulighed for at opføre "ustøttede" andelsboliger, med en kommunal garanti for en del af belåningen. De garanterede andelsboliger er især opført i perioden 2001-2005. Der er opført garanterede andelsboliger i 66 kommuner.

Helt ustøttede andelsboligforeninger:

Stort set alle de helt ustøttede andelsboliger er opført i 2000 og senere. Der er opført helt ustøttede andelsboliger i alle kommuner, bortset fra 6 kommuner i hovedstadsregionen og 3 små ø-kommuner. Aalborg Kommune toppe med godt 100 foreninger med i alt ca. 1.860 boliger.

Genopståede andelsboligforeninger:

Fra 2003 til 2005 blev en del traditionelle andelsboligforeninger opløst og foreningernes ejendomme solgt. I en del tilfælde blev ejendommene efter kort tid videresolgt til en ny andelsboligforening. Stort set alle videresalgene til en ny andelsboligforening fandt sted i Århus og Københavns kommuner. Formålet med at opløse en andelsboligforening for kort tid efter at oprette en ny andelsboligforening i samme ejendom, har i nogle tilfælde været at opnå en ny højere anskaffelsessum, der kunne danne grundlag for beregning af maksimalprisen. Siden 2005 har en andelsboligforening ikke lovligt kunnet erhverve en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening.

2.2.3 Boliger som er omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder

Ejerlejlighedsloven indeholder et forbud mod at opdele ikke fredede bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, med mere end 2 beboelseslejligheder. Loven indeholder ligeledes et forbud mod

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

at opdele landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Endelig indeholder loven et forbud mod at opdele ejendomme tilhørende andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Dette gælder såvel andelsboligforeninger beliggende i etageejendomme som andelsboliger beliggende i f.eks. rækkehusbebyggelser.

For andelsboligforeninger beliggende i række-, kæde- og dobbelthusbebyggelser vil der være mulighed for udstykning i ejerboliger, såfremt betingelserne i udstykningsloven herfor er opfyldt. Efter ejerlejlighedsloven § 3 går udstykning forud for opdeling i ejerlejligheder. Såfremt andelsboliger beliggende i række-, kæde- og dobbelthusbebyggelser i praksis kan udstykkes efter de gældende regler og denne mulighed ikke begrænses af fx servitutter, vil det være underordnet, om ejerlejlighedsloven indeholder et forbud mod opdeling af disse boliger i ejerlejligheder. Derfor vil sådanne bebyggelser ikke blive berørt af en eventuel opblødning af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder og vil derfor ikke blive behandlet i det følgende. Det kan dog bemærkes, at der i 2016 fandtes ca. 47.500 andelsboliger beliggende i række-, kæde- eller dobbelthusbebyggelser.

Med hensyn til bygninger med landbrugspligt findes der ifølge Danmarks Statistik 115.188 stuehuse til landbrugsejendomme. Samtidig har Landbrugs- og Fiskeristyrelsen oplyst, at der findes 117.930 landbrugsejendomme med beboelse, hvoraf 7.584 er mindre end 2 ha. Differencen kan skyldes manglende ajourføring af BBR. Se nærmere herom i afsnit 2.2.3.4.

Datamaterialet fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens indeholder yderligere en opgørelse af boligerne, alt efter om de er opdelt i ejerlejligheder eller ej (har et ejendomsnummer for ejerlejligheder eller ej), samt efter hvorvidt ejendommen er opført år 1966 eller før, samt om ejendommen er opført år 1967 eller senere. Der vil således være en lille fejlmargen, da forbuddet om opdeling gælder for boliger, som er påbegyndt opført før 1. juli 1966. Denne fejlmargen vurderes dog at være ubetydelig.

Af datamaterialet fremgår, at der findes ca. 149.400 andelsboliger beliggende i etageboligbebyggelser (uanset opførelsesår) og ca. 199.700 private udlejningsboliger beliggende i etageboligbebyggelser opført før 1967, og som ikke er opdelt i ejerlejligheder. Desuden findes der omkring 3.800 ejerboliger beliggende i etageboligbebyggelser, som ikke er opdelt i ejerlejligheder, hvor ejendomsejeren bebor den pågældende lejlighed. Disse populationer har været relativt stabile i de seneste fem år, jf. nedenstående tabel.

Tabel 2.6: Boliger begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder

Hele landet	2013	2014	2015	2016	2017
Andelsboliger i etageboligbebyggelser	147.587	148.556	149.020	149.103	149.388
Private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført 1966 eller før	204.022	204.490	199.267	199.507	199.733
Ejerboliger i etageboligbebyggelser opført 1966 eller før	3.975	4.055	4.093	3.885	3.792
I alt	355.584	357.051	352.380	352.495	352.913

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Disse boliger kan fordeles geografisk på landsdele som nedenfor.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.7: Boliger begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder, landsdele, 2017

Landsdel	Andelsboliger i etageboligbebyggelser	Private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967	Ejerboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967	I alt
Byen København	113.212	53.184	410	166.806
Københavns omegn	14.266	9.516	197	23.979
Nordsjælland	2.551	5.769	206	8.526
Bornholm	198	481	17	696
Østsjælland	2.898	2.566	92	5.556
Vest- og Sydsjælland	3.053	15.817	436	19.306
Fyn	1.666	18.164	259	20.089
Syddjylland	2.607	25.438	846	28.891
Østjylland	5.771	37.236	466	43.473
Vestjylland	1.063	10.402	303	11.768
Nordjylland	2.103	21.160	560	23.823
Hele landet	149.388	199.733	3.792	352.913

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Som det fremgår af ovenstående tabel, er boligerne, som er begrænset af forbud mod opdeling, i høj grad beliggende i landsdel Byen København. Omkring 166.800 af boligerne ligger her. Derudover ligger ca. 24.000 af boligerne i Københavns omegn, mens ca. 43.500 ligger i Østjylland. I landsdel Byen København er der hovedsageligt tale om andelsboliger, mens der i landsdel Østjylland hovedsageligt er tale om private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967.

I det følgende vil gruppen af ejerboliger i etageboligbyggeri opført før 1967 som ikke er opdelt i ejerlejligheder på 3.800 boliger, blive behandlet sammen med gruppen af private udlejningsboliger i samme ejendomme på 199.700 boliger, hvorved den betragtede gruppe af private udlejningsboliger, bliver på i alt 203.500 boliger. Det bemærkes, at ejerboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967, udgør omkring 0,1 procent af alle boliger på landsplan.

Tabel 2.8: Boliger begrænset af forbud mod opdeling som andel af alle boliger i landsdelen, 2017

Landsdel	Procentdel af andelsbolig i etageboligbebyggelse	Procentdel af privat udlejningsbolig i etageboligbebyggelse opført før 1967
Byen København	29,1 %	13,8 %
Københavns omegn	5,6 %	3,8 %
Nordsjælland	1,2 %	2,9 %
Bornholm	0,9 %	2,2 %
Østsjælland	2,7 %	2,4 %
Vest- og Sydsjælland	1,0 %	5,5 %
Fyn	0,7 %	7,4 %
Syddjylland	0,7 %	7,3 %
Østjylland	1,4 %	9,0 %
Vestjylland	0,5 %	5,1 %
Nordjylland	0,7 %	7,1 %
Hele landet	5,3 %	7,2 %

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

På landsplan udgør andelsboliger i etageboligbebyggelse omkring 5 procent af alle boliger, men der er en stor geografisk skævhed, da omkring 29 procent af alle boliger i Byen København er andelsboliger i

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

etageboligbebyggelser, mens kun 0,7 procent af boligerne i Nordjylland, Syddjylland og på Fyn er andelsboliger i etageboligbebyggelser. Andelen af private udlejningsboliger opført før 1967, udgør omkring 7 procent af alle boliger på landsplan, men med en betydelig geografisk variation. Denne gruppe af boliger udgør næsten 14 procent af boligerne i Byen København og 9 procent af boligerne i Østjylland, men udgør kun 2,4 procent af boligerne i Østsjælland.

Derudover er der en kategori af private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført efter 1967, som ikke er opdelt i ejerlejligheder, men som efter gældende regler kan opdeles, såfremt ejeren måtte ønske det. Denne kategori består af omkring 22.000 boliger.

Boks: Fokus på boligbestanden og ejerlejligheder i landsdel Byen København

Landsdelen Byen København består af Københavns, Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommuner. I alt findes der ca. 388.600 boliger i denne landsdel. Hvorledes de er fordelt på boligtyperne fremgår af nedenstående tabel.

Den største enkeltgruppe af boliger i København by er andelsboliger, som der findes 114.100 af jf. nedenstående tabel. Disse er næsten udelukkende beliggende i etageboligbebyggelser. Ejerboligerne er hovedsageligt beliggende i etageboligbebyggelser, men der findes også en gruppe på ca. 24.500 fritliggende enfamiliehuse og ca. 7.600 rækkehuse. Både de almene boliger og de private udlejningsboliger er hovedsageligt beliggende i etageboligbebyggelser.

Tabel 2.9: Boliger i landsdel København by fordelt efter boligtype, 2017

Boligtype	Antal boliger	Andel
Ejerboliger	83.963	22 %
Andelsboliger	114.134	29 %
Almene boliger	75.987	20 %
Private udlejningsboliger	110.201	28 %
Offentlige mv.	4.303	1 %
Alle	388.588	100 %

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Antallet af boliger i Byen København, som er begrænset af forbuddet mod opdeling, omfatter således ca. 113.200 andelsboliger i etageboligbyggeri samt 53.200 private udlejningsboliger beliggende i etageboligbyggerier opført før 1967, som ikke er opdelt i ejerlejligheder. Denne gruppe på i alt ca. 166.800 boliger, udgør som tidligere nævnt ca. 43 procent af boligerne i København by.

Til sammenligning findes der ca. 97.000 boliger med et ejendomsnummer for ejerlejligheder beliggende i etageboligbebyggelser, uanset opførelsesår. Omkring 44.000 af disse er beboet af ejeren, ca. 38.000 af disse er beboet af en lejer (privat udlejning), mens ca. 14.000 er almene boliger.

2.2.3.1 Andelsboliger i etageboligbebyggelser på kommuneniveau

Ifølge det seneste udtræk findes omkring 149.000 andelsboliger beliggende i etageboligbebyggelser i Danmark. Omkring 131.000 af disse, svarende til 88 procent, er beliggende i de 10 kommuner med flest andelsboliger i etageboligbebyggelse, som det fremgår af nedenstående tabel.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.10: Antal andelsboliger i etageboligbebyggelser fordelt på kommuner, top 10, 2017

Kommune	Antal boliger
København	96.437
Frederiksberg	15.810
Gentofte	4.086
Aarhus	3.297
Hvidovre	2.469
Lyngby-Taarbæk	2.415
Roskilde	2.069
Gladsaxe	1.890
Aalborg	1.633
Odense	1.335
Øvrige kommuner	17.947
Hele landet	149.388

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Antallet af andelsboliger beliggende i etageboligbebyggelser i de enkelte kommuner kan desuden sammenholdes med det samlede antal boliger i kommunen, uanset boligtype, for at vise hvor stor en procentdel af det samlede antal boliger, som disse boliger udgør. I tabellen nedenfor vises procentdelen for de ti kommuner med de største procentdele.

Tabel 2.11: Procentdel andelsboliger i etageboligbebyggelser ud af det samlede antal boliger i kommunen, 2017, top 10

Kommune	Procent
København	31,3 %
Frederiksberg	28,9 %
Gentofte	11,6 %
Hvidovre	10,1 %
Glostrup	9,0 %
Lyngby-Taarbæk	8,8 %
Gladsaxe	5,9 %
Hørsholm	5,3 %
Roskilde	5,1 %
Tårnby	4,3 %

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

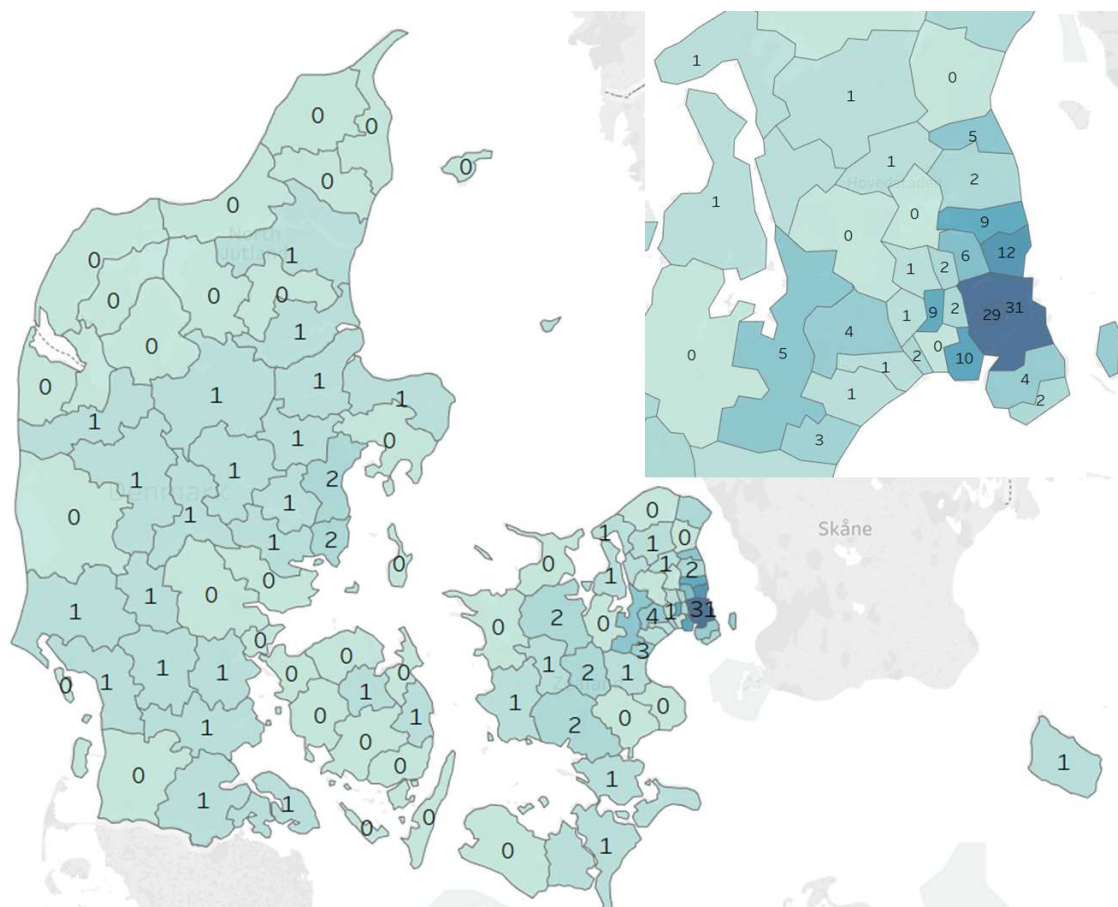
Som det fremgår af tabellen ovenfor, udgøres over 30 procent af boligerne i Københavns Kommune af andelsboliger i etageboligbebyggelser. Det tilsvarende tal for Tårnby Kommune er 4,3 procent.

Antallet af andelsboliger i etageboligbebyggelser og disses andel af det samlede antal boliger i kommunen, kan også præsenteres visuelt på kort som nedenfor. Jo mørkere farven på den enkelte kommune er, jo flere hhv. større procentdel andelsboliger er der i kommunen.

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Figur 2.2 Procentdel andelsboliger i etageboligbebyggelser ud af det samlede antal boliger i kommunen, 2017



Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

2.2.3.2 Private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 uden et ejendomsnummer for ejerlejlighed på kommuneniveau

Der findes primo 2017 samlet set omkring 203.500 private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 i Danmark, uden et ejendomsnummer for ejerlejlighed. Omkring 121.900 af disse, svarende til 59,9 procent, er beliggende i de 10 kommuner med flest private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967, som det fremgår af nedenstående tabel.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.12: Antal private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 fordelt på kommuner, 2017

Kommune	Antal boliger
København	41.102
Aarhus	19.531
Frederiksberg	12.220
Aalborg	12.044
Odense	11.734
Randers	6.359
Esbjerg	5.162
Horsens	5.000
Vejle	4.810
Gentofte	3.940
Øvrige kommuner	81.623
Hele landet	203.525

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Antallet af private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 i de enkelte kommuner, kan desuden sammenholdes med det samlede antal boliger i kommunen, uanset boligtype, for at vise hvor stor en procentdel af det samlede antal boliger som disse boliger udgør. I tabellen nedenfor vises procentdelen for de ti kommuner, med de største procentdele.

Tabel 2.13: Procentdel private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 ud af det samlede antal boliger i kommunen, top ti, 2017

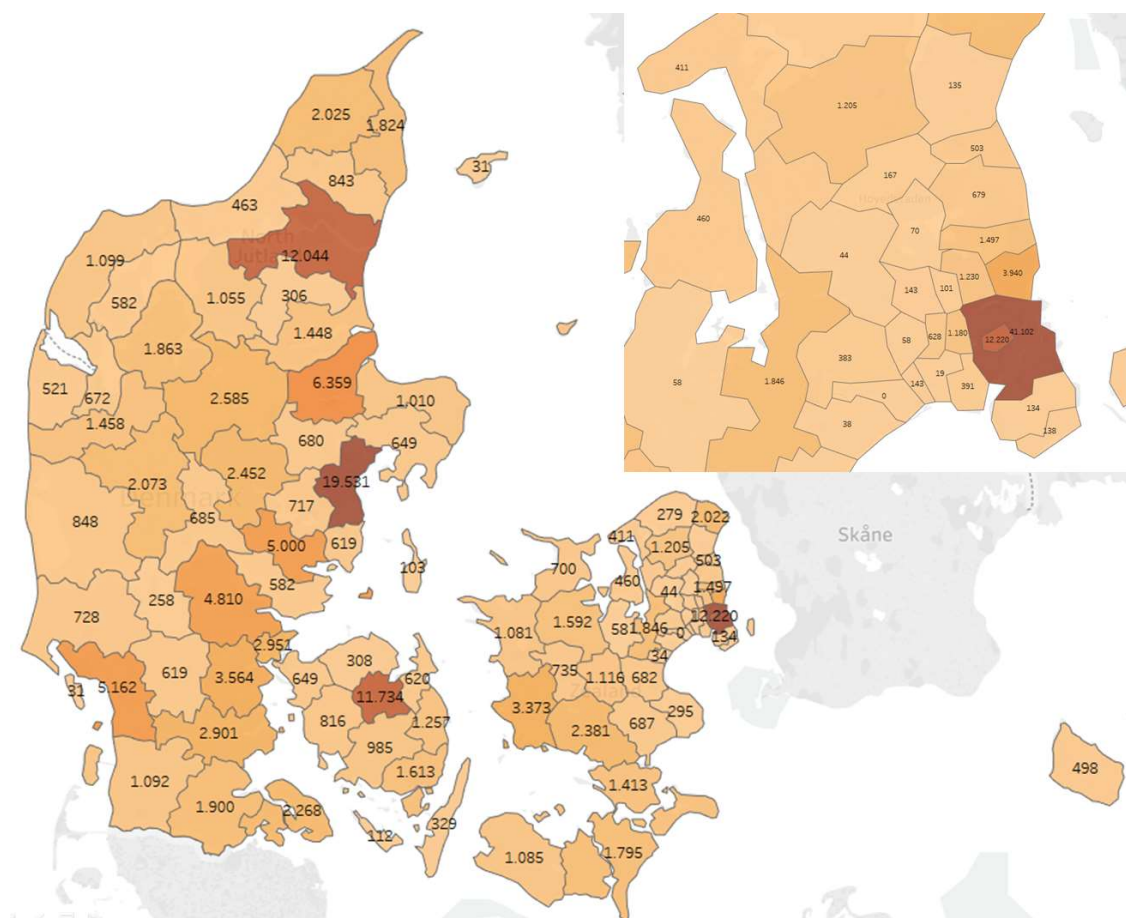
Kommune	Procent
Frederiksberg	22,3 %
København	13,3 %
Randers	12,9 %
Aarhus	12,0 %
Horsens	11,8 %
Odense	11,6 %
Fredericia	11,5 %
Gentofte	11,2 %
Aalborg	11,0 %
Haderslev	10,2 %

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Som det fremgår af tabellen ovenfor udgør over 20 pct. af boligerne i Frederiksberg Kommune private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967. Det tilsvarende tal for Aalborg Kommune er 11 pct. Antallet af private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 og disses andel af det samlede antal boliger i kommunen kan også præsenteres visuelt på kort som nedenfor. Jo mørkere farven på den enkelte kommune er, jo flere hhv. større procentdel private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 er der i kommunen.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Figur 2.3 Antal private udlejningsboliger i etageboligbebyggelser opført før 1967 fordelt på kommuner, 2017



Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

58

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Boks: Fokus på andelsboliger beliggende i ejendomme opført før 1967 på kommuneniveau

Der findes i alt 149.400 andelsboliger i etageboligbebyggelser. Af disse er 135.100, svarende til 90 procent, opført 1966 eller før, mens 14.300 andelsboliger, svarende til 10 procent, er opført 1967 eller efter.

Fordelt på landsdele findes der omkring 110.400 andelsboliger i etageboligbyggerier opført 1966 eller før i landsdel Byen København, mens der omvendt kun findes 54 andelsboliger i etageboligbyggerier opført 1966 eller før i landsdel Vestjylland, som det fremgår af nedenstående tabel.

Tabel 2.14: Andelsboliger i etageboligbebyggelser fordelt på landsdele

Landsdel	Opført 1966 eller før	Opført 1967 eller efter	I alt	Procent opført 1966 eller før	Procent opført 1967 eller efter
Byen København	110.448	2.764	113.212	98%	2%
Københavns omegn	12.615	1.651	14.266	88%	12%
Nordsjælland	1.871	680	2.551	73%	27%
Bornholm	130	68	198	66%	34%
Østsjælland	1.877	1.021	2.898	65%	35%
Vest- og Sydsjælland	1.675	1.378	3.053	55%	45%
Fyn	1.129	533	1.662	68%	32%
Sydjylland	885	1.722	2.607	34%	66%
Østjylland	3.341	2.430	5.771	58%	42%
Vestjylland	54	1.009	1.063	5%	95%
Nordjylland	1.045	1.058	2.103	50%	50%
I alt	135.070	14.314	149.384	90%	10%

Kilde: Udtræk fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriets boligstatistiske database.

De 10 kommuner med flest andelsboliger i etageboligbebyggelser opført 1966 eller før ses af nedenstående tabel.

Tabel 2.15: Andelsboliger i etageboligbebyggelser fordelt på kommuner, top 10

Kommune	Opført 1966 eller før	Opført 1967 eller efter	I alt	Procent opført 1966 eller før	Procent opført 1967 eller efter
København	94.308	2.129	96.437	98%	2%
Frederiksberg	15.514	296	15.810	98%	2%
Gentofte	4.062	24	4.086	99%	1%
Aarhus	2.755	542	3.297	84%	16%
Lyngby-Taarbæk	2.395	20	2.415	99%	1%
Hvidovre	2.264	205	2.469	92%	8%
Roskilde	1.734	335	2.069	84%	16%
Gladsaxe	1.636	254	1.890	87%	13%
Odense	1.089	246	1.335	82%	18%
Aalborg	933	700	1.633	57%	43%

Kilde: Udtræk fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriets boligstatistiske database.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Fordelt på kommuner ses det, at 98 procent af andelsboligerne i etageboligbyggerier i Københavns Kommune er opført 1966 eller før. I Aalborg Kommune gør dette sig kun gældende for 57 procent af andelsboligerne i etageboligbyggerierne, således at 43 procent af andelsboligerne i Aalborg Kommune er beliggende i bygninger opført 1967 eller efter.

For så vidt angår andelsboliger beliggende i kæde-, række- eller dobbelthuse er størstedelen af disse opført i 1967 eller derefter, svarende til omkring 46.500 boliger ud af i alt 47.700 boliger.

2.2.3.3 Boligbestanden i bygninger med to beboelseslejligheder med erhverv samt tre, fire eller fem beboelseslejligheder med og uden erhverv

Ejerlejlighedsloven giver i dag mulighed for at opdele bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som kun består af to boligenheder, i ejerlejligheder, jf. § 10, stk. 1, nr. 2. I den oprindelige ejerlejlighedslov var der adgang til at opdele ældre ejendomme. I 1972 ændredes ejerlejlighedslovens § 10, således at der gennemførtes et for hele landet, gældende forbud mod opdeling af beboelsesejendomme, hvis opførelse var påbegyndt før 1. juli 1966. I 1976 genindførtes adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme, men dette var på betingelse af opfyldelse af en række kvalitetskrav. Ved lov nr. 461 af 19. november 1979, vendte man tilbage til 1972-reglerne, idet man indførte et fuldstændigt forbud mod opdeling af bygninger, der ikke er fredet, hvis opførelse var påbegyndt før 1. juli 1966, og som indeholdt mere end to beboelseslejligheder. Undtagelsen for bygninger med højst to beboelseslejligheder blev indføjet under Folketingets behandling af lovforslaget, jf. FT 1979-80 (2. samling), A sp. 1 ff, og B sp. 119.5

Da udvalget, jf. afsnit 9.2 i denne rapport, har drøftet muligheden for at opdele bygninger med (to,) tre, fire eller fem beboelseslejligheder eventuelt i kombination med erhverv, beskriver dette afsnit boligbestanden i sådanne småbygninger med eller uden erhvervsenheder. Der er tale om et udtræk fra Bygnings- og Boligregisteret på bygningsniveau, hvor bygninger ejet af almene boligorganisationer, andelsboligforeninger og bygninger opført efter 1967 ikke er medtaget. Ligeledes er boliger med et ejendomsnummer for ejerlejligheder ikke medtaget.

Der er medtaget etageboligbebyggelser med enten (to,) tre, fire eller fem boligenheder med eller uden erhvervsenheder i bygningen. En boligenhed er enten en egentlig beboelseslejlighed (boligenhed med eget køkken), blandet erhverv og beboelse med eget køkken eller et enkeltværelse (boligenhed med fast kogeinstallation, fælles køkken eller intet køkken). Data er pr. 1. januar 2016.

Bygninger med (to), tre, fire eller fem boligenheder med eller uden erhvervsenheder:

Der findes i alt 33.770 boliger i bygninger med tre, fire eller fem boliger beliggende på en ejendom uden andre bygninger, mens der findes i alt 18.463 boliger i bygninger med to, tre, fire eller fem boliger, samt én eller flere erhvervsenheder i bygningen beliggende på en ejendom uden andre bygninger. I alt er der således 52.233 boliger i disse to bygningskategorier på landsplan, og de udgør 1,9 procent af landets i alt 2,8 mio. boliger.

Der findes desuden en gruppe af bygninger med to boliger med erhverv samt tre til fem boliger med eller uden erhvervsenheder i bygningen beliggende på ejendomme, hvor der desuden ligger en eller flere andre bygninger. Det forhold, at der ligger mere end en bygning på ejendommen kan betyde, at bygningen

⁵ Peter Blok, Ejerlejligheder, 3. udgave, side 33-34.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

eventuelt ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Det har ikke ud fra tilgængelig statistik været muligt at belyse, hvor stor denne gruppe af boliger er.

Bygninger med to boligenheder med erhvervsenheder:

Der findes i alt 6.216 boliger i bygninger med to boliger samt én eller flere erhvervsenheder i bygningen, fordelt på 3.108 bygninger.

Bygninger med tre boligenheder med eller uden erhvervsenheder:

Der findes i alt 14.913 boliger i bygninger med tre boliger, mens der findes i alt 4.602 boliger i bygninger med tre boliger samt én eller flere erhvervsenheder i bygningen. I alt er der således 19.515 boliger i disse to bygningskategorier på landsplan, fordelt på i alt 6.505 bygninger.

Bygninger med fire boligenheder med eller uden erhvervsenheder:

Der findes i alt 11.672 boliger i bygninger med fire boliger, mens der findes i alt 4.480 boliger i bygninger med fire boliger samt én eller flere erhvervsenheder i bygningen. I alt er der således 16.152 boliger i disse to bygningskategorier på landsplan, fordelt på i alt 4.038 bygninger.

Bygninger med fem boligenheder med eller uden erhvervsenheder:

Der findes i alt 7.185 boliger i bygninger med fem boliger, mens der findes i alt 3.165 boliger i bygninger med fem boliger samt én eller flere erhvervsenheder i bygningen. I alt er der således 10.350 boliger i disse to bygningskategorier på landsplan, fordelt på i alt 2.070 bygninger.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.16: Boligenheder i bygninger med (to,) tre, fire eller fem boligenheder uden at være registreret som ejerlejligheder, fordelt på landsdele, 2016

Landsdel	Boligenheder i de udvalgte bygninger (kun bolig)	Boligenheder i de udvalgte bygninger (bolig og erhvervsenhed(-er))	Boligenheder i de udvalgte bygninger (begge kategorier)	Boliger i alt	Procent
Byen København	1.061	2.060	3.121	384.405	0,8%
Københavns omegn	429	515	944	252.038	0,4%
Nordsjælland	1.116	788	1.904	204.746	0,9%
Bornholm	201	131	332	22.258	1,5%
Østsjælland	472	342	814	108.477	0,8%
Vest- og Sydsjælland	3.995	2.461	6.456	295.488	2,2%
Fyn	4.206	1.842	6.048	247.703	2,4%
Syddjylland	7.783	3.450	11.233	356.888	3,1%
Østjylland	6.350	2.758	9.108	414.425	2,2%
Vestjylland	3.332	1.709	5.041	209.113	2,4%
Nordjylland	4.825	2.407	7.232	302.255	2,4%
Hele landet	33.770	18.463	52.233	2.797.796	1,9%

Kilde: Udtræk fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) via Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Det ses af ovenstående tabel, at 0,4 procent af boligerne i landsdel Københavns omegn er beliggende i de udvalgte bygninger, mens 3,1 procent af boligerne i landsdel Syddjylland er beliggende i de udvalgte bygninger.

Af nedenstående tabel ses top 20-fordelingen af boliger i de udvalgte kategorier. Aarhus Kommune er den kommune med flest boliger i bygninger med (to), tre, fire eller fem boligenheder med eller uden erhvervsenhed(-er) med 2.630 boliger, efterfulgt af Odense Kommune med 2.164 boliger og Københavns Kommune med 2.148 boliger.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.17: Boligenheder i bygninger med (to), tre, fire eller fem boligenheder med og uden erhverv uden at være registreret som ejerlejligheder, fordelt på udvalgte kommuner (top 20), 2016

Kommune	Boligenheder i de udvalgte bygninger	Boliger i alt	Procent
Aarhus	2.794	161.366	1,7%
København	2.666	304.441	0,9%
Odense	2.412	99.722	2,4%
Horsens	1.914	42.094	4,5%
Vejle	1.807	53.163	3,4%
Aalborg	1.754	108.365	1,6%
Kolding	1.639	43.791	3,7%
Sønderborg	1.324	39.015	3,4%
Esbjerg	1.285	57.993	2,2%
Hjørring	1.183	34.100	3,5%
Haderslev	1.156	28.389	4,1%
Fredericia	1.146	25.540	4,5%
Randers	1.057	49.026	2,2%
Slagelse	1.048	39.702	2,6%
Viborg	1.020	46.279	2,2%
Silkeborg	979	41.797	2,3%
Aabenraa	941	29.798	3,2%
Svendborg	898	29.897	3,0%
Guldborgsund	888	33.454	2,7%
Frederikshavn	848	33.985	2,5%

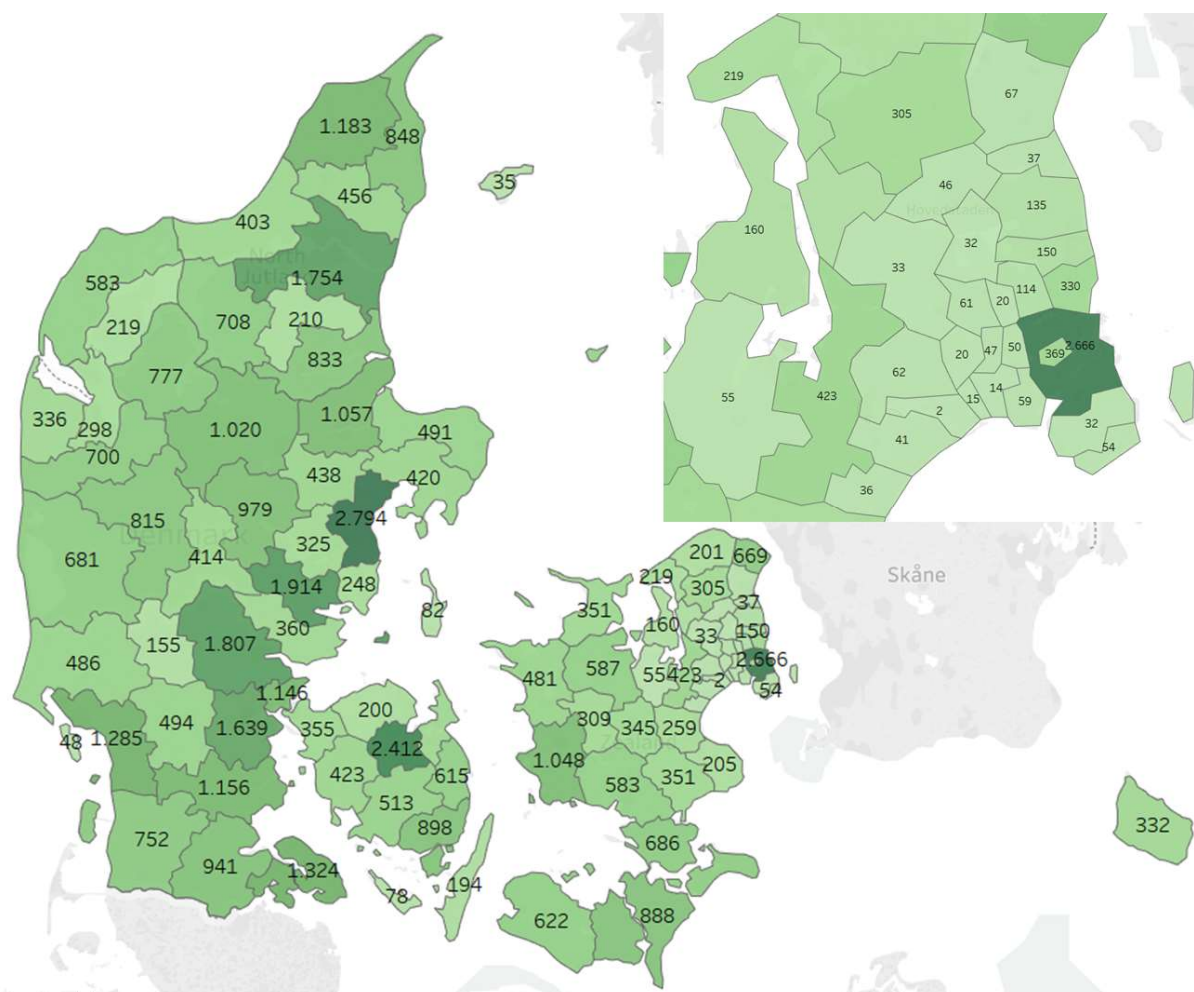
Kilde: Udtræk fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) via Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Figur 2,5 nedenfor viser antallet af boligenheder i bygninger med tre, fire eller fem boligenheder med eller uden erhverv, der ikke er registreret som ejerlejligheder i henholdsvis hele landet og i Hovedstadsområdet. Af figuren ses det, at kommunerne omkring Københavns Kommune har relativt få boliger i disse bygningskategorier, mens en del større kommuner i Jylland har mellem 500 og 1.000 boliger i disse bygningskategorier.

Figur 2.6 nedenfor viser procentdelen af boligenheder i de udvalgte bygninger ud af det samlede antal boliger i kommunen. Af figuren ses det, at mange kommuner uden for hovedstadsområdet har mellem to og fire procent af kommunens samlede boligbestand i disse bygningskategorier.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

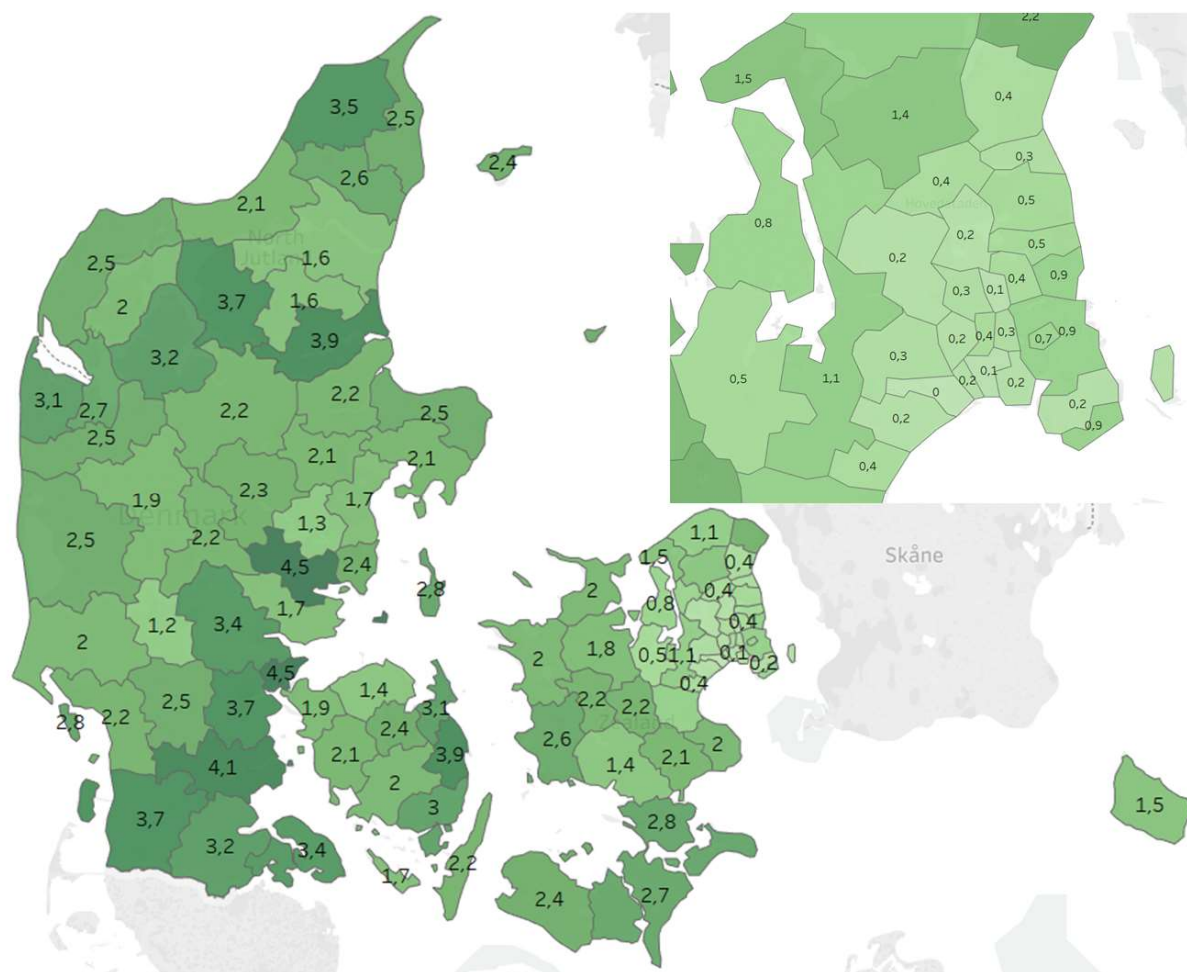
Figur 2.5: Antal boligenheder i de udvalgte bygninger fordelt på kommuner, 2016



Kilde: Udtræk fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) via Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Figur 2.6: Procentdel boligenheder i de udvalgte bygninger ud af det samlede antal boliger i kommunen, 2016



Kilde: Udtræk fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) via Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

2.2.3.4 Landbrugsejendomme (med landbrugspligt)

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, nr. 1, indeholder et forbud mod at opdele landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Der findes i alt 117.930 landbrugsejendomme i Danmark med beboelse tilknyttet, jf. tabellen nedenfor.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.18: Antal landbrugsejendomme, 2017

Ejendommens størrelse	Region staden	Hoved-Region Midtjylland	Region Nordjylland	Region Sjælland	Region Syddanmark	Hele landet
0-2 ha	345	2.222	1.169	1.328	2.520	7.584
2-5 ha	1.818	7.930	4.623	5.159	8.417	27.947
5-15 ha	2.457	10.503	6.673	6.651	9.096	35.380
15-50 ha	1.555	10.063	5.310	5.043	8.893	30.864
50-100 ha	392	3.773	2.265	1.673	3.736	11.839
100-200 ha	103	1.119	856	537	1.155	3.770
>200 ha	15	123	103	203	102	546
I alt	6.685	35.733	20.999	20.594	33.919	117.930

Kilde: Landbrugs- og Fiskeristyrelsen, 2017. NB: fratrukket ejendomme uden beboelse.

Lovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme gælder for ejendomme, som er omfattet af lov om landbrugsejendomme. Herved forstås ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme i Geodatastyrelsens matrikelregister. Landbrugsejendomme er underlagt landbrugspligt.

Det er muligt at fjerne landbrugspligten fra en ejendom med den virkning, at ejendommen ikke længere er omfattet af lov om landbrugsejendomme. I de tilfælde, hvor landbrugspligten fjernes fra en ejendom, vil denne ikke længere være omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, nr. 1. Således vil spørgsmålet om adgangen til opdeling af stuehuse på nedlagte landbrugsejendomme ikke være omfattet af forbuddet i lovens § 10, stk. 11, nr. 1.

2.2.4 Boliger med installationsmangler

Dette afsnit belyser, hvorvidt boliger, som er begrænset af det nuværende opdelingsforbud, i højere grad end andre boliger er behæftet med installationsmangler.

En installationsmangel registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) kan enten være manglende toilet, manglende bad eller manglende centralvarme i boligen. En bolig kan således have ingen, en, to eller tre installationsmangler.

Der findes i alt 117.100 boliger i Danmark med en eller flere installationsmangler, svarende til 4,3 procent af alle boliger. Mangel på toilet er en installationsmangel for 38.200 boliger, mangel på bad er en installationsmangel for 93.000 boliger, mens mangel på centralvarme er en installationsmangel for 30.300 boliger, jf. tabellen nedenfor.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

Tabel 2.19: Boliger med installationsmangler

Installationsmangel:	Toilet	Bad	Centralvarme	Boliger med en eller flere mangler	Boliger i alt
Andelsbolig i etageboligbebyggelse	1.405 0,9%	14.433 9,7%	364 0,2%	14.882 10,0%	149.388
Privat udlejningsbolig i etageboligbebyggelse opført før 1967 uden ejendomsnummer for ejerlejlighed	9.403 4,6%	22.671 11,1%	1.268 0,6%	23.990 11,8%	203.525
Alle boliger	38.247 1,4%	93.049 3,3%	30.271 1,1%	117.056 4,2%	2.814.725

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Der findes omkring 14.900 andelsboliger i etageboligbebyggelse med en installationsmangel. Det svarer til, at 10 procent af andelsboligerne i etageboligbebyggelser har registreret en eller flere installationsmangler. Mangel på toilet er en installationsmangel for 1.400 andelsboliger i etageboligbebyggelse, mangel på bad er en installationsmangel for 14.400 andelsboliger i etageboligbebyggelse, mens mangel på centralvarme er en installationsmangel for 400 andelsboliger i etageboligbebyggelse.

Der findes omkring 24.000 private udlejningsboliger i etageboligbebyggelse opført før 1967 uden at være opdelt i ejerlejligheder, som har registreret en eller flere installationsmangler. Det svarer til, at 11,8 procent af disse boliger har registreret en eller flere installationsmangler. Mangel på toilet er en installationsmangel for 9.400 boliger, mangel på bad er en installationsmangel for 22.700 boliger, mens 1.300 boliger mangler centralvarme.

Som nævnt ovenfor stammer oplysningerne om installationsmangler fra Bygnings- og Boligregistret (BBR). En mulig fejlkilde er derfor, at ejeren af bygningen ikke har registreret f.eks. indretningen af et badeværelse i boligen i BBR.

2.2.5 Boliger fordelt efter areal

Ejerlejlighedsloven stiller i sin nuværende form en række kvalitetskrav i forbindelse med opdeling af bygninger, der alene indeholder 2 beboelseslejligheder i ejerlejligheder, herunder at beboelseslejlighedens etageareal skal udgøre mindst 26 kvadratmeter. I nedenstående tabel er boliger begrænset af opdelingsforbuddet samt øvrige boliger fordelt efter størrelseskategorier. Heraf ses det, at i alt 3.996 boliger begrænset af opdelingsforbud har en størrelse under 26 kvadratmeter. Det svarer til 1,1 procent af de omkring 353.000 boliger begrænset af opdelingsforbuddet.

Andelsboliger i etageboligbebyggelser har i gennemsnit en størrelse på 79 kvadratmeter, mens private udlejningsboliger i ældre beboelsesejendomme har en gennemsnitsstørrelse på 76 kvadratmeter. Til sammenligning har alle øvrige boliger en gennemsnitsstørrelse på 116 kvadratmeter.

2.2 Statistik for boligbestanden på landsplan fordelt efter boligtype

10 procent af andelsboliger i etageboligbebyggelser har en størrelse på 51 kvadratmeter eller mere, mens 90 procent har en størrelse på mindst 116 kvadratmeter. 10 procent af private udlejningsboliger i ældre beboelsesejendomme har en størrelse på 45 kvadratmeter eller mere, mens 90 procent har en størrelse på mindst 114 kvadratmeter. De tilsvarende tal for de omkring 2,5 mio. øvrige boliger er hhv. 59 kvadratmeter og 184 kvadratmeter.

Tabel 2.20 Antal boliger fordelt efter areal, 2017

Boligareal	Etageboliger med forbud mod opdeling i ejerlejligheder			Øvrige	Alle boliger
	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig - ikke ejerlejlighed	Boliger med forbud mod opdeling i alt		
Under 26 kvm	501	3.495	3.996	21.738	25.734
26-40 kvm	2.890	10.670	13.560	66.684	80.244
41-60 kvm	40.026	56.296	96.322	190.286	286.608
61-80 kvm	47.216	64.414	111.630	402.194	513.824
81-100 kvm	31.325	36.424	67.749	445.898	513.647
101-120 kvm	15.275	16.377	31.652	342.398	374.050
Over 120 kvm	12.155	15.849	28.004	986.866	1.014.870
Uoplyst	0	0	0	5.748	5.748
Alle	149.388	203.525	352.913	2.461.812	2.814.725
10 pct. fraktil	51	45		59	56
Gennemsnit	79	76		116	111
90 pct. fraktil	116	114		184	179

Kilde: Udtræk fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Boks: Fokus på boliger i fredede ejendomme

Fredede ejendomme kan jf. ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 3, opdeles i ejerlejligheder. Dog kan andre materielle forbud begrænse denne ret til opdeling, f.eks. således at en fredet beboelsesejendom tilhørende en andelsboligforening ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

I alt findes der i år 2016 i Danmark 5.133 boliger beliggende i bygninger som er fredet i henhold til bygningsfredningsloven. Af disse er 164 boliger beliggende i etageboligbebyggelser ejet af andelsboligforeninger, mens 1.557 boliger er beliggende i private udlejningsejendomme uanset opførelsesår.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

2.3.1 Fordeling af boligtyper efter beboernes alder

De forskellige boligtyper bebos i nogen grad af forskellige befolkningsgrupper. Nedenstående tabel viser befolkningen fordelt på aldersgruppe og boligtype.

Tabel 2.21: Antal personer fordelt på aldersgrupper og boligtyper, 2017

Boligtype	Under 10 år	10- 17 år	18- 30 år	31- 49 år	50- 59 år	60- 79 år	80- 89 år	90+ år	I alt
Ejerboliger	336.375	362.453	346.894	788.708	530.090	809.954	107.375	16.397	3.298.246
Andelsboliger	30.257	19.144	74.697	96.684	39.881	76.022	21.532	4.581	362.798
Private udlejningsboliger i alt	94.262	69.462	337.796	248.420	91.709	117.297	29.223	7.748	995.917
Almene boliger i alt	94.170	84.750	192.769	217.434	125.222	210.445	68.951	25.939	1.019.680
Alle boligtyper	555.064	535.809	952.156	1.351.246	786.902	1.213.718	227.081	54.665	5.676.641

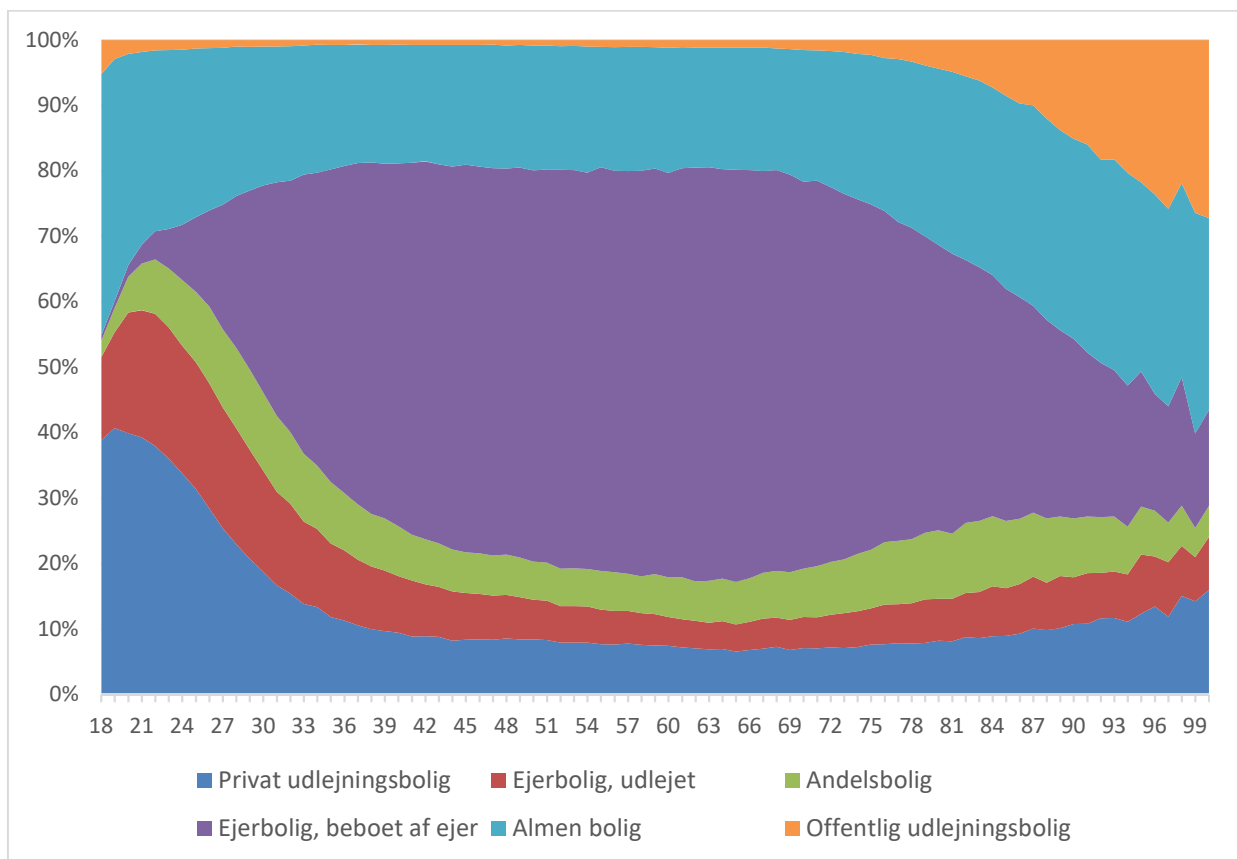
Anm.: Private udlejningsboliger i alt omfatter både udlejede ejerlejligheder samt private udlejningslejligheder

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

Af tabellen fremgår det, at i alt 337.800 personer mellem 18 og 30 år bor i private udlejningsboliger svarende til, at 34 procent af beboerne i denne boligtype er mellem 18 og 30 år. Af tabellen fremgår ligeledes, at 74.700 personer mellem 18 og 30 år bor i en andelsbolig svarende til, at 21 procent af beboerne i andelsboliger er aldersgruppen mellem 18 og 30 år.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

Figur 2.7 Fordeling af boliger efter alder og boligtype, 2015



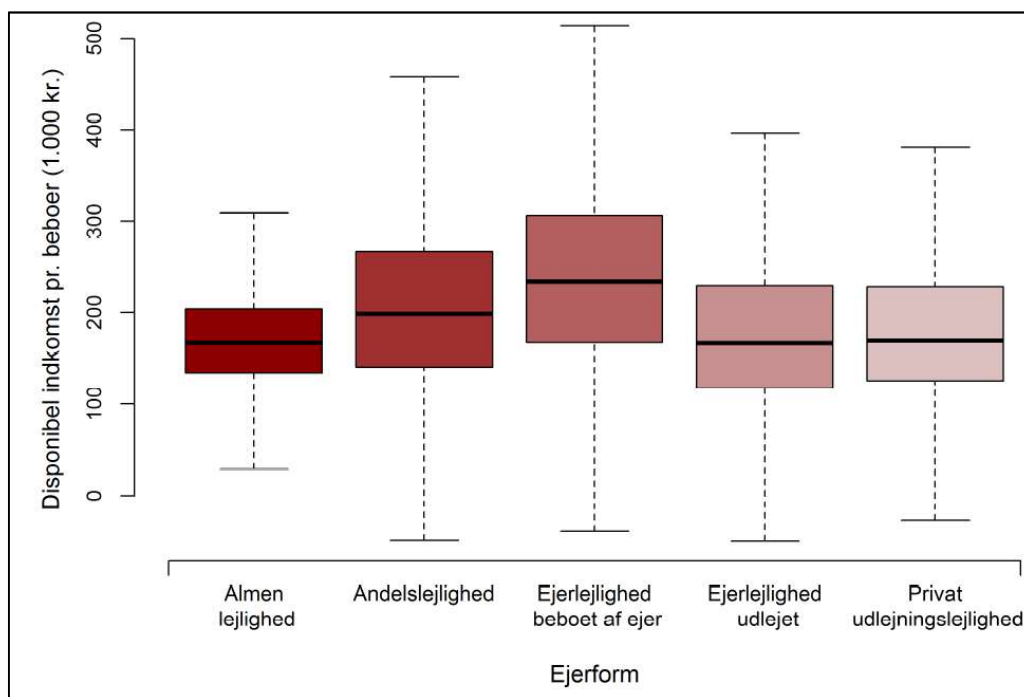
Kilde: DREAM

Ovenstående figur viser boligtypen for husholdningen, fordelt på gennemsnitsalderen for husholdningens voksne medlemmer. Figuren udtrykker en voksen persons boligvalg over et livsforløb. Det ses, at en stor gruppe af de 18-25 årige bor i private udlejningsboliger og i udlejede ejerboliger. Herefter vokser gruppen som bor i ejerbolig (beboet af ejeren), og denne boligtype er den mest udbredte blandt husholdninger med en gennemsnitsalder mellem 40 og 70 år. Antallet af husholdninger, som bor i almene boliger, er nogenlunde konstant set over aldrene, men dog lidt mere udbredt blandt de unge og de ældre.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

2.3.2 Disponibel indkomst efter boligtype

Figur 2.8 Disponibel husstandsindkomst efter boligtype



Kilde: DREAM

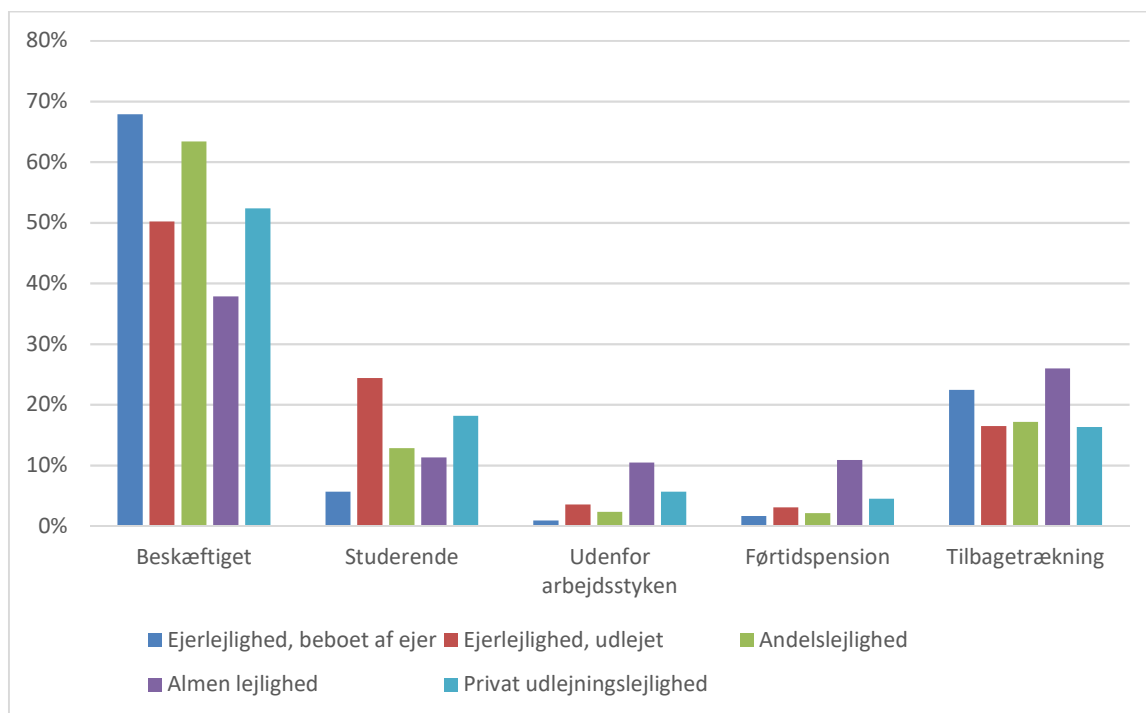
Ovenstående figur viser den disponible husstandsindkomst alt efter, hvilken type bolig husstanden bor i beregnet ud fra registerdata for år 2014 (etageboliger). I gennemsnit har beboere af almene boliger en disponible husstandsindkomst på 172.100 kr. i år 2014, mens beboere i udlejede ejerlejligheder og private udlejningslejligheder har en gennemsnitlig husstandsindkomst på hhv. 186.700 kr. og 186.900 kr. i år 2014.

Beboere i andelsboliger har i gennemsnit en disponible husstandsindkomst på 211.500 årligt, mens beboere i ejerlejligheder beboet af ejeren har en disponible husstandsindkomst på 261.700 kr. i år 2014.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

2.3.3 Arbejdsmarkedstilknytning, uddannelse og familietype efter boligtype

Figur 2.9 Arbejdsmarkedstilknytning for beboere i lejligheder efter boligtype, 2014



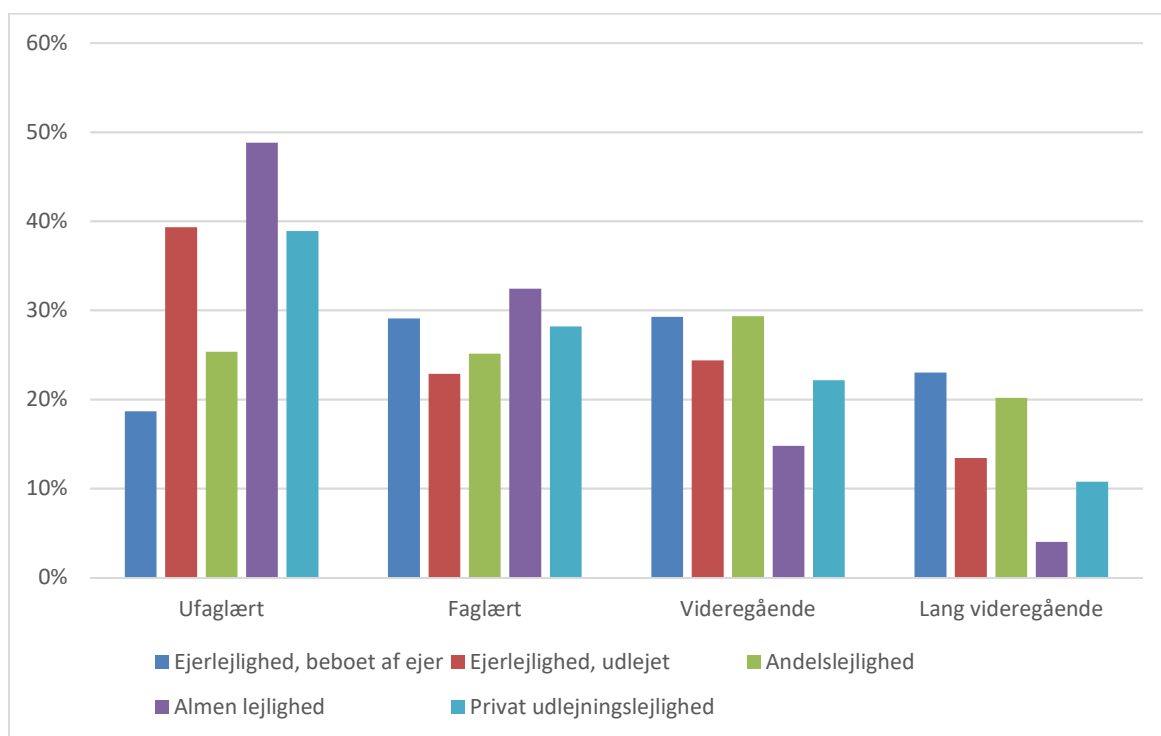
Anm: Arbejdsmarkedstilknytning er opgjort som den primære tilknytning til arbejdsmarkedet. En status som studerende er prioriteret over beskæftigelse. Tilbagetrækning omfatter permanent tilbagetrækning i form af efterløn, fleksydelse, folkepension eller øvrige varige pensionsydelser (f.eks. tjenestemandspension). For husstande med flere voksne er valgt tilknytningen for den beboer, som er tættest på arbejdsmarkedet (ud fra følgende prioritering beskæftiget > studerende > midlertidigt uden for arbejdsstyrken > førtidspension > tilbagetrækning).

Kilde: DREAM

I ovenstående figur opgøres beboernes arbejdsmarkedstilknytning alt efter boligtypen for lejligheden. Her ses det, at op mod 70 procent af de beskæftigede bor i en ejerlejlighed, som de selv ejer, mens kun omkring 5 procent af de studerende i lejligheder bor i en ejerlejlighed, som de selv ejer. En stor del af de studerende, omkring 40 procent, bor derimod i en udlejet ejerlejlighed eller en privat udlejningslejlighed.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

Figur 2.10 Uddannelsesniveau for beboere i lejligheder efter boligtype, 2014

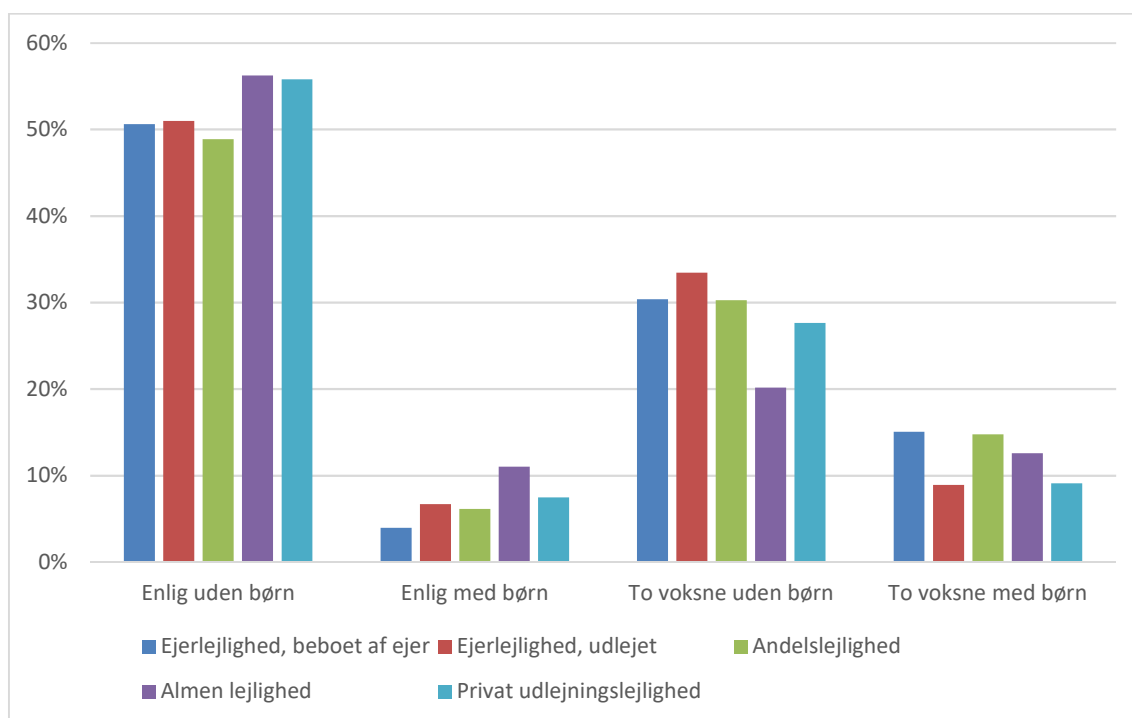


Kilde: DREAM

En forholdsvis stor andel af de ufaglærte bor enten i almene lejligheder, i private udlejningslejligheder eller i udlejede ejerlejligheder, jf. ovenstående figur. Faglærte fordeler sig derimod mere ligeligt mellem de forskellige boligtyper mens beboere med en lang videregående uddannelse oftere bor i en ejerlejlighed, de selv ejer, eller i en andelslejlighed.

2.3 Statistik for beboersammensætningen i boligtyperne

Figur 2.11 Familietype for beboere i lejligheder efter boligtype, 2014



Kilde: DREAM

Enlige med og uden børn udgør en stor andel af beboerne i almene lejligheder såvel som i private udlejningslejligheder. Omvendt udgør enlige med børn en forholdsvis lille andel af beboere i ejerlejligheder beboet af ejeren.

2.3.4 Husholdningers boligforbrug efter boligtype og husholdningskarakteristika

Såfremt forbuddet mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger fjernes, forventes det, at en del af disse opdeles i ejerlejligheder. Som følge heraf vil udbuddet af lejeboliger samt andelsboliger falde og udbuddet af ejerboliger vil stige tilsvarende.

For at belyse om en sådan ændring af udbuddet af de forskellige boligformer vil føre til en ændring af fordelingen af boligforbruget, er der udarbejdet en analyse af, i hvilken grad de forskellige boligtyper bidrager til en ligelig fordeling af boligforbruget. Herved er det muligt at vurdere, i hvilken grad de forskellige boligformer bidrager til en ligelig fordeling af boligforbruget, hvilket tillige gør det muligt at vurdere, hvilke konsekvenser en ændring af udbuddet har for ligheden i fordelingen af boligforbruget.

For at tage højde for, at boligbehovet målt i kvadratmeter ikke er ligefrem proportionalt med antallet af personer i husstanden, anvendes antal boligkvadratmeter per personækvivalent som mål for boligforbruget. Herved vægtes den første voksne med 1, den næste voksne med $\frac{1}{2}$ og børn med $\frac{1}{3}$.

2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte

Tabel 2.22 Boligformer, antal og gennemsnitligt boligforbrug i kvadratmeter per person-ækvivalent

		Alle boliger	Ejerboliger	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Andre udlejningsboliger
Alle boliger	Antal	2.519.188	1.265.969	475.706	533.071	201.710	42.732
	Procent	100,0	50,3	18,9	21,2	8,0	1,7
	Boligforbrug	77,7	90,8	68,7	60,4	65,2	65,9
Etageboliger	Antal	987.079	117.806	323.339	374.417	146.437	25.080
	Procent	100,0	11,9	32,8	37,9	14,8	2,5
	Boligforbrug	62,0	70,3	61,8	59,8	61,1	63,9
	Ulighed i boligforbrug	18,8	21,1	19,8	16,7	19,4	14,3

Anm.: Af de privat ejede ejerlejligheder (236.807 boliger) er ca. halvdelen udlejede og her medtaget som private udlejningsboliger. Det anførte mål for ulighed i boligforbruget er Gini-koefficienten.

Kilde: Morten Skak (2017), Boligforbrugets fordeling på baggrund af registerdata.

Tabel 2.22 viser boligforbruget målt ved antal boligkvadratmeter per personækvivalent. I gennemsnit er boligforbruget højest i ejerboligerne og mindst i de almene boliger. Forskellen mellem boligformerne bliver imidlertid mindre, når der alene ses på etageboliger. Her er boligforbruget stort set ens for de tre boligformer privat udlejning, almen og andel, mens ejerboligerne i gennemsnit har ti kvadratmeter mere pr. personækvivalent. For boliger i etageboligbebyggelser ses det, at variationen i uligheden i boligforbruget mellem de forskellige boligformer er beskeden. Uligheden i fordelingen af boligforbruget er størst inden for ejerboliger, efterfulgt af private udlejningsboliger og andelsboliger, mens uligheden i fordelingen er noget mindre for så vidt angår de almene boliger. Det er især ældre mennesker, der har et forholdsvist højt boligforbrug.

2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte

2.4.1 Andelsboligforeninger opført med offentlig støtte og det potentielle tilbagebetalingskrav

I perioden 1981-2004 er der i alt givet tilsagn til omkring 45.800 andelsboliger opført med offentlig støtte. De fleste boliger er etableret i årene 1984-1993, hvor der årligt blev etableret mellem 2.500 og 3.700 støttede andelsboliger. Boligerne er primært opført som tæt/lavt byggeri (84 pct.), mens resten er opført som etageboliger (16 pct.). I flere kommuner i hovedstadsområdet, herunder København, er boligerne dog primært opført som etageboliger.

2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte

Den støtte, som er ydet fra staten og kommunen, kan kræves tilbagebetalt ved helt eller delvist salg af foreningens ejendom, jf. almenboliglovens § 160 k. Der er således i dag regler, som indebærer, at kravet om tilbagebetaling af støtte vil kunne aktiveres, hvis andelsboligforeningen nedlægges, og foreningens ejendom opdeles i ejerlejligheder.

Det er alene den faktisk ydede støtte, der kan kræves tilbagebetalt. Der sker således ingen indeksering, ligesom der ikke påløber renter, så længe tilbagebetalingskravet ikke er aktuelt.

Udbetaling Danmark har pr. 31. december 2016 opgjort det potentielle tilbagebetalingskrav til i alt 12,4 mia. kr., svarende til 270.000 kr. pr. bolig. Den kommunale andel udgør 1,3 mia. kr.

Ses der alene på etageejendomme, udgør det potentielle tilbagebetalingskrav knap 1,4 mia. kr., hvoraf den kommunale andel udgør omkring 0,2 mio. kr.

Der er en stor variation i det potentielle tilbagebetalingskrav afhængigt af, hvornår foreningen er stiftet. Beløbet afhænger blandt andet af de daværende støtteregler og af den daværende finansiering og er i gennemsnit størst for de ældste foreninger stiftet før 1992. Her udgør det potentielle tilbagebetalingskrav mellem 268.000 kr. og 469.000 kr. pr. bolig.

For foreninger stiftet i perioden 1994-1998 udgør det potentielle tilbagebetalingskrav mellem 49.000-67.000 kr. pr. bolig, mens beløbet for foreninger stiftet i perioden 1999-2004 udgør 101.000-210.000 kr. pr. bolig.

Med hensyn til geografi varierer det potentielle tilbagebetalingskrav fra i gennemsnit 187.000 kr. pr. bolig i København by til 352.000 kr. pr. bolig i København omegn. I de øvrige landsdele ligger betalingskravet i gennemsnit på 252.000-329.000 kr. pr. bolig.

2.4.2 Håndtering af byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift og salg

En åbning for at omdanne ældre private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, som har modtaget byfornyelsesstøtte, til ejerlejligheder vil medføre en risiko for kapitalisering af støtten, såfremt støtten videreføres efter et statusskift og et salg.

Baggrund

Byfornyelseslovgivningen har fra 1983 til nu omfattet forskellige former for løbende støtte, kontante tilskud og offentlig lånegaranti til gennemførelse af byfornyelsesforanstaltninger på udlejningsejendomme, andelsboligforeningsejendomme og ejerboliger. Med henblik på at sikre at den offentlige støtte ikke har kunnet kapitaliseres i forbindelse med salg og statusskift af de støttede ejendomme, har de forskellige love indeholdt generelle bestemmelser om bortfald og tilbagebetaling af støtten samt mere specifikke bestemmelser herom. Det drejer sig f. eks. om håndtering af støtten ved enkeltvis salg af lejligheder, som på støttetidspunktet var opdelt i ejerlejligheder, og ved salg af en og tofamiliehuse.

Generelt varetager bestemmelserne et hensyn om at forhindre en kapitalisering af den støtte, som oppebæres, og skal sikre, at der ikke efter et statusskift fortsat ydes støtte, herunder garanti til ejendoms-ejeren, som ikke ville kunne oppebæres ved overgang til ny ejendomsstatus.

2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte

Formålet med bestemmelserne er således at sikre, at ejeren ikke ved et salg eller statusskift må kunne tjene på, at det offentlige har ydet byfornyelsesstøtte til ejendommen.

De mere specifikke regler i byfornyelseslovgivningen om bortfald og tilbagebetaling i forbindelse med, at en støttet ejendom ændrer boligkategori, vedrører dog alene situationer, som lovgivningsmæssigt har været aktuelle på det tidspunkt, hvor reglerne er fastsat - f.eks. salg af udlejede ejerlejligheder i restejerlejlighedsejendomme, som skifter status fra lejlighed til ejerbolig. Det betyder, at der ikke har været taget konkret stilling til, hvordan bortfald af støtte skal ske i den situation, at udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, da et sådant statusskift ikke har været en lovgivningsmæssig mulighed i perioden 1983 til nu.

Administrationen af byfornyelseslovgivningen varetages af kommunerne, som efter lovgivningen skal påse, at betingelserne for udbetaling af løbende støtte til stadighed er til stede.

Spørgsmålet om kapitalisering af byfornyelsesstøtte er således aktuelt for udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme, som stadig modtager løbende støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring og lov om byfornyelse, såfremt de skifter status til ejerboliger.

Behov for nye præciserende regler

Der findes ikke specifikke beregningsregler i de tidligere byfornyelseslove, som regulerer håndtering af den offentlige byfornyelsesstøtte i forbindelse med statusskift fra udlejnings- og andelsboligforeningsejendom til ejerlejlighedsejendom. På den baggrund vil det være nødvendigt at fastsætte klare operationelle regler for ophør og eventuelt tilbagebetaling af støtte for at forhindre kapitalisering af støtten, såfremt der åbnes for, at udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme kan opdeles i ejerlejligheder. Bestemmelserne skal sikre, at den løbende støtte til de resterende byfornyelseslån ikke kapitaliseres ved statusskift til ejerlejlighed. Bestemmelserne vil i hovedtræk kunne udformes i overensstemmelse med de eksisterende specifikke bestemmelser om bortfald af støtte ved salg af restejerlejligheder.

Opgørelse af byfornyelseslån i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme

Restgæld og låntype

I perioden 1983-2004 blev der givet tilsagn til byfornyelsesforanstaltninger finansieret med støttede realkreditlån. Den samlede restgæld med byfornyelsesstøtte i private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme opført som etageboligbyggeri udgør 8,6 mia. kr. Gælden er fordelt på 30 pct. nominallån og 70 pct. indekslån.

Nominallånene har en kendt løbetid på 30 år, og de sidste forventes udamortiseret i 2035.

Indekslånenes løbetid afhænger af inflationen. 99,7 pct. af indekslånene er af typen IS35, som med det nuværende inflationsniveau vurderes at have en forventet løbetid på i gennemsnit 44-46 år. De sidste indekslån forventes udamortiseret i 2047.

29 pct. af de 8,6 mia. kr. er realkreditlån ydet til værdiforøgende udgifter, hvor det offentlige yder støtte til betaling af den del af ydelsen, som ikke kan dækkes af en lejeforhøjelse. I 2016 betalte det offentlige

2.4 Opførelsesstøtte og byfornyelsesstøtte

omkring 20 pct. af ydelsen på de værdiforøgende lån. Den offentlige støtte aftrappes i takt med pris- og lønudviklingen, idet huslejen stiger i samme takt. Reguleringen sker én gang årligt.

71 pct. af de 8,6 mia. kr. er realkreditlån, hvor det offentlige betaler den fulde ydelse, idet tabslånene finansierer de byfornyelsesudgifter, som ikke kan danne grundlag for en lejeforhøjelse, og som udgør et ombygningstab.

Volumen af boligmassen med støttede byfornyelseslån

De private udlejnings- og andelsboligforeningsejendomme, som er opført som etageboligbyggeri, og som har realkreditgæld med byfornyelsesstøtte, omfatter i alt 24.990 boliger fordelt på 12.637 andelsboliger og 12.353 udlejningsboliger. Det samlede boligareal udgør godt 1,9 mio. m². Derudover har ejendommene et betydeligt erhvervsareal på i alt 299.000 m², svarende til 14 pct. af det samlede bolig- og erhvervsareal.

Opgjort i forhold til det samlede antal kvadratmeter (bolig og erhverv) udgør gælden i gennemsnit 3.886 kr./m², varierende fra 475 kr./m² til 9.278 kr./m². Byfornyelsesrestgælden er i gennemsnit 1.202 kr./m² højere i andelsboligejendomme end i private udlejningsejendomme.

Antallet af udlejnings- og andelsboliger, som ikke i dag kan omdannes til ejerboliger, udgør 352.900 boliger, fordelt på 149.400 andelslejligheder og 203.500 private udlejningsboliger i 2017. Det svarer til, at 7 pct. af de boliger, som ikke kan omdannes til ejerboliger, ultimo 2016 har gæld, hvortil der ydes byfornyelsesstøtte. Lidt flere af andelslejlighederne (8 pct.) end de private udlejningsetageboliger (6 pct.) har gæld med byfornyelsesstøtte.

Der er udlejnings- eller andelsboligejendomme med byfornyelsesgæld i de fleste kommuner, og boligerne er spredt over hele landet. De fleste – svarende til knap tre fjerdedele – er dog beliggende i de store bykommuner København og Frederiksberg, Odense, Århus og Aalborg. Den meget store spredning i byfornyelsesgælden gør sig gældende i alle de store bykommuner, om end spredningen er større i nogle kommuner end i andre.

Kapitel 3: Boligformer i sammenlignelige lande

3.1 Baggrund

Udvalget om ejerlejlighedsloven har fået udarbejdet to rapporter af Oxford Research A/S.⁶

Baggrunden for udarbejdelse af rapporterne til udvalget om ejerlejlighedsloven er at sammenligne reguleringen i ejerlejlighedsloven i Danmark med tilsvarende lovgivning i de lande, vi normalt sammenligner os med, også kaldet et nabolik af lovgivningen.

Oxford Research A/S har udarbejdet en rapport, som har til formål at lave en kortlægning af boligformer samt lovgivning herom i en række sammenlignelige lande og Danmark. Oxford Research A/S har i perioden fra august til november 2016 udarbejdet rapporten, der er bilag 4 til denne rapport. Formålet med kortlægningen er at afdække, hvorvidt boligformer i Sverige, Norge, Tyskland og Holland er sammenlignelige med de boligformer, som findes i Danmark. En kortlægning af landenes centrale lovgivning på området sker med henblik på at fremhæve væsentlige ligheder og forskelle i forhold til de danske forhold. Rapporten indeholder tillige en kvantitativ beskrivelse af fordelingen af de forskellige boligtyper og prisniveauerne i landene fordelt på henholdsvis landsplan, større byer og uden for de større byer.

Dataindsamling til udarbejdelse af rapporten er gennemført ved kvantitative dybdeinterviews med landeeksperter og desk research. I Oxford Researchs kontorer i Danmark, Sverige, Norge, Holland, Tyskland er kortlægningen i landene blevet gennemført af konsulenter med detaljeret kendskab til lokale forhold. Oxford Research har forud for analysens gennemførelse, i samarbejde med Erhvervsstyrelsen, udarbejdet en fælles guideline og template til gennemførelse og afrapportering af interview og desk research, således at data blev indsamlet på samme måde og med samme kvalitet på tværs af landene.

Oxford Research A/S har tillige udarbejdet en rapport med analyse af den engelske deregulering af boligmarkedet i perioden fra 1980 til omkring 2000, der er bilag 5 til denne rapport. Baggrunden for analysen af den engelske deregulering er at belyse de effekter, som dereguleringen har haft på det engelske boligmarkeds måde at fungere på, således at det bliver muligt at trække eventuelle paralleller til dansk lovgivning på boligområdet.

Formålet med analysen er at redegøre for nogle af de mest centrale tiltag, som deregulerede dele af det engelske boligmarked, og som har betydning for boligmarkedets måde at fungere på. Analysen i rapporten indeholder en redegørelse af eventuelle ændringer i fordelingen af boligformer, boligpriser og lejeniveau, samt ændringer af beboersammensætningen i de forskellige boligformer.

Dataindsamling til denne analyse er ligeledes gennemført ved en kombination af kvantitative interviews og desk research. Der er gennemført seks kvalitative dybdeinterviews med centrale engelske informanter, der har viden om dereguleringen af boligmarkedet ud fra forskning eller praksis. Desk research er gennemført med udgangspunkt i eksisterende skriftlige analyser og statistik på området.

⁶ Oxford Research A/S er en specialiseret vidensvirksomhed med fokus på velfærdsområderne og erhverv- og regionaludvikling.

3.2 Sammenfatning

Overordnet viser de to analyser fra Oxford Research, at boligmarkederne er organiseret på forskellige måder i de lande, som Danmark normalt bliver sammenlignet med. En gruppe af landene har en større andel af ejerboliger, end tilfældet er i Danmark, mens en anden gruppe af lande har en mindre andel af ejerboliger, end tilfældet er i Danmark. Ejerlejlighedsformen findes i alle de analyserede lande, og konvertering fra en ejerform til en anden er forholdsvis fri, i Sverige dog med den begrænsning, at ejerlejligheder kun kan etableres ved nybyggeri, tilbygning eller konvertering af bygninger, der ikke har været anvendt som bolig i mindst otte år, såsom f.eks. kontorbygninger, og i Tyskland med den begrænsning, at en eventuel lejer har forkøbsret til ejerlejligheden.

3.3 Sverige

Svenske "bostadsrätter" har en del ligheder med danske andelsboliger med den forskel, at "bostadsrätter" kan omsættes frit uden begrænsninger mht. hvilken pris de må handles til, modsat de danske andelsboliger. Der er huslejerregulering af lejeboliger. Fra den 1. maj 2009 har det været muligt at etablere ejerlejligheder i Sverige, men anvendelsen heraf har i praksis været begrænset.

3.3.1 Boligformer

I Sverige findes der grundlæggende fire boligformer:

- Äganderätt:
En "äganderätt" er en ejerbolig og indbefatter småhuse og ejerlejligheder. Ved småhuse forstås fritliggende villaer samt række-, kæde- og dobbelthuse. Ejerlejligheder en ny boligform i Sverige. Det har siden 1. maj 2009 været tilladt at bygge nye boligblokke med ejerlejligheder eller at ombygge bygninger, som ikke anvendes til boliger, til ejerlejligheder. En ejerlejlighed må ikke rumme mere end én bolig. Ejerlejlighedsformen indebærer som i Danmark, at ejeren ejer sin egen lejlighed og kan sælge, pantsætte eller udleje denne. Ejerne af ejerlejlighederne er medlemmer af en forening, som tager sig af fællesarealerne.
- Hyresrätt:
En "hyresrätt" er en lejebolig. Boligen kan enten være ejet af private eller almennyttige kommunale selskaber, eller der kan være tale om en lejeaftale om en anden persons bolig helt eller delvist, uanset om denne bolig beror på en "hyresrätt", en "bostadsrätt" eller en "äganderätt".
- Kooperativ hyresrätt:
En "kooperativ hyresrätt" kan beskrives som en mellemting mellem "hyresrätt" og "bostadsrätt", hvor en forening ejer eller lejer en ejendom, hvori de individuelle foreningsmedlemmer lejer deres lejlighed af foreningen. Der betales et depositum ved indflytning, som betales tilbage ved fraflytning. Brugsretten til lejligheden kan ikke sælges, og lejligheden returneres til foreningen ved fraflytning.

3.3 Sverige

- Bostadsrätt:

En "bostadsrätt" har ligheder med en dansk andelsbolig, da beboerne her er medejere af et boligkompleks, som regel et etagebyggeri eller en gruppe af flerfamiliehuse, hvor medejerskabet giver ret til at bebo en boligenhed og pligt til at vedligeholde den. Fællesområder og udvendig vedligeholdelse betales via et fast månedligt gebyr fra alle medejere. En "bostadsrätt" adskiller sig fra en dansk andelsbolig ved, at der ikke gælder regler om maksimalpriser ved salg.

Udover de fire primære boligformer, som er nævnt ovenfor, findes der i Sverige også en boligform kaldet "tomträtt", hvilket er retten til at bruge en grund uden at eje den. Ejeren er som regel en kommune, som leaser grunden ud på ubestemt tid. Lejeren, kaldet "tomträttshavaren", kan overføre brugsrettigheden til en anden eller pantsætte den.

I 2015 var der i alt 4.716.586 boliger i Sverige, som fordelte sig med 1.801.248 "hyresrätt" (38 pct.), 1.064.629 "bostadsrätt" (23 pct.), 1.849.287 "äganderätt" (39. pct.) mens 1.404 var ubekendte (0 pct.)

Det kan således bemærkes, at boligformen "bostadsrätt" udgør 23 pct. af det svenske boligmarked, mens andelsboligformen udgør 7 pct. af det danske boligmarked.

Der findes kun 1.066 ejerlejligheder i Sverige pr. d. 31/12-2016 jf. Lantmäteriet, mod ca. 242.000 ejerlejligheder i Danmark, hvilket viser, at ejerlejlighedsformen endnu ikke har fået den helt store udbredelse i Sverige.

3.3.2 Udstykning og opdeling

Alle bygninger beregnet til boligformål kan opdeles i Sverige. Opdeling af äganderätter medfører, at en ny ejendom dannes og kan sælges til nye ejere. Bostadsrätter kan opdeles ved, at foreningen overtager andele i bostadsrättsforeningen, hvorefter foreningen kan beslutte, at lejlighederne opdeles og sælges som nye lejligheder. Ombygning skal godkendes af Boverket.

I 2004 blev det muligt at danne såkaldte "3D-bygninger", som betyder, at en ejendoms grænser ikke længere er begrænset til at vedrøre alt bygningsværk på grunden, idet det blev muligt også at afgrænse en ejendom vertikalt.

Siden 1. maj 2009 har det været muligt at etablere nybyggede boliger som ejerlejligheder, bygge nye ejerlejligheder ovenpå eksisterende bygninger, samt at omdanne bygninger, der ikke har været anvendt som bolig i mindst otte år, såsom f.eks. kontorbygninger, til ejerlejligheder. Det er dog et krav, at der dannes mindst tre ejerlejligheder i den bygning, som opdeles i ejerlejligheder.

3.3.3 Konvertering af boligformer

Alle boligformer i Sverige kan konverteres til en anden boligform med undtagelse af ejerlejligheder, som er underlagt en række begrænsninger. Ejerlejligheder kan således kun dannes i nye bygninger eller i bygninger, der ikke har været anvendt til boligformål i mindst otte år, jf. ovenfor.

Konvertering af en "hyresrätt" (lejebolig) til en "bostadsrätt" (andelsbolig) eller "kooperativ hyresrätt" (mellemform af en lejebolig og andelsbolig) kræver dels, at udlejer vil sælge ejendommen til en nystiftet bostadsrättsforening eller en kooperativ hyresrättsforening, dels at to tredjedele af lejerne stemmer for, at foreningen skal købe ejendommen. Det er tillige muligt at sælge til en bostadsrättsforening, også

3.4 Norge

selvom ikke alle boliger omdannes til bostadsrätter. Hvis en bostadsrättforening eller en kooperativ hyresrättsforening dannes af lejerne og tilkendegiver interesse for at købe ejendommen, skal udlejer først tilbyde foreningen at købe ejendommen, før den kan sælges til anden side.

Konvertering af en "hyresrätt" til en "bostadsrätt" sker ofte og kan medføre store økonomiske gevinster til de pågældende lejere. Konvertering til en "kooperativ hyresrätt" sker i praksis sjældent, da der generelt er usikkerhed om, hvad boligformen indebærer. Konvertering og nybyggeri af ejerlejligheder har været mindre, end man havde forventet, hvilket formentlig skyldes, at det tager tid, før en ny boligform finder sin plads i markedet, samt at bankerne har vist sig modvillige til at udstede lån til boligforeningerne.

Konvertering af "bostadsrätter" til "kooperative hyresrätter" eller "hyresrätter" kræver, at foreningen opløses, og at ejendommen sælges til et boligselskab, som herefter opretter lejeboliger i ejendommen.

"Äganderätter" (ejerbolig) kan omdannes til andre boligformer, ved at ejendommen sælges til en bostadsrättsforening, en kooperativ hyresrättsforening eller et boligselskab, som derefter opretter "bostadsrätter", "kooperative hyresrätter" eller "hyresrätter" i ejendommen.

3.3.4 Huslejeregulering

Huslejereguleringen for lejeboliger udlejet af et boligselskab fastsættes ud fra 'bruksvårdessystemet' og medfører en lavere leje end markedslejen. Hvis en privatperson udlejer sin egen bolig reguleres lejeniveauet ikke i samme grad som i boliger i egentlige udlejningsejendomme og ligger derfor nærmere markedslejen, dog uden at der er tale om en fri husleje fastsættelse, og huslejen må ikke være urimelig høj set i forhold til driftsomkostninger og afkastet på investeringen. Lejeniveauet for de øvrige 'hyresrätter' fastsættes gennem forhandling mellem udlejernes organisation og lejernes organisation. Tvister om huslejeniveauet behandles i 'hyresnämnden'.

3.4 Norge

Norge har generelt en friere konverteringsmulighed på tværs af delboligmarkederne, samt færre begrænsninger mht. prisfastsættelse sammenlignet med danske forhold. Derudover udgør ejerboligmarkedet en større samlet andel af boligmarkedet, end det gør i Danmark og i de øvrige lande i sammenligningen. For udlejning af lejeboliger i Norge gælder ingen prismæssige begrænsninger.

3.4.1 Boligformer

I Norge findes der grundlæggende tre boligformer:

- "Selveierbolig":

En "selveier" har ejendomsretten til en bolig, og "selveierboligen" findes i tre former:

1. Eneboliger; boligbyggeri beregnet til én husholdning, f.eks. et fritstående hus eller villa.
2. Småhuse; fysisk forbundne boliger med mindst én fælles væg til naboboligen, f.eks. rækkehuse eller tomandsboliger.

3.4 Norge

3. Selveierleiligheter; ejerlejligheder, hvor ejerne er medejere af ejendommen og har eksklusiv brugsret til lejligheder i ejendommen. Ejerne indgår i et "eierseksjonssameie" med de øvrige ejerlejlighedsejere, hvilket også kan være tilfældet for eneboliger og småhuse.

Fælles for alle boligtyperne er, at ejerne i udgangspunktet har fuld ejendomsret og kan købe, sælge, udleje eller belåne boligerne frit.

- "Borettslagbolig" / "andelsleilighet" / "aksjeleilighet":
En "borettslagbolig" er en boligform, hvor man køber en andel i "borettslaget". "Borettslagsboliger" kan f.eks. være lejligheder, rækkehuse, tomandshuse eller enfamiliehuse. Hovedreglen er, at andelsejeren skal være en fysisk person, og en person har som regel kun adgang til at eje én andel. "Borettslaget" har den fulde dispositionsret over den faste ejendom og boligmasse, mens andelsejeren har en brugsret til en bestemt bolig.
- "Leiebolig":
En "leiebolig" er et lejemål, hvor en person lejer en bolig af en anden person, som oftest ejeren af boligen. Boligtypen er uden betydning for lejeaftalen mellem lejer og udlejer, mens ejerformen kan påvirke retten til at leje boligen ud.

I 2016 var der ca. 2,3 millioner husstande i Norge, som fordeler sig med 1.457.979 "selveiere" (63 pct.), 329.120 "borettslags/andelsleilighet" (14 pct.) og 521.290 "leier" (23 pct.)

I Norge er der et generelt mål om begrænsning af antallet af boligformer, hvor det f.eks. siden 2003 ikke har været tilladt at danne nye "aksjeboliger".

Ejeboligmarkedet i Norge udgør 63 pct. af det samlede boligmarked, hvilket er relativt stort sammenlignet med Danmark (50 pct.) og de øvrige sammenlignelige lande, hvilke bl.a. kan forklares ved et politisk ønske om at fremme ejerboliger. Kommunal og moderniseringsdepartementet angiver, at andelsboliger/aktieboliger/borettslagboliger i Norge ofte anses som ejerboliger.

3.4.2 Udstykning og opdeling

I Norge regulerer lov om eiendomsregistrering (matrikelloven) i hovedtræk udstykning, herunder deling, sammenlægning og arealoverførsel. I udgangspunktet kan alle ejendomme udstykkes. Ejeren har som udgangspunkt ret til at udstykke en ejendom efter eget valg, hvilket også gælder for opdeling og sammenlægning af ejerlejligheder, såfremt ændringen ikke medfører væsentlige ændringer for andre parter.

Kommunale reguleringsplaner og øvrig kommunal regulering vil kunne medføre begrænsninger af en ejers mulighed for udstykning og sammenlægning af en ejendom. En kommune kan eksempelvis gennem reguleringsplaner sætte begrænsninger for muligheden for at udstykke en ejendom, om end reguleringsplaner oftest indeholder bestemmelser om udbygning af grunde. "Konsesjonsloven" indeholder begrænsninger i forhold til deling af landbrugsejendomme, således at dele af landsbrugsejendomme ikke kan frastykkes uden tilladelse fra kommunen.

Den norske matrikellov har været under revidering flere gange. Hovedtendensen er, at man har fået mere lovregulering. Den seneste lovændring i 2010 medførte, at der blev stillet nye krav til opmåling i ejendommen. Bestemmelserne har været kritiseret for at være meget strikse og har fået folk til at finde andre måder at lave aftaler på, således at opmålingen ikke behøver registrering i tingbogen.

3.5 Holland

3.4.3 Konvertering af boligformer

I Norge er udgangspunktet, at ejerne af fast ejendom, uanset om det er en privatpersoner eller selskaber, har ret til at konvertere ejendommen til andre boligformer, f.eks. ved at oprette "borettslag" (andelsboliger) eller konvertere fra "borettslag" til "eierseksjonssameie". Boligformen "boligakjeselskap" kan ikke længere oprettes, men boligformen kan konverteres til "eierseksjonssameie".

Selvom konverteringsmulighederne er mange, er der en række forhold, som ejere skal opfylde. Ved konvertering af "borettslag" til et "eierseksjonssameie" er der eksempelvis flere retlige procedurer, som skal iagttages. I praksis er det ikke usædvanligt at konvertere en ejerform til en anden. Den hyppigste konverteringsform er afvikling af "borettslag" til fordel for "eierseksjonssameie". Konvertering fra "boligakjeselskap" til "eierseksjoner" forekommer også, men ikke lige så hyppigt.

Overordnet set er boligmarkedet i Norge sammenlignet med det danske boligmarked mere dereguleret, hvilket bl.a. kan ses ved friere konverteringsmuligheder og prisfastsættelse. I Norge står ejerprincippet stærkt, og det er en politisk målsætning, at flest muligt skal kunne eje egen bolig, enten direkte som "selveier" eller indirekte som ejer af en andel i "borettslag". Dette udtrykkes dels gennem et dereguleret boligmarked, dels gennem et skattesystem, som giver skattefradrag for renteudgifter på boliglån. Desuden er den skattemæssige vurdering af boligen sat lavere end den reelle markedspris, hvilket betyder, at formue i form af bolig beskattes mindre end andre værdier.

En af måderne at fremme ejerskab i Norge har været at fastsætte forskellige regler for "borettslag" og for "eierseksjonssameier". Der gælder eksempelvis et fælles ansvar for "borettslagets" gæld, forkøbsret for andre medlemmer af "borettslaget" og begrænsninger af retten til udlejning af boliger i "borettslag". Bl.a. disse forskelle har medført en prisdifference på "borettslagsleiligheter" og "eierseksjonsleiligheter". I et forsøg på at udjævne prisdifferencen og få større rådighed over boligerne ønsker stadig flere "borettslag" at konvertere til "eierseksjonssameier".

3.4.4 Huslejeregulering

Som udgangspunkt er der aftalefrihed ved fastsættelse af huslejen jf. 'husleieloven', dog blev der i 1999 indført et 'leieprisvern', som indebærer, at det er ulovligt at kræve en husleje, som er højere end den anslåede markedsværdi. Dette kan efterprøves ved domstolene.

3.5 Holland

I Holland udgør lejeboligerne med 44 procent en relativt stor andel af den samlede boligmasse, og den sociale udlejningssektor udgør en stor del af disse sammenlignet med Danmark. Ejendomme kan alt afhængigt af de gældende omstændigheder opdeles i ejerlejligheder, såfremt det ikke går ud over tredjeparts interesser.

3.5.1 Boligformer

I Holland findes der grundlæggende tre boligformer:

3.5 Holland

- "Eigen Woning":
En "eigen woning" er en ejerbolig. For ejerlejligheder gælder, at ejerlejlighedsejeren ikke har ejerskab eller ejendomsret over grunden, hvorpå bygningen står. Grunden vil som udgangspunkt have et separat ejerskab og tilhører som regel ejerforeningen.
- "Sociale huurwoningen"
En "sociale huurwoning" er en social udlejningsbolig, udlejet af en social boligorganisation kaldet "woning corporaties" eller af en privat investor. Boligformen har tidligere været tilgængelig for hele befolkningen ud fra et ventelistesystem, men der er nu blevet indført indkomstbegrænsninger, således at boligformen målrettes husstande med lavere indkomster. Huslejen er reguleret.
- "Vrije sector woning":
En udlejningsbolig i "vrije sector" er ikke underlagt samme huslejeregulering som øvrige lejeboliger. Boligen kan enten være ejet af en privat investor eller af en social boligorganisation ("woning corporaties"). Udlejer er forpligtet til at gøre boligen tilgængelig for lejer, men dette er også afgrænsningen af disponeringsretten. Uden skriftligt samtykke fra udlejer har lejer ingen ret til at ændre eller omforme boligen. Lejer skal værge om boligen, som udlejer selv ville have gjort, hvilket skal forstås således, at lejer skal handle i udlejers bedste interesser. Lejer har retten til at videreudleje, såfremt udlejer ikke har rimelige indsigelser imod udlejning til en tredje part.

Det hollandske boligmarked udgør 7,5 mio. boliger. Ejemarkedet udgør 4,2 mio. boliger (56 pct.), og lejemarkedet udgør 3,3 mio. boliger (44 pct.). Boligerne er fordelt mellem 2/3 enfamiliehuse og 1/3 lejligheder. Det er ikke umiddelbart muligt at belyse antallet af ejerlejligheder i Holland.

Den sociale udlejningssektor i Holland (30 pct.) er relativt stor sammenlignet med Danmark (22 pct.) og de sammenlignelige lande. I Holland er der en høj grad af decentralisering til kommuner og boligorganisationer, hvad angår boligpolitik.

3.5.2 Udstykning og opdeling

Huse kan almindeligvis opdeles i mindre dele uden tilladelse. Hollandsk ejendomsret giver forholdsvist frie tøjler til at udstykke, hvis det ikke uhensigtsmæssigt påvirker tredjeparts interesser.

Ejerlejligheder kan ikke uden videre videreopdeles, da ejendomsretten for ejerlejligheder kun omhandler selve lejligheden (og bygningen), og ikke grunden den står på. Det afhænger af de konkrete omstændigheder, om en bygning kan opdeles.

3.5.3 Konvertering af boligformer

Grundet reguleringen af lejeboligmarkedet (lejerregulering og lejerbeskyttelse) er der begrænset praksis for at købe en bolig, der udlejes. Investeringer af denne type er endvidere ikke begunstiget af skattesystemet, der i højere grad begunstiger ejere, der bor i deres ejerboliger. Lejere af sociale lejemål tilbydes, at de kan erhverve den ejendom, de lejer, men tendensen til at udnytte denne mulighed er faldende.

3.6 Tyskland

Hollands boligorganisationer har lang tradition for at konvertere kontorejendomme til "social huurwoning". Det fortsatte overskud af kontorejendomme i forhold til efterspørgslen gør, at der årligt konverteres en række kontorejendomme til sociale lejeboliger.

3.5.4 Huslejeregulering

Huslejen i lejeboliger fastsættes ud fra et pointsystem, hvor en række kriterier så som boligens størrelse, kvalitet og beliggenhed indgår i beregningen. Den maksimale husleje fastsættes ud fra antallet af point, som boligen tildeles. For boliger med over 142 point er huslejen ikke reguleret.

3.6 Tyskland

Tyskland har en relativt stor lejesektor, hvor lejeboliger udgør 52 procent af alle boliger. Kun en mindre andel af disse boliger bliver udlejet af professionelle udlejere. Opdeling af f.eks. en udlejningsejendom i ejerlejligheder er oftest mulig med iagttagelse af lejers forkøbsret til lejligheden. Bystyret i Berlin har dog indført yderligere begrænsninger i muligheden for at omdanne lejeboliger til ejerlejligheder.

3.6.1 Boligformer

I Tyskland findes der grundlæggende fire boligtyper:

- "Alleineigentum":
En "alleineigentum" er en ejerbolig, hvor der kun er én ejer med fuldt ejerskab til boligen.
- "Wohnungs- und Teileigentum":
En "wohnungs- und teileigentum" er en ejerbolig eller anden ejerenhed, hvor ejeren har fuldt ejerskab til sin del af den delte ejendom, enten som "eigentumswohnung" (ejerlejlighed) eller "teileigentumswohnung" (kommercielt areal).
- "Wohnungsgenossenschaft" eller "Wohnungsbaugenossenschaft":
En bolig i et "wohnungsgenossenschaft" er en bolig i et kooperativ, hvor ejerskabet er delt mellem medlemmerne. Boligformen kan i nogen grad sammenlignes med en dansk andelsbolig.
- "Miete":
En "mietwohnung" er en lejebolig i form af et hus eller en lejlighed. Lejere er forholdsvis godt beskyttet i Tyskland. Der er visse regler, som en udlejer skal overholde, såsom at lejligheder skal være udstyret med bad, køkken og toilet, og at reparationer af ejendommen er udlejers ansvar, medmindre det bevises, at lejer har forårsaget skaden. Udlejer ejer ejendommen, og derfor må lejer kun med godkendelse fra udlejer ændre på ejendommen. Udlejer må kun afvise lejers ønske om forandringer, hvis udlejers egeninteresse i at bevare ejendommen uændret er større end lejers ønske om ændring. Tyskland har en høj beskyttelse af handicappede og mennesker med særlige behov. Det er derfor sjældent, at udlejer formelt kan afvise en lejers ønske om ændring af ejendom.

3.6 Tyskland

Oplysninger fra Statistisches Bundesamt viser, at der i 2011 i alt fandtes 40.545.317 boliger i Tyskland, som fordeler sig med 42 pct. beboet af ejer og 52 pct. beboet af lejer. Leje af hus eller lejlighed udgør således størstedelen af det tyske boligmarked, og det er hovedsageligt private, der udlejer til private (80 pct.). Af de godt 40 mio. boliger er omkring 9 mio. boliger beliggende i ejerlejlighedsforeninger, svarende til 22 pct.

I Tyskland er lejesektoren relativt stor (52 pct.), hvis man sammenligner med Danmark (42 pct.) og de øvrige sammenlignelige lande. 80 pct. af lejeboligerne i Tyskland er boliger, der bliver fremlejet af ikke-professionelle udlejere. Dette skyldes bl.a., at en relativt stor andel tyskere ejer mere end én bolig og udlejer den eller de overskydende boliger.

3.6.2 Udstykning og opdeling

Der findes ikke lovgivning i Tyskland, som forbyder udstykning af ejendomme. Ejendomsretten gør en ejer i stand til at bygge og udstykke sin grund efter eget valg, såfremt det ikke påvirker tredjepart uhenigtsmæssigt. Det må dog antages, at planloven og eventuelle zoner vil have indflydelse på vedkommendes råderet. I udgangspunktet må man antage, at en ejendom kan udstykkes, så længe WOeigG (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht) overholdes.

Den tyske ejendomsret er defineret sådan, at den, der har skøde på grunden – foruden grunden selv – ejer alle bygninger og essentielle dele på grunden. Essentielle dele er dele, der, såfremt de fjernes eller ændres, medfører ødelæggelse af andre dele af ejendommen. Udgangspunktet er, at ejeren ejer alt under, på og over ejendommen.

Den eneste måde, hvorpå en ejendom kan udstykkes til delejerskab, er gennem et separationsskøde eller ved indskrivning i *Grundbuchamt* og *Grundbuchordnung*. Skødet definerer lejligheden ved nummer samt erklærer, hvad der kan defineres som fællesområde.

For en ejer af en ejerlejlighed er ejendomsretten ved delejerskab todelt, således at første del, den primære, er vedkommendes suveræne ejendom. Anden del er de delområder af ejendommen, som vedkommende ejer har brugsret til. Ejendommen er underlagt ejerforeningens reglement, hvorfor ejendomsretten skal respektere dette. En ejer kan kun disponere over sin ejendom, såfremt han overholder gældende lovgivning og foreningens reglement.

3.6.3 Konvertering af boligformer

Konvertering fra ejer- til lejebolig er forholdsvist nemt, såfremt prisreguleringer og udlejer-/lejerrettigheder respekteres. Konvertering fra leje- til ejerbolig er derimod mere kompliceret, da lejer har en række rettigheder, der komplicerer omdannelsen. Lejer har lovbestemt forkøbsret til en lejlighed, således at vedkommende kan byde på lejligheden.

I Berlin gælder særlige regler om konvertering af lejemål. Denne regulering giver de offentlige myndigheder i Berlins distrikter mulighed for at begrænse konvertering i bestemte områder, således at konvertering kun er mulig, såfremt den offentlige myndighed godkender det på forhånd.

De seneste år har der været en stigning i antallet af ejerboliger pga. den lave rente, men en stor andel af disse konverterede boliger udlejes, idet flere tyskere ejer to boliger og udlejer den ene.

3.7 England

3.6.4 Huslejeregulering

De tyske regler om 'Vergleichsmiete', også kendt som 'Mietspiegel' sætter grænser for, hvilken husleje der lovligt på opkræves i et område fastsat ud fra lejlighedens beliggenhed, byggeår, udstyr og størrelse mv.

I 2015 blev loven om 'Mietrechtsnovellierung' indført. Lovens formål er at dæmpe huslejestigningerne i de af myndighederne definerede områder med boligknaphed. Disse regler omfatter dog ikke ejendomme opført efter 1. oktober 2014 eller boliger, der er blevet moderniserede eller totalrenoverede.

3.7 England

Hovedparten af boligerne i England er ejerboliger, som udgør 64 procent af boligmassen. I London ligger ejerboligandelen dog under gennemsnittet. Det engelske boligmarked er over en længere årrække blevet dereguleret. Andelen af private udlejningsboliger har været stigende i løbet af de seneste ca. 15 år.

3.7.1 Boligformer

Boligmarkedet i England opererer med tre boligsektorer bestående af forskellige typer af ejer- og lejeformer:

- **"Owner occupation":**
Boligform som er sammenlignelig med ejerboligen, hvor ejeren fuldt ud disponerer over boligen. I England skelnes der mellem ejerboliger uden belåning og ejerboliger, som er belånt af ejeren via f.eks. et realkreditlån. Begrebet ejerbolig dækker over et hus (parcelhus, villa, rækkehus osv.) eller en lejlighed i et etagebyggeri.
- **"Social rented sector":**
Huse, der er opført af private, non-profit organisationer eller af lokale myndigheder (kommunale lejeboliger). Op igennem 1900-tallet blev der givet store offentlige subsidier til kommunalt byggeri af sociale boliger. Fra 1960-erne blev der tillige givet offentlig støtte til "housing associations". "Housing Associations" indbefatter en række forskellige ejerformer: lejeboliger (sammenligneligt med lejeboliger i Danmark), andelsboliger (co-ownerships), medejerboliger (shared ownerships) og ejerboliger, som købes på det åbne marked.
- **"Private rented sector":**
Boligform, som omfatter alle lejeboliger, som ikke er ejet af lokale myndigheder eller "housing associations". Der er tale om privat udlejning af forskellige boligformer, såsom huse, rækkehuse og lejligheder mv.

Der er ca. 22,5 millioner boliger i England, som fordeler sig med ca. 14,3 millioner ejerboliger (64 pct.), ca. 4,3 millioner private lejeboliger (19 pct.) og ca. 3,9 millioner sociale lejeboliger (17 pct.). Fordelingen af boligmassen ville se anderledes ud, såfremt London ikke blev medregnet i den nationale boligstatistik. Ejerboligandelen i London er kun 50 pct. Den private udlejningssektor og den sociale udlejningssektor er større i London med henholdsvis 27 pct. og 23 pct. sammenlignet med resten af England med henholdsvis 18 pct. og 16 pct. Det er ikke umiddelbart muligt at opgøre antallet af ejerlejligheder i England.

3.7 England

3.7.2 Deregulering af det engelske boligmarked

3.7.2.1 Boligmarkedet i England frem til 1980

Første Verdenskrig var central for boligmarkedets udvikling i England, hvor krigen førte til yderligere industrialisering, som resulterede i omfattende boligmangel i dele af England. Private udlejere profitede på et boligmarked, hvor efterspørgslen oversteg udbuddet, med deraf følgende dårlige vilkår for lejerne. Dette medførte protester fra lejerne hvilket fik politikerne til i 1915 at introducere huslejereguleringen "Increase of Rent and Mortgage Interest (War Restrictions) Act 1915". Lovgivningen garanterede lejere uopsigelig og kontrol med huslejeniveauet, da man havde et ønske om at beskytte lejerne i en midlertidig periode på grund af krigens konsekvenser for boligmarkedet. Denne regulering af lejesektoren havde den konsekvens, at incitamentet for private udlejere til at investere og vedligeholde de private udlejningsboliger blev kraftigt reduceret. De dårlige boligforhold på det private lejemarked medførte, at lokale myndigheder overtog rollen som den største leverandør af lejeboliger i efterkrigstiden.

I 1980 stod den sociale boligsektor for ca. en tredjedel af den samlede boligmasse, hvoraf 90 pct. var kommunale lejeboliger. I dag består boligmarkedet af et stort udbud af ejerboliger (58 pct.) og kun et beskedent privat lejemarked (11 pct.) med huslejekontrol og beskyttelse af lejere.

3.7.2.2 Dereguleringen af det engelske boligmarked

The 1980 Housing Act

Dereguleringen af det engelske boligmarked begyndte med den konservative premierminister Margaret Thatcher, som kom til magten i 1979.

Programmet "Right to Buy" var et signifikant liberaliseringstiltag, som blev gennemført under Thatcher-regeringen fra 1979-1990. "Right to Buy" blev introduceret med "The 1980 Housing Act" og indebar, at lejere af kommunale udlejningsboliger fik ret til at købe deres lejebolig til en kunstigt lav pris og dermed kunne få ejendomsret til deres bolig. Lejere af offentlige udlejningsboliger kunne uden udbetaling købe deres bolig til markedsprisen fratrasket en rabat på mellem 33-50 pct. De lokale myndigheder, der ejede boligen, fik 50 pct. af provenuet fra salget, men kunne ikke bruge dette til at opføre nye boliger. "Right to Buy" blev hurtigt populært i England.

Boligloven i 1980 introducerede på det private boligmarked også "shorthold tenancies" og "assured tenancies". Tiltagene startede dereguleringen af den private udlejningssektor ved at lempe på reglerne for huslejeafsettelsen i den private udlejningssektor og ved at forbedre udlejernes mulighed for at opsigte lejen.

The 1988 Housing Act

Med vedtagelsen af "The 1988 Housing Act" blev fri huslejeafsettelse for lejemaal indgået efter 1. januar 1989 muliggjort, således at udlejer kunne kræve fuld markedsleje med huslejestigninger, hvis det var aftalt i lejekontrakten. Hvis lejere mente, at huslejestigningerne var for høje, så kunne de rejse sag hos en "Rent Assessment Committee".

3.7 England

"The 1988 Housing Act" medførte også mulighed for indgåelse af tidsbegrænsede lejemål – "assured shorthold tenancies", hvilket indebærer en minimumslejeperiode på seks måneder, hvorefter udlejer med to måneders varsel frit kan opsig lejemålet uden at give en grund herfor. For at kunne anvende denne udlejningsform er det en betingelse, at udlejer udtrykkeligt gør lejer opmærksom på, at han/hun ønsker at benytte sig af denne ordning da lejeforholdet ellers som udgangspunkt ville være "assured tenure".

Buy to let Mortgages (1990'erne)

Finansieringsformen "buy to let mortgages", som opstod i slutningen af 1990'erne, har tillige haft stor betydning for udviklingen af det engelske boligmarked. Der er ikke tale om et tiltag, der rent politisk deregulerede finansieringen af boligmarkedet, men snarere om et markedsprodukt som opstod som et resultat af den omfattende deregulering af det private boligmarked. "Buy to let mortgages" øgede incitamentet til at købe en eksisterende ejendom til privat udlejning og til opførelse af nye udlejningsboliger, hvor huslejen kunne bruges til at tilbagebetale lånene, og hvor udlejningsboligerne kunne indgå som sikkerhed for lånene. Incitamentet hertil blev bl.a. skabt ved, at dereguleringen af det private lejemarked medførte stigende huslejepriser og bedre mulighed for at frigøre sig fra lejemål efter udløbet af lejekontrakterne.

3.7.3 Økonomiske og sociale konsekvenser af dereguleringen

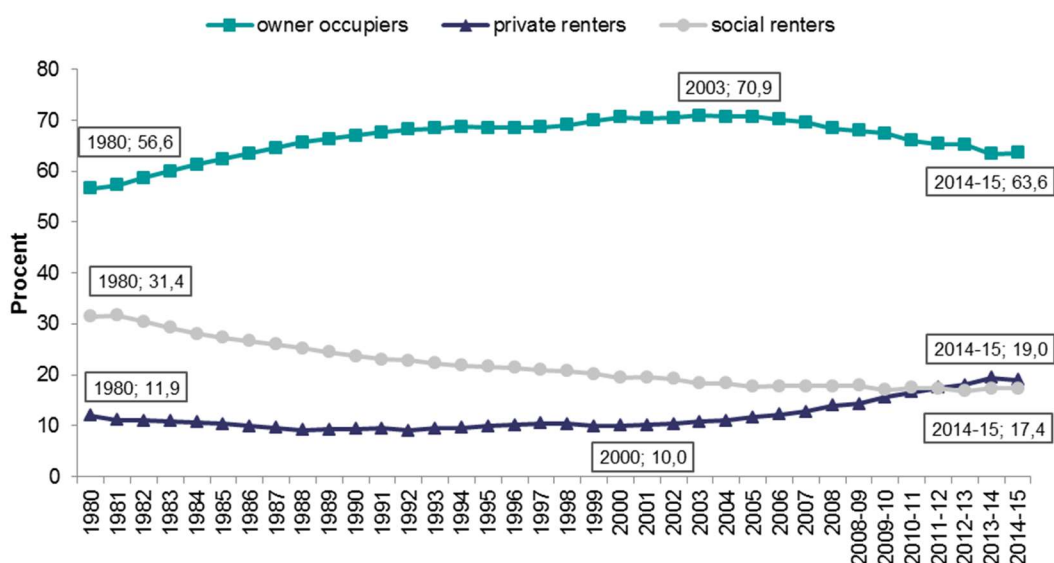
Dereguleringen af det engelske boligmarked kan ikke isoleres fra, hvad der i øvrigt sker i samfundet, da boligmarkedets udvikling primært må tilskrives en række større strukturelle ændringer i samfundet, såsom befolkningstilvækst, globale konjunkturændringer mv. Derfor er det vanskeligt at påpege de præcise effekter af dereguleringen.

3.7.3.1 Udvikling af eje- og lejeforhold

I figur 3.1 ses tendenslinjerne i fordelingen af ejerformen "owner occupiers" og de to lejeformer "private renters" og "social renters" på det engelske boligmarked fra 1980 til 2015.

3.7 England

Figur 3.1 Udviklingen af boligformer i England fra 1980 til 2014/2015



Kilde: Housing Statistics. Department for Communities and Local Government. English Housing Survey – Headline Report 2014-15.

Grundlæggende har fordelingen udviklet sig i den private ejerforms favør. Ejerformen "owner occupiers" har vokset fra at udgøre 56,6 pct. i 1980 til 70,9 pct. i 2003 (+ 14,4 procentpoint). Den private udlejningssektor, "private renters", er vokset fra at udgøre 10 pct. i 2000 til 19 pct. i 2014/2015 (+ 9 procentpoint). Den sociale udlejningssektor, "social renters", er reduceret fra at udgøre 31,4 pct. i 1980 til 17,4 pct. i 2014/2015 (- 14 procentpoint).

Den private udlejningssektor

Den private udlejningssektor har fra begyndelsen af år 2000 gennemgået en stor vækst og er næsten fordoblet i størrelse. Udviklingen er forårsaget af flere forhold i samfundet, hvor dereguleringen af huslejeafkasttællingen og lejerens opsigelsesbeskyttelse samt finansieringsmuligheden "buy to let mortgages" er en del af forklaringen.

Dereguleringen af lejeloven i 1980 og særligt i 1988 forbedrede udlejernes vilkår og øgede derfor også incitamentet til at tilbyde flere lejemål inden for den private udlejningssektor. De bedre vilkår banede tillige vejen for den nye lånemulighed "buy to let mortgage", som beskrevet i forrige afsnit. Private udlejere har altid kunne låne til at finansiere nye ejendomme eller overtage eksisterende ejendomme, men disse lån var på kommercielle vilkår og dermed dyrere end realkreditlån til ejerboligen "owner occupation", men nu er dette ændret med "buy to let mortgage"-ordningen.

Antallet af nye "buy to let mortgage" har været kraftigt stigende frem til slutningen af 2008. Fra omkring 20.000 nye lån i år 2000 til 180.000 i slutningen af 2007. Efter finanskrisen faldt antallet af nye lån dog kraftigt, da det ikke længere var muligt at optage realkreditlån til finansiering af hele købesummen. Låntagere måtte præstere en egenbetaling på minimum 20-30 pct. afhængig af deres økonomiske situation.

3.7 England

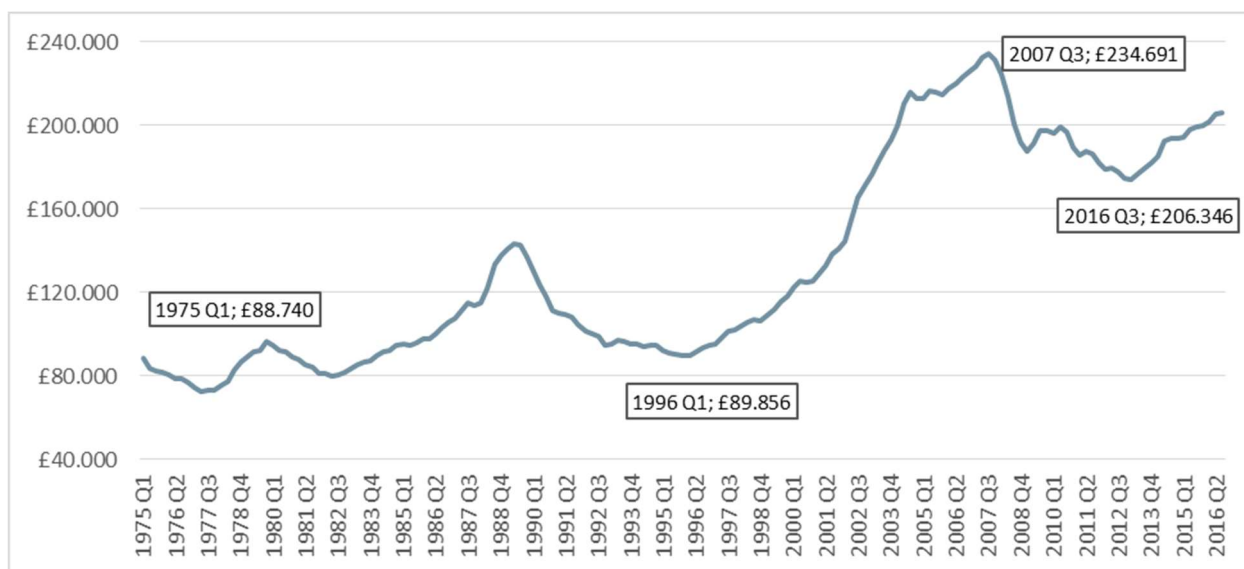
Den sociale udlejningssektor

Som det fremgår ovenfor, er den sociale udlejningssektor reduceret drastisk med 14,4 procentpoint fra 1980 (31,4 pct.) til 2014/2015 (17,4 pct.). Denne udvikling må i høj grad tilskrives introduktionen af programmet "right to buy" i 1980. "Right to buy" indebar, at lejere af offentlige udlejningsboliger uden udbetaling kunne købe deres bolig til markedsprisen fratrullet en rabat på mellem 30-50 pct.

3.7.3.2 Prisudvikling

Figur 3.2 nedenfor viser den reale prisudvikling på ejerboliger "owner occupation" i Storbritannien målt i inflationsjusterede tal. De inflationsjusterede tal tager højde for den typiske prisudvikling i økonomien.

Figur 3.2 Udviklingen i reale huspriser fra 1975 til 2016 (Storbritannien)



Kilde: Nationwide – House Price Index

Huspriserne er fra 1975 til 2016 steget med omkring 120.000 £. Udviklingen kan ikke entydigt tilskrives dereguleringen af boligmarkedet; en del af forklaringen er befolkningsudviklingen. Fra 1980 til 2014 er folketallet steget i Storbritannien med 14,3 pct., hvilket i absolutte tal svarer til en vækst fra 54,3 millioner indbyggere til 64,3 millioner indbyggere.

I denne periode på 34 år har befolkningstilvæksten på omkring 8 millioner mennesker medført en øget efterspørgsel på boliger. Dette ville normalt medføre et betydeligt nybyggeri, men i England er byggeriet af nye boliger blevet hæmmet af begrænsninger på udbud af grunde, dels som følge af politiske forhold, herunder "Right to buy"-ordningen, som ændrede mulighederne for tilskud til offentligt boligbyggeri, da de lokale myndigheder ikke kunne bruge provenuet fra salget af de offentlige lejeboliger til at opføre nye sociale lejeboliger, dels pga. planlovgivningen, heriblandt "Green Belt"-lovgivningen. "Green Belt"-lovgivningen begrænsede mulighederne for at udbygge byerne. "Green Belts" er grønne landzoner i en ring om byerne, hvor der er restriktioner på nybyggeri. Bæltet rundt om London udgør f.eks. 5.400 km². Formålet er at sikre grønne åndehuller ved at forhindre, at byen spreder sig uhæmmet, samt ved at bevare historiske gamle byer/landsbyer.

3.7 England

Huslejeniveauet

Boligloven i 1989 gjorde det muligt at kræve fuld markedsleje og aftale huslejestigninger for alle lejemål indgået efter 1. januar 1989. Det må formodes, at der har været en reel stigning i huslejeniveauet over tid.

3.7.3.3 Ændring i beboersammensætningen

Labour-regeringen tilkendegav i april 2000 i grønbogen *Quality and Choice: A Decent Home for All*, at ordningen "Right to buy" har bidraget til at skabe lokalsamfund med en blanding af forskellige indkomstgrupper, fordi ordningen har fastholdt de mere velhavende husholdninger i områderne.

Labour-regeringen fremhæver i grønbogen, at ordningen på den ene side har styrket lokalsamfundet og på den anden side har haft uønskede virkninger i form af en reduktion af den sociale boligsektor. Det medfører, at beboerne i de tilbageværende kommunale lejeboliger er økonomisk, socialt og arbejdsmæssigt hægtet af den almindelige udvikling. De dårligst stillede borgere er typisk de, der fortsat bebor de kommunale lejeboliger, og "Right to buy" ordningen har gjort det sværere at finde en bolig til ressourcevage borgere. Grundet det lave udbud af kommunale lejeboliger i den sociale boligsektor er det kun de dårligst stillede borgere, der har mulighed for at leje en bolig i denne sektor.

Rapporten indeholder i tabel 4.2 en oversigt over husholdningernes karakteristika i 2004/2005, jf. bilag 5. Hvis man ser på den sociale lejesektor, er der dels en større andel af eneforsørgere (46 pct.) i forhold til i ejerboligerne (37 pct.) og de private lejeboliger (17 pct.). Der er en større andel på offentlig forsørgelse i de sociale lejeboliger, idet der er færre økonomiske aktive (38 pct.) i de sociale lejeboliger i forhold til ejerboligerne (68 pct.) og til de private lejeboliger (74 pct.). Professorerne, som er interviewet i forbindelse med rapporten, har understreget, at en del af disse forskelle skyldes programmet "Right to buy", idet programmet hovedsageligt aktiverede de erhvervsaktive husstande til at købe deres eget hjem.

Kapitel 4: Lovgrundlaget i hovedtræk

I dette kapitel beskrives kort baggrund for ejerlejlighedsloven, de væsentligste ændringer i ejerlejlighedsloven siden dens ikrafttræden samt hovedindholdet af de gældende regler.

4.1 Baggrund for indførelse af ejerlejlighedsloven

Den oprindelige ejerlejlighedslov blev vedtaget i 1966. Baggrunden var et udbredt ønske i befolkningen om at opnå en form for ejendomsret til den del af en ejendom, i hvilken man havde lejlighed.

Inden ejerlejlighedslovens indførelse havde man i Danmark tre muligheder for at opnå en bolig. Man kunne købe sit eget hus eller leje en lejlighed i en udlejningsejendom. Endvidere havde andelsboliger på dette tidspunkt fået en vis udbredelse som den mellemform, vi kender i dag.

I de store byer var det ikke længere økonomisk muligt for middelstanden at erhverve egne huse. Derimod vurderedes det, at middelklassen ville have mulighed for at erhverve ejendomsret til en lejlighed i en etagebolig.

Begrebet ejerlejligheder, som dengang allerede havde stor udbredelse i andre lande, blev i 1962 første gang taget op i Folketinget med henblik på at drøfte, om der skulle indføres lovgivning herom i Danmark.

I marts 1963 opfordrede Folketinget regeringen til at nedsætte et udvalg, der skulle se på mulighederne for på andels-, aktie-, eller interessentskabsbasis eller ved individuel særejendomsret at eje eller være medejer af boliger i etageejendomme.

Udvalget blev nedsat i april 1963 og afgav i juni 1965 betænkning nr. 395 angående ejerlejligheder m.v., hvori det blev anbefalet at indføre en ejerlejlighedslov. Det blev vurderet, at adgangen til at etablere ejerlejligheder ville skabe betydelige fordele for den danske befolkning og det danske samfund, blandt andet fordi det ville bidrage til at skabe kapital til byggeri, og at det ville give tryghed for den enkelte at eje sin egen bolig. Samtidig ville ejere med en mindre formue få mulighed for at foretage en værdifast anbringelse af deres midler ved at placere dem i en beboelseslejlighed.

Derudover blev det vurderet, at ejerlejligheder ville give den enkelte et større engagement i sit hjem, ikke blot i form af øget lyst til investering og forbedring af boligen, men også i form af glæder af mere ideel karakter for ejerne.

Forslaget om at udarbejde en særskilt lov, der skulle regulere ejerlejligheder, skyldtes, at der var tale om en nydannelse i dansk ret. Derfor fandtes det mest hensigtsmæssigt at samle reguleringen herom i en særskilt ejerlejlighedslov med de centrale regler, der danner grundlag for ejerlejlighedsinstituttet. Dette vurderedes, dels at sikre retsanvendelsen bedst muligt, dels i videst mulige omfang at sikre rammerne og give tryghed for belåning via realkreditinstitutterne.

Ejerlejlighedsloven blev vedtaget som lov nr. 199 af 8. juni 1966 og trådte i kraft den 1. juli 1966.

4.2 Lovændringer

Ejerlejlighedsloven trådte i kraft den 1. juli 1966 og indeholdt oprindeligt få og enkle regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejerne og ejerforeningen. Herudover indeholdt loven alene en enkelt bestemmelse om afgrænsning af lovens anvendelsesområde i form af angivelse af hvilke ejendomme, der faldt uden for loven og dermed ikke kunne opdeles i ejerlejligheder.

Der er siden lovens ikrafttræden gennemført 26 ændringer af ejerlejlighedsloven, primært vedrørende reglerne om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

I dette afsnit gives et kronologisk overblik over de væsentligste elementer i de enkelte ændringslove.

Lov nr. 60 af 15. marts 1972:

Der blev foretaget en ændring af lovens § 10, således at der bl.a. blev indført et forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme (bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere). Endvidere præciseredes eksplicit, at fredede bygninger og rene erhvervsbygninger kunne opdeles.

Lov nr. 311 af 19. juni 1974:

Mindre teknisk ændring i forbindelse med generel bekæmpelse af dobbeltadministration.

Lov nr. 288 af 26. juni 1975:

Der blev foretaget en ændring af lovens § 10, således at loven også fandt anvendelse på bygninger, der var omfattet af et forbud mod nedrivning, ombygning eller anden ændring i en lokalplan i medfør af lov om kommuneplanlægning, når kommunalbestyrelsen attesterede, at bygningen var særlig bevaringsværdig, herunder af hensyn til bevaring af et værdifuldt gadebillede eller bydelens særprægede karakter.

Lov nr. 59 af 25. februar 1976:

Adgang til opdeling af ældre beboelsesejendomme blev genindført, dog betinget af opfyldelse af en række kvalitetskrav. Adgangen til opdeling på betingelse af opfyldelse af kvalitetskrav blev suppleret med et krav om, at ejeren, for ejendomme med mere end 8 beboelseslejligheder, først skulle tilbyde lejerne at overtage lejemålet på andelsbasis i henhold til en række særlige regler om bl.a. fremgangsmåde og vurdering af ejendommene.

Bestemmelsen angående lovens anvendelse på bygninger, der var omfattet af et forbud mod nedrivning mv. som indsat ved lov nr. 288 af 26. juni 1975, blev ophævet.

4.2 Lovændringer

Lov nr. 195 af 18. maj 1977:

Kvalitetskravene, som blev indført ved lov nr. 59 af 25. februar 1976 blev skærpet, og der blev indført krav om forudgående vurdering foretaget af en landinspektør. Reglerne om tilbudspligt blev ændret, så disse blev anvendt på ejendomme med flere end 5 beboelseslejligheder, og der blev indført krav om 5 års ejertid, før tilbudsproceduren kunne benyttes.

Der blev indført en eksplicit bestemmelse om, at loven ikke fandt anvendelse på ejendomme, der tilhørte private andelsboligforeninger.

Lov nr. 240 af 8. juni 1979:

Der blev indsat en bestemmelse om begrænsning for ejere af flere ejerlejligheder mod at deltage ved afstemninger efter fordelingstal for ejerlejligheder, der var genudlejet efter udgangen af 1979.

Der blev ligeledes indsat en bestemmelse om bødestraf for manglende oplysning til en lejer om dennes beskyttelse mod opsigelse i medfør af lejeloven, såfremt lejer blev tilbudt at overtage et omdannet lejemål som ejerlejlighed, og der blev givet mulighed for, at en evt. overpris ved salg af en ejerlejlighed kunne kræves tilbagebetalt til en køber. Desuden blev der foretaget en mindre ændring af kvalitetskravene.

Lov nr. 461 af 19. november 1979:

Der blev indført et totalt forbud mod opdeling af ikke-fredede bygninger påbegyndt opført før 1. juli 1966, som indeholdt mere end 2 beboelseslejligheder. Ældre bygninger, der ikke indeholdt flere end 2 beboelseslejligheder, kunne fortsat opdeles under forudsætning af opfyldelse af kvalitetskravene.

Derudover blev de særlige regler om tilbudspligten til lejerne om at overtage lejemålet på andelsbasis, der blev indført ved lov nr. 59 af 25. februar 1976, ophævet.

Lov nr. 236 af 26. maj 1982:

For at fjerne fortolkningstvivel vedrørende videreopdeling af beboelsesejendomme opført før 1. juli 1966, blev det eksplicit tilføjet til bestemmelsen, at videreopdeling kun kunne ske af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder.

Lov nr. 298 af 4. juni 1986:

Mulighederne for opdeling af beboelsesejendomme blev yderligere begrænset ved indførsel et forbud mod at opdele beboelsesejendomme, der indeholdt andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder. Beboelsesejendomme måtte således ikke opdeles, hvis de indeholdt erhvervslejligheder eller lignende, selvom de derudover kun indeholdt 2 beboelseslejligheder.

I boligbyggeriloven blev der i øvrigt åbnet for, at ejendomme, der var ejet af almennyttige boligselskaber, kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt de opfyldte betingelserne i ejerlejlighedsloven.

4.2 Lovændringer

Lov nr. 379 af 10. juni 1987:

Der blev indsat en bestemmelse, hvorved loven gav mulighed for opdeling af bygninger, hvor en del af bygningen skulle indrettes til ældreboliger.

Lov nr. 138 af 7. marts 1990:

Lovens anvendelsesområde i forhold til udstykningsloven blev afgrænset, således at ejerlejlighedsopdeling ikke kunne ske, hvis der kunne foretages matrikulær udstykning. Det var stadig en forudsætning, at betingelserne for opdeling skulle være opfyldt, såfremt matrikulær udstykning ikke var mulig.

Derudover blev der tilføjet en bestemmelse, hvorefter loven også gav mulighed for opdeling af bygninger, hvor mindst halvdelen af bygningens bruttoareal blev indrettet til ungdomsboliger, og den resterende del blev indrettet til andet end beboelse.

Bestemmelsen omkring opdeling af almene boliger blev af ordensmæssige grunde overført fra boligbyggeriloven til ejerlejlighedsloven.

Lov nr. 229 af 13. april 1991:

Konsekvensændring som følge af ændring af lov om boligbyggeri.

Lov nr. 1048 af 11. december 1996:

Udvidelse af § 10, stk. 1, nr. 6 og 7, så bestemmelserne tillige omfattede almene ældre og ungdomsboliger.

Lov nr. 382 af 10. juni 1997:

Konsekvensændring af § 10, stk. 1, nr. 7, som følge af lov om byfornyelse.

Lov nr. 970 af 17. december 1997:

Konsekvensændring som følge af forslag til lov om leje af almene boliger.

Lov nr. 1090 af 17. december 2002:

Der blev tilføjet en bestemmelse i § 7 a, hvorved ejerforeninger på generalforsamlingen kunne træffe beslutning om indretning af tagboliger på fællesejendom med kvalificeret flertal på 2/3 af de stemmeberettigede, uanset de gældende vedtægtsbestemmelser. Tidligere krævede det enstemmighed på generalforsamlingen at træffe sådan en beslutning. Bestemmelsen skulle forbedre mulighederne for at indrette tagboliger i ejerlejlighedsejendomme.

4.2 Lovændringer

Lov nr. 1235 af 27. december 2003:

Konsekvensændring som følge af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Lov nr. 485 af 9. juni 2004:

Den generelle regel om, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kunne opdeles, så hele beboelsesarealet udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles, blev flyttet fra lovens bestemmelse om forbud mod opdeling til en selvstændig bestemmelse om adgang til opdeling.

Herudover blev der indsat en bestemmelse, der gav mulighed for opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, når der var indgået aftale om salg af enkelte lejligheder i ejendommen. Opdelingen skulle ske løbende, således at boligerne blev udlagt som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de blev solgt. Bestemmelsen gav lejerne mulighed for at overtage deres almene bolig som ejerbolig.

Det blev tilføjet i § 7, at der skulle udarbejdes en særlig normalvedtægt for ejerforeninger, der omfattede almene afdelinger.

Lov nr. 488 af 9. juni 2004:

Det blev i lovens § 3 præciseret, at der ved ejendomme skulle forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand, og at bestemmelsen ikke var til hinder for, at man udlagde flere selvstændige ejerlejligheder som én ejerlejlighed.

I forlængelse af lovændringen i 2002, der skulle gøre det nemmere at træffe beslutning om indretning af tagboliger, blev det i § 7 a, stk. 1, præciseret, at denne både omfattede tagboliger, der blev indrettet i eksisterende tagetager, og ved påbygning af yderligere etager.

Der blev indført et videreopdelingsforbud for ejerlejligheder, der indeholder henholdsvis ældreboliger eller ungdomsboliger.

Der blev åbnet for opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, hvor der efter den 1. juli 2004 blev tilført én eller flere beboelseslejligheder i tagetagen. De eksisterende boliger i bygningen skulle efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Der blev endvidere givet mulighed for opdeling ved etablering af nye tagboliger som almene boliger.

Der blev indsat en bestemmelse i § 10 a om, at blandede ejendomme indeholdende bolig og erhverv, og hvor de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgjorde mere end 80 % af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt 3 betingelser var opfyldt – den såkaldte 80/20 regel.

Yderligere blev der indsat en bestemmelse, hvorefter der ved opdeling af bygninger i ejerlejligheder skulle tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skulle anvendes til helårsbeboelse.

4.2 Lovændringer

Lov nr. 330 af 18. maj 2005:

Konsekvensændring som følge af ændring af lov om almene boliger samt støttede private andelsboligforeninger.

Lov nr. 412 af 1. juni 2005:

Der blev åbnet for, at private andelsboligforeninger kunne benytte sig af muligheden for etablering af tagboliger som ejerlejligheder.

Lov nr. 90 af 31. januar 2007:

Der blev åbnet for, at alle friplejeboliger kunne opdeles i ejerlejligheder samt givet mulighed for etablering af friplejeboliger i ejendomme, der omfattede andre typer af boliger.

Lov nr. 490 af 12. juni 2009:

Der blev åbnet for opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer med henblik på etablering af nye tagboliger som enten udlejningsboliger, ejerlejligheder eller private andelsboliger.

Lov nr. 80 af 24. januar 2017:

Der blev indsat bestemmelser om oprettelse af ejerlejligheder ved registrering af opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i matriklen. Der blev givet hjemmel til at fastsætte nærmere regler som følge af, at registreringen af opdeling af ejerlejligheder skal flyttes fra tinglysningen til matriklen.

Lov nr. 389 af 26. april 2017:

Der blev foretaget en ophævelse af lovens videreopdelingsforbud for de ejerlejligheder, der tilhører almene boligorganisationer.

Lov nr. 688 af 8. juni 2017:

Konsekvensrettelse som følge af en ny ejendomsvurderingslov.

4.3 Gældende bestemmelser i hovedtræk

4.3.1 Regler vedrørende ejerlejligheder

De overordnede regler om ejerlejligheder samt ejernes rettigheder og pligter er fastsat i lovens §§ 1-2 og 4-9.

I dette afsnit redegøres overordnet for de centrale elementer i bestemmelserne. Det nærmere indhold af bestemmelserne behandles nedenfor i rapportens kapitel 6 og 7.

Ejerlejlighedsloven finder efter § 1 anvendelse på ejerlejligheder. Ved ejerlejligheder forstås efter bestemmelsen lejligheder, der ejes særskilt. Efter lovens § 4 anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom.

Ud over ejendomsretten til den enkelte ejerlejlighed har ejeren af en ejerlejlighed efter lovens § 2 sammen med de øvrige ejere af ejerlejligheder i ejendommen efter et fastsat fordelingstal ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør. Herudover følger det af bestemmelsen, at ejerne er pligtige medlemmer af en ejerforening for ejendommen, der i kraft af lovens § 2 kommer til eksistens ved salg af den første lejlighed i ejendommen.

Ejeren har fuld ejendomsret over sin ejerlejlighed og er i kraft af medlemskabet af ejerforeningen og reglerne i ejerlejlighedsloven underlagt en række forpligtelser, som denne skal respektere.

Lovens § 5 indeholder en regel om, at ejerforeningen kan fastsætte almindelige ordensregler i en husorden. Der kan således med den fornødne majoritet i henhold til foreningens vedtægter fastsættes regler for adfærd i foreningen, som ejerne skal efterleve. Endvidere skal ejeren efter lovens § 5 give adgang til sin lejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Efter lovens § 6 fordeles ejendommens fællesudgifter indbyrdes mellem de enkelte ejere efter et fastsat fordelingstal. Fordelingstallet fastsættes typisk af den oprindelige ejer af ejendommen i forbindelse med opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Er der ikke fastsat et fordelingstal, er lejlighederne ligestillede, jf. lovens § 2.

Efter lovens § 7 fastsætter ministeren en normalvedtægt for ejerforeninger, der indeholder de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, og revision mv. Den af ministeren fastsatte normalvedtægt er gældende for en ejerforening, medmindre denne har vedtaget og tinglyst andet. Normalvedtægten eller aftalte og tinglyste særvedtægter fastsætter spillerregler for ejerforeningen og indeholder en række forpligtelser, som ejerne skal respektere.

Efter lovens § 8 kan den ejer, der gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen blive pålagt at fraflytte sin lejlighed med passende varsel.

4.3.2 Regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder

Reglerne om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er fastsat i lovens § 3, § 10 og § 10 a.

I dette afsnit redegøres overordnet for de centrale elementer i bestemmelserne. Det nærmere indhold af bestemmelserne behandles nedenfor i rapportens kapitel 8-11.

4.3 Gældende bestemmelser i hovedtræk

Det er i lovens § 3 fastsat, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i sin helhed kan opdeles i ejerlejligheder. Det er endvidere en betingelse for oprettelse af ejerlejligheder, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at det ikke er muligt at udstykke den pågældende ejendom.

Bestemmelsen regulerer således forholdet mellem udstykning af ejendomme og opdeling af disse i ejerlejligheder, og det følger af bestemmelsen, at udstykning går forud for opdeling i ejerlejligheder.

Hvis bygningerne på en ejendom består af etagebyggeri, hvor der er vandrette skel mellem de enkelte boliger, vil det ikke være muligt at foretage udstykning. Det vil ligeledes ikke være muligt at foretage udstykning, hvis fx udstykningslovens krav og øvrige krav til nye grunde ikke er opfyldt.

I sådanne tilfælde vil de enkelte boliger på en ejendom ikke kunne oprettes som selvstændige ejerboliger ved udstykning. Det vil i stedet være muligt at opdele de pågældende ejendomme i ejerlejligheder, såfremt ejendommen eller bygningerne på denne er omfattet af én af ejerlejlighedslovens opdelingsregler i lovens § 10 eller § 10 a og ikke er omfattet af lovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder.

Kravet om, at hele ejendommen skal opdeles i ejerlejligheder betyder, at alle bygninger på ejendommen skal opdeles fuldt ud. Ved vurderingen af, om betingelserne for opdeling er opfyldt, skal hver bygning efter praksis vurderes for sig. Det er således muligt at opdele en ejendom i sin helhed ved at opdele hver enkelt bygning på ejendommen efter forskellige opdelingsregler i loven.

Ud over den generelle betingelse om, at der kun kan ske opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, når det ikke er muligt at foretage udstykning, kan der tillige kun ske opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, når ejendommen og de enkelte bygninger på denne er omfattet af en eller flere af lovens opdelingsregler i §§ 10 og 10 a. Der skal således være positiv hjemmel i ejerlejlighedsloven for at opdele en ejendom i ejerlejligheder. Samtidig må ejendommen eller nogle af bygningerne på denne ikke være omfattet af lovens forbud mod opdeling i lovens § 10, stk. 1, nr. 1 (modsnævningsvis), eller § 10, stk. 11.

Efter ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, er det i dag muligt at opdele bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 i ejerlejligheder. Det er ligeledes efter bestemmelsen, uanset bygningernes opførelsesår, muligt at opdele tofamilieshuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger i ejerlejligheder.

Endvidere kan ejendomme, der overvejende anvendes til erhverv, de såkaldte 80-20-ejendomme, under visse nærmere betingelser opdeles i ejerlejligheder.

Herudover indeholder lovens § 10, stk. 2-10, en række særlige bestemmelser, der giver mulighed for at opdele bygninger/ejendomme i ejerlejligheder i forbindelse med etablering af nye tagboliger samt særegler vedrørende ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Endelig indeholder lovens § 10, stk. 11, et forbud mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Der gælder endvidere i kraft af en modsætningslutning til lovens § 10, stk. 1, nr. 1, et forbud mod at opdele beboelsesejendomme påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder.

Del II: Udvalgets overvejelser

Udvalget har ifølge sit kommissorium, jf. afsnit 1.2, fået til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov og har til dette formål foretaget en gennemgang af hele ejerlejlighedsloven med særligt fokus på følgende tre elementer:

1. Vurdering af muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.

Som angivet i kommissoriet har udvalget i sin vurdering af muligheder og konsekvenser skullet foretage analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af den ældre bygningsmasse bestående af lejligheder samt ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Udvalget har endvidere skullet foretage økonomiske analyser af betydningen for bolig- og boligfinansieringsmarkedet, herunder udbuddet af de forskellige boligformer, hvis der bliver øget mulighed for at opdele flere ejendomme og bygninger i ejerlejligheder samt afdække fordelingspolitiske effekter.

2. Vurdering af muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres, eller om det kan overlades til det private marked selv, herunder foreningerne og interessenterne på området, at fastsætte en form for normalvedtægt.

3. En systematisk gennemgang af lovens bestemmelser med henblik på at modernisere og tilpasse sproget, simplificere lovens strukturelle opbygning og vurdere, hvorvidt der er regler, som kun har ringe betydning i praksis og dermed er overflødige. Endvidere har udvalget skullet se på, om der kan skabes en mere hensigtsmæssig opdeling af bestemmelserne i § 10.

I kapitel 5-11 redegøres for udvalgets overvejelser vedrørende en moderniseret ejerlejlighedslov.

Kapitel 5 indeholder overvejelser om lovens struktur og anvendelsesområde.

Kapitel 6 indeholder overvejelser om de bestemmelser, der regulerer ejerlejligheder, ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter.

Kapitel 7 indeholder udvalgets overvejelser om indholdet af en ny normalvedtægt for ejerforeninger.

Kapitel 8-11 indeholder overvejelser om lovens bestemmelser om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

Kapitel 5: Generelle overvejelser om ejerlejlighedsloven

I dette kapitel behandles udvalgets overvejelser om lovens struktur og anvendelsesområde.

5.1 Lovens struktur og modernisering

5.1.1 Udvalgets overvejelser

Det danske ejerlejlighedssystem blev indført for godt 50 år siden ved vedtagelse af ejerlejlighedsloven, der trådte i kraft den 1. juli 1966. Det blev valgt at udarbejde en særskilt lov for ejerlejligheder, da der var tale om en nydannelse i dansk ret, som måtte antages at ville medføre tvivlsspørgsmål om rets anvendelsen.

Loven blev udformet som en enkel lov med hovedprincipperne for ejerlejligheders retlige stilling suppleret af en normalvedtægt med regler for ejerforeningerne.

Hovedprincipperne i loven har fungeret stort set uændret siden lovens ikrafttræden, og det er udvalgets vurdering, at der overordnet set er tale om en god og vellykket lovgivning, der sætter rammerne for et veletableret og velfungerende ejerlejlighedsmarked i Danmark. Da loven har fungeret i mere end 50 år, er det imidlertid udvalgets vurdering, at der er grund til at se på, hvor loven kan forbedres.

Lovens bestemmelser falder i primært to kategorier. Dels findes der regler vedrørende ejerforeningen, ejernes rettigheder og pligter, dels er der givet regler om adgang til opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

Der er siden lovens ikrafttræden foretaget 26 lovændringer. Der er primært tale om mindre ændringer, herunder justeringer af lovens anvendelsesområde og indsættelse af bestemmelser om opdeling af særlige bygninger og ejendomme i ejerlejligheder, f.eks. i relation til et politisk ønske om at etablere tagboliger. De mange ændringer har medført, at loven og dens samspil med normalvedtægten i dag ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig, hvorfor regelgrundlaget kan være svært at forstå og anvende i praksis for såvel ejerforeningerne, de enkelte ejere, som de professionelle aktører på området.

Lovens regler vedrørende ejerforeningen samt ejernes rettigheder og pligter har kun gennemgået mindre ændringer og er i en række henseender, f.eks. i forhold til adgang til lejlighederne ved eftersyn og reparation samt misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen, ikke tilstrækkelige til håndtering af de problemstillinger, der opstår i foreningerne.

Lovens regler om opdeling har gennem tiden gennemgået mange ændringer. Nogle af disse er af teknisk og kompliceret art, og da de er indsat i loven, uden at der er foretaget særlige overvejelser vedrørende lovens overordnede struktur, har dette medvirket til at gøre reglerne vanskelige at forstå. Herudover har udviklingen på boligmarkedet gjort det relevant at overveje, om de eksisterende begrænsninger i adgangen til opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er tidssvarende.

Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne.

5.1 Lovens struktur og modernisering

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en helt ny ejerlejlighedslov, hvor lovens struktur gøres mere overskuelig. Dette kan ske ved at indføre en kapitelinddeling og ved at foretage en mere tydelig opdeling mellem de regler, der vedrører ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter, og de regler, der vedrører opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder. I forhold til lovens opdelingsregler konkluderes, at der bør ske en yderligere underinddeling, med henblik på at skabe en mere klar adskillelse mellem lovens almindelige regler om opdeling af bygninger og ejendomme, forbuddene mod opdeling og lovens særregler om opdeling ved etablering af tagboliger og opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Herved bliver reglerne nemmere at overskue, da der sker en adskillelse af de regler, der anvendes hyppigt af en bredere kreds af brugere, og de særregler, der typisk anvendes af en relativt snæver og specialiseret kreds af brugere.

Da lovens primære målgruppe er ejerlejlighedsejere og ejerforeninger, konkluderer udvalget, at reglerne om ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter bør placeres i loven før reglerne om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder. Opdelingsreglerne henvender sig primært til professionelle aktører som landinspektører, advokater og andre praktikere.

Herudover konkluderer udvalget, at der i det nye lovudkast bør foretages en række sproglige præciseringer, så sprogbrugen gøres mere umiddelbart forståelig og tidssvarende. Endvidere findes det hensigtsmæssigt på visse, centrale områder, som fx tinglysning af vedtægter og muligheden for at skaffe sig adgang til ejerlejligheder, at kodificere retspraksis, så brugerne får mulighed for direkte af loven at kunne udlede, hvad der er gældende ret.

Endvidere konkluderer udvalget, at de regler om ejernes rettigheder og pligter, som i praksis har givet anledning til fortolkningstvivl og tvister, bør præciseres. Det drejer sig bl.a. om reglen om muligheden for at skaffe sig adgang til en ejerlejlighed og muligheden for sanktioner i tilfælde af grov misligholdelse af ejernes forpligtelser over for ejerforeningen. Der er tale om centrale regler, hvor konklusionen fra et enigt udvalg er, at der er behov for en mere præcis regulering. Det er udvalgets vurdering, at en sådan tydeliggørelse af retstilstanden fører til en forenkling af loven, da retstilstanden bliver mere forudsigelig.

5.2 Lovens anvendelsesområde

5.1.2 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en helt ny ejerlejlighedslov, hvor lovens struktur gøres mere overskuelig.

BOKS: Forslag til kapitelinddeling af ny lov om ejerlejligheder

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner

Kapitel 2: Ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter

Kapitel 3: Opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder og videreopdeling af ejerlejligheder

- Almindelige bestemmelser
- Opdeling af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 og fredede bygninger
- Forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og landbrugsejendomme
- Opdeling af tofamiliehuse
- Opdeling af erhvervsejendomme
- Opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger
- Opdeling af ejendomme ved etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger
- Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

Kapitel 4: Oprettelse af ejerlejligheder

Kapitel 5: Digital kommunikation

Kapitel 6: Straffebestemmelser

Kapitel 7: Ikrafttræden m.v.

5.2 Lovens anvendelsesområde

5.2.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens anvendelsesområde er dels fastlagt i lovens § 1 og i lovens § 10.

Ejerlejlighedslovens § 1

Ejerlejlighedslovens anvendelsesområde er for det første fastlagt i lovens § 1.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.”

Bestemmelsen i § 1, stk. 1, fastsætter, at loven finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt. Med bestemmelsen i § 1, stk. 2, præciseres det, at reglerne om ejerlejligheder tillige finder anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

5.2 Lovens anvendelsesområde

Loven finder således anvendelse på ejerlejligheder, der anvendes til såvel beboelse som til andet formål, herunder erhverv, og som allerede er opdelt i ejerlejligheder efter lovens bestemmelser herom.

Ejerlejlighedslovens § 10

For det andet reguleres lovens anvendelsesområde i § 10.

Efter bestemmelsen i § 10, stk. 1, anvendes loven på bygninger der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger. Bestemmelsen medfører, at de bygningstyper som bestemmelsen opregner kan opdeles i ejerlejligheder.

Der kan af bestemmelsen udledes et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 60 af 15. marts 1972, at hovedformålet med forbuddet er at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Lovens § 10, stk. 2-10, indeholder endvidere en række bestemmelser, der på samme måde som lovens § 10, stk. 1, fungerer som en yderligere fastlæggelse af lovens anvendelsesområde, idet disse indeholder hjemmel til opdeling af en række nærmere opregnede typer bygninger og ejendomme, herunder bygninger, hvori der etableres tagboliger, ejendomme tilhørende almene boligorganisationer og ejendomme, hvori der etableres friplejeboliger.

I § 10, stk. 11, begrænser lovens anvendelsesområde og bestemmelsen fastsætter, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Indholdet af de enkelte opdelingsregler gennemgås neden for i rapportens kapitel 8-11.

5.2.2 Udvalgets overvejelser

Lovens anvendelsesområde er todelt og omfatter:

- 1) Lejligheder til beboelse og erhverv, der er opdelt i ejerlejligheder efter lovens regler herom (ejerlejlighedslovens § 1).
- 2) Bygninger og ejendomme, som ikke er, men som kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder (ejerlejlighedslovens § 10).

Opdeling af en bygning eller en ejendom i ejerlejligheder forudsætter, at der er hjemmel i lovens § 10. Dette indebærer dels, at en bygnings- eller ejendomstype skal være positivt opregnet i bestemmelsen, dels, at en bygnings- eller ejendomstype ikke må være omfattet af bestemmelsens forbud.

Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 1, giver hjemmel til at opdele bygninger der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger.

Bestemmelsen medfører, at bygninger, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 60 af 15. marts 1972, at hovedformålet med forbuddet er, at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 11, indeholder et forbud mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, hvilket har den virkning, at disse ikke kan opdeles.

5.2 Lovens anvendelsesområde

Udvalget konstaterer, at reglerne om lovens anvendelsesområde kan være vanskelige at forstå og svære at forklare for ikke professionelle brugere af loven. Således er det f.eks. ikke umiddelbart let at udlede det samlede anvendelsesområde af lovteksten. Normalt angives en lovs anvendelsesområde i lovens indledende bestemmelser. Den del af ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, der omfatter bygninger og ejendomme, som ikke er, men som kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder, findes først som nogle af lovens sidste bestemmelser. Endvidere fremgår det ikke tydeligt af lovteksten, at virkningen af, at loven kan eller ikke kan anvendes på en række bygnings- og ejendomstyper, er, at disse bygnings- og ejendomstyper kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Endelig er der ikke nogen umiddelbart synlig sammenhæng mellem lovens § 10, stk. 1, om bygninger, som loven anvendes på, og lovens § 10, stk. 11, om ejendomme, som loven ikke anvendes på.

Udvalget har derfor som løsning overvejet udformningen af reglerne om lovens anvendelsesområde nøje.

Udvalget finder ikke grundlag for at ændre lovens grundlæggende systematik. Det er indgået i overvejelserne, at der er tale om et fast indarbejdet regelgrundlag, som fungerer i praksis.

Den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 fandt, som i dag, efter § 1 anvendelse på allerede opdelte ejerlejligheder. Loven var udformet som en forholdsvis enkel lov med hovedprincipperne for ejerlejlighedsretlige stilling. Lovens §§ 2-9 indeholdt regler for opdelte ejerlejligheder, mens § 10 fastlagde, at loven ikke fandt anvendelse på nærmere opregnede typer ejendomme, hvilket gjaldt for landbrugsejendomme, ejendomme opført som sociale boligforetagender og beboelsesejendomme påbegyndt opført før 1890. Begrænsningen i adgangen til opdeling i ejerlejligheder lå således i lovens daværende § 10, der undtog visse ejendomme fra lovens anvendelsesområde. Ejendomme, der ikke var omfattet af § 10, kunne frit opdeles i ejerlejligheder.

Den nuværende konstruktion, hvorefter alene bygninger og ejendomme opregnet i lovens § 10 kan opdeles i ejerlejligheder, blev indført ved den første ændring af ejerlejlighedsloven i 1972, hvor man ville begrænse adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme. Det blev således – som supplement til § 1, om, at loven finder anvendelse på opdelte ejerlejligheder – i lovens § 10 fastsat, at loven kunne anvendes på visse nærmere opregnede bygninger, herunder bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966. Bygninger omfattet af loven kunne opdeles i ejerlejligheder. Denne konstruktion, hvor adgang til opdeling kræver hjemmel i loven, er fastholdt siden 1972, og § 10 er efterfølgende udvidet med en lang række detailregler om, hvilke bygninger og ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder.

Det er udvalgets opfattelse, at lovens regler om anvendelsesområdet er fast indarbejdet blandt praktikere, der beskæftiger sig med ejerlejlighedsmarkedet til dagligt. Udvalget er imidlertid bevidst om de forståelsesmæssige udfordringer, reglerne kan give anledning til. Dette skyldes efter udvalgets opfattelse ikke den grundlæggende systematik i reglerne, men snarere mange ændringer, som reglerne har gennem tiden har undergået. Derfor er der behov for en præcisering og tydeliggørelse af reglerne om lovens anvendelsesområde.

Udvalget konkluderer derfor, at samspillet mellem §§ 1 og 10 om lovens anvendelsesområder bør synliggøres, således, at det i § 1 klargøres, at loven finder anvendelse på ejerlejligheder, der ejes særskilt, og at loven derudover regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan henholdsvis ikke kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser. Endvidere skal det i § 1 tydeliggøres, hvilke af lovens paragraffer, der gælder for allerede opdelte ejerlejligheder, og hvilke bestemmelser der regulerer, mulighederne for at opdele henholdsvis ikke opdele bygninger og ejendomme i ejerlejligheder.

Herudover bemærker udvalget, at der i loven anvendes en række begreber, som ikke er entydig defineret. F.eks. bruges såvel begrebet bygninger som ejendomme i relation til adgangen til opdeling i ejerlejligheder. Da begreberne er helt centrale for forståelsen af lovens anvendelsesområde, og da den skiftende brug af begreberne kan give anledning til uklarhed om adgangen til opdeling, bør indholdet af begreberne fremgå af lovteksten.

Udvalget konkluderer derfor, at der efter den foreslåede bestemmelse i lovens § 1 om anvendelsesområde bør indsættes en bestemmelse med definitioner af lovens centrale begreber.

5.2.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at lovens anvendelsesområde bør præciseres og tydeliggøres, og at der medtages en definitionsbestemmelse i loven.

BOKS: Forslag til ny § 1 om lovens anvendelsesområde og ny § 2 med definitioner

§ 1. Lovens §§ 3-11 og § 13 finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til denne lov eller tidligere lovgivning.

Stk. 2. Lovens § 12 og §§ 14-23 regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 2. I denne lov forstås ved:

- 1) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning
- 2) Ejerforening: Et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom
- 3) Ejendom: En bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand
- 4) Bygning: En fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring
- 5) Opdeling: Oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom
- 6) Videreopdeling: Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed
- 7) Ændring: Anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling

Kapitel 6: Ejerlejlighedslovens regler om forholdet mellem ejere og ejerforeningen

I dette kapitel behandles udvalgets overvejelser om de bestemmelser i loven, der regulerer ejerlejligheder, ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter.

6.1 Ejendomsret og ejerforening

Indledningsvis refereres udvalgets overvejelser om en eventuel ændring af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1. Efter denne bestemmelse tilkommer ejendomsretten til en ejendoms fælles bestanddele samtlige ejere i forening, men det har været overvejet, om denne ejendomsret fremover i stedet skal tillægges ejerforeningen.

6.1.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1-3, fastsætter de overordnede rammer for forholdet mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder og ejerforeningen, herunder ejendomsretten til fælles bestanddele og medlemskab af ejerforeningen.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdelt. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.”

Ejerlejlighedsloven § 2, stk. 1

Bestemmelsen i § 2, stk. 1, fastslår, at ejeren har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdelt. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966, og er ikke ændret siden lovens vedtagelse.

Formålet med bestemmelsen er at definere ejendomsretten til en ejerlejlighed. Ejeren har alle de rettigheder, som tilkommer en ejer af fast ejendom, herunder retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over lejligheden, der tillige falder i arv efter de almindelige regler herom. Rådigheden kan dog være begrænset f.eks. gennem vedtægtsbestemmelser. Over fællesejendom råder lejlighedsejeren kun som medejer. Fordelingstallene bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi. Bestemmelsen har til formål at varetage hensynet til fordeling af fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen.

6.1 Ejendomsret og ejerforening

Ejerlejlighedsloven § 2, stk. 2

Bestemmelsen i § 2, stk. 2, fastslår, at der hører rettigheder og forpligtelser for ejeren med til lejligheden, ligesom bestemmelsen definerer ejerforeningen som fællesskabets forvaltningsorgan. En ejerforening kan ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven og oprettes, når den første ejerlejlighed sælges. I ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejerne personligt for fællesomkostninger.

At der stemmes efter fordelingstal og ikke efter "hoveder" kan udledes af § 2, stk. 2. Det tinglyste fordelingstal angiver tillige lejlighedsejernes andel i fælles bestanddele, jf. § 2, stk. 1, samt den del af fællesudgifterne, ejeren er pligtig til at bære, jf. § 6, stk. 1. Dette medfører, at antallet af stemmer på generalforsamlingen sættes i forhold til størrelsen af ejerens økonomiske interesse i fællesskabet i lighed med, hvad der gælder for selskaber som aktie- og anpartsselskaber. Fordelingstallet fastsættes som en brøkdel. Er en ejerlejligheds fordelingstal f.eks. 5/80, har ejeren på generalforsamlingen 5 ud af de i alt 80 stemmer.⁷

Ejerlejlighedsloven § 2, stk. 3

Bestemmelsen i § 2, stk. 3, regulerer ejendomsretten til de enkelte ejerlejligheder og fastslår, at rettigheder og pligter ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden.

Bestemmelsen definerer, at den samlede ejerlejlighedsret består af 3 elementer; retten til faktisk og retlig eneråden over særejendom (ejerlejligheden), medejendomsret til ejendommens fællesbestanddele samt rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. Bestemmelsen indeholder et princip om rettighedernes uadskillelighed og medfører, at ejeren ikke kan give en anden uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten i ejerforeningen, og at rettighederne og pligterne påhviler ejeren, også selvom lejligheden er udlejet.⁸

6.1.2 Udvalgets overvejelser

Ejendomsret

Efter ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, har ejeren af en ejerlejlighed sammen med de andre ejere af lejligheder i ejerforeningen ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal. Bestemmelsen har i praksis givet anledning til problemer i relation til overførsel af fællesareal til enkelte ejere eller overførsel af areal mellem to ejerforeninger. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor en ejerforening ønsker at overdrage en del af gården eller andet udeareal til ejeren af en anden ejendom. Dette kan illustreres ved en situation, hvor en ejerforening har besluttet at overdrage et areal til en naboejendom. Da arealoverførelsen tillige kræver tinglysning med samtykke fra ejerne af hver enkelt ejerlejlighed, er det administrativt tungt at gennemføre overdragelsen, hvilket kompliceres yderligere, såfremt blot en af ejerne i foreningen er i mod beslutningen og ikke ønsker at underskrive.

Det er udvalgets opfattelse, at spørgsmålet er relativ hyppigt forekommende og giver anledning til en del besvær i de pågældende ejerforeninger, hvorfor der vurderes at være behov for løsning via lovgivning.

Udvalget har som én løsning på problemstillingen overvejet, at den ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v., der i dag ligger hos ejerne af lejlighederne i fællesskab, i stedet overføres til

⁷ Peter Blok Ejerlejligheder, 3. udgave, s. 391

⁸ Peter Blok Ejerlejligheder, 3. udgave, s.123 og 404 f., samt Karnov, Leje- og boliglove 2017, note 7 til § 2, stk. 3.

6.1 Ejendomsret og ejerforening

ejerforeningen. Dette vil kunne sikre en smidig administration i ejerforeningerne i tilfælde, hvor fællesareal, f.eks. et bagtrappeareal, ønskes overført til en ejer af en konkret ejerlejlighed. Havde ejendomsretten til fællesarealet tilkommet ejerforeningen, kunne denne have underskrevet i henhold til den beslutning, der er truffet på generalforsamlingen, og de enkelte ejeres medvirken til den tinglysningsmæssige berigtigelse ville være overflødig.

Det er udvalgets vurdering, at overførsel af ejendomsretten til ejerforeningen ikke er foreneligt med det forhold, at ejerforeningen alene har karakter af et administrationsfællesskab. Retsstillingen er, at ejerlejlighedsejerne hæfter personligt, solidarisk og direkte over for tredjemand for ejerforeningens forpligtelser, modsat forholdene i andelsboligforeninger og boligaktieselskaber med begrænset hæftelse. Den grundlæggende forskel på andelsboligforeninger og ejerforeninger er, at andelsboligforeningen ejer ejendommen, i modsætning til ejerforeningen, hvor det er de enkelte ejere, der har ejendomsretten til deres del.⁹

Herudover vurderer udvalget, at denne løsning vil kunne påvirke værdiansættelsen af de ejerlejligheder, der i fællesskab har ejendomsret til grunden og fællebestanddele, da der i mange tilfælde vil kunne blive tale om overførsel af væsentlige værdier fra fællesejet til ejerforeningen, hvilket vil kunne medføre en negativ påvirkning af prisen for de lejligheder, der må afgive det direkte ejerskab til ejerforeningen.

Udvalget har som en anden løsning overvejet, at der i ejerlejlighedslovens bestemmelse om normalvedtægt og tinglysning indsættes en bemyndigelse, således at gyldigt truffne ejerforeningsbeslutninger om dispositioner over fællesejet kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når dokumentet er underskrevet af de tegningsberettigede i foreningen, jf. neden for afsnit 6.6 om ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v.

Da de reelle problemstillinger i relation til arealoverførsel er grundet i forhold om indhentning af samtykke fra samtlige ejere i forbindelse med tinglysning, finder udvalget ikke anledning til at foreslå ændringer i bestemmelser om ejendomsretten i lovens § 2, stk. 1. I stedet konkluderes det, at forholdet bør løses ved at indsætte en bestemmelse, der bemyndiger de tegningsberettigede i foreningen til at foretage tinglysning af beslutninger truffet på generalforsamlinger i ejerforeningen, jf. nedenfor afsnit 6.6 om ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v.

Ejerforening

Udvalget vurderer, at der er behov for sproglige moderniseringer af bestemmelserne i § 2, stk. 1-3, herunder vedrørende ejendomsbegrebet som foreslås fastsat i en ny definitionsbestemmelse, hvor en ejendom i lovforslagets § 2, nr. 3, defineres, som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand. Endvidere foreslås det defineret i lovforslagets § 2, nr. 2, at der ved en ejerforening forstås et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom.

Disse moderniseringer ændrer ikke det materielle indhold af bestemmelserne og er derfor blot optaget i udvalgets udkast til ny ejerlejlighedslov.

⁹ Peter Blok Ejerlejligheder, 3. udgave, kapitel 6. Ejerforeningen s. 373ff.

6.2 Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul

6.1.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne om ejendomsret og ejerforening bør videreføres med mindre sproglige præciseringer.

BOKS: Forslag til ny § 3 om ejendomsret og ejerforening

§ 3. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelings-tal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

6.2 Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om, hvorvidt stemmebegrænsningsreglen i lovens § 2, stk. 4, bør opretholdes, og om der skal indføres en generalklausul til imødegåelse af helt urimelige generalforsamlingsbeslutninger.

6.2.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, indeholder en særlig stemmebegrænsningsregel.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 2. ...

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Stk. 5. Stk. 4 gælder ikke for almene boligorganisationer, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v.”

Ejerlejlighedsloven § 2, stk. 4

Bestemmelsen i § 2, stk. 4, blev indsat ved lov nr. 240 af 8. juni 1979 og trådte i kraft den 1. januar 1980.

Dansk ret bygger på en hovedregel om, at hver ejerlejlighedsejer - også den oprindelige ejer - har stemmeret for hver lejlighed.¹⁰ Det medfører, at den oprindelige ejer og andre indehavere af flere ejerlejligheder som udgangspunkt har stemmeret for hver ejerlejlighed. Ved beslutninger, der kan træffes ved simpelt flertal, betyder det, at ejere af flere lejligheder råder over et antal stemmer svarende til summen

¹⁰ Peter Blok, Ejerlejligheder, 3. udgave, kap. 6. II.B.5. Behovet for begrænsning i den oprindelige ejers stemmeret s. 411.

6.2 Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul

af de pågældende ejerlejligheders fordelingstal. Ved beslutninger, som kræver 2/3 flertal, vil sådanne ejere have stemmeret for hver lejlighed opgjort såvel efter fordelingstal som efter antal. Stemmebegrænsningsreglen i § 2, stk. 4, begrænser denne ret for f.eks. den oprindelige ejer af en ejendom, der har solgt én eller flere ejerlejligheder i ejendommen.

Bestemmelsen har bl.a. til formål at beskytte mindretallet mod de tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange lejligheder, at udlejer bevarer majoriteten i ejerforeningen og fortsat kan bestemme, hvorvidt der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald omfanget heraf. Bestemmelsen blev indført for at sikre, at de, som køber en ejerlejlighed i en tidligere udlejningsejendom, efterhånden kan opnå indflydelse på ejendommens forhold. Som begrundelse for bestemmelsen anføres i bemærkningerne til lovforslaget, at det må være en rimelig forudsætning for lejlighedskøberne, at de efterhånden får bestemmende indflydelse på ejendommens forhold. Bestemmelsen er udtryk for en afvejning af på den ene side hensynet til personer, der ejer og udlejer flere ejerlejligheder i en ejendom, og på den anden side hensynet til de købere, der kun ejer én ejerlejlighed i en ejendom.

De hensyn, der ligger bag bestemmelsen, gør sig også gældende ved ejerlejligheder i nybyggede ejendomme.

Bestemmelsen indeholder to betingelser som skal være opfyldt:

1. En person ejer flere ejerlejligheder i en ejerforening
2. Der skal være foretaget genudlejning.

Efter sin ordlyd omfatter bestemmelsen såvel den oprindelige ejer af ejendommen, der har opdelt denne i ejerlejligheder, og som fortsat ejer flere usolgte ejerlejligheder (restejendommen), såvel som senere erhververe af restejendommen og andre, der via senere køb er blevet ejere af flere ejerlejligheder i ejendommen.

Efter sin ordlyd finder bestemmelsen kun anvendelse ved genudlejning, der har fundet sted efter 1. januar 1980 og således ikke ved udlejning af ejerlejligheder, som ikke tidligere har været udlejet.

Ejerlejlighedsloven § 2, stk. 5

Bestemmelsen i § 2, stk. 5, blev indsat ved lov nr. 485 af 9. juni 2004, hvorved der blev skabt adgang til forsøg med salg af almene familieboliger som ejerlejligheder.

Bestemmelsen indebærer, at stemmebegrænsningsreglen i § 2, stk. 4, ikke finder anvendelse for almene boligorganisationer. Herved sikres, at den almene boligorganisation bevarer sin indflydelse i ejerforeningen med en stemmevægt svarende til summen af fordelingstallene for de usolgte, almene boliger, herunder de boliger der bliver genudlejet ved ledighed.

6.2.2 Udvalgets overvejelser

Stemmeretsbegrænsning

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, ændrer dansk rets almindelige regel om, at hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed. Bestemmelsen er indført for at sikre, at de, som køber en ejerlejlighed i en tidligere udlejningsejendom, efterhånden kan opnå indflydelse på ejendommens forhold.

6.2 Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul

Bestemmelsen kan imidlertid have en række u hensigtsmæssige konsekvenser for oprindelige ejere, der ønsker at udleje ejerlejligheder uden at miste indflydelse i ejerforeningen. Som eksempel kan peges på en ejendom opført og opdelt i ejerlejligheder under finanskrisen, hvor det var svært at sælge lejlighederne, og hvor ejendommens ejer derfor undlod at sælge, eller alene solgte én eller meget få lejligheder, og i stedet udlejede de resterende ejerlejligheder. Fra det tidspunkt, hvor den første ejerlejlighed er solgt, vil bestemmelsen medføre, at den oprindelige ejer, som ejer af flere udlejede ejerlejligheder, vil miste indflydelse i ejerforeningen i takt med at lejlighederne bliver genudlejet. Det vil medføre, at en oprindelig ejer, der ejer flere ejerlejligheder, som er genudlejet, betaler fællesudgifter, der svarer til de udlejede lejligheds andel, uden selv at have en tilsvarende forholdsmæssig indflydelse på hvilke beslutninger, der bliver truffet i ejerforeningen.

Dette kan dels have den effekt, at en oprindelig ejer, der på et tidligere tidspunkt ikke har kunnet sælge ejerlejligheder i ejendommen, afholder sig fra på et senere tidspunkt at sælge første gang. Dette kan endvidere betyde, at der ved første salg eller salg af få lejligheder vil kunne opstå den modsatte effekt, end bestemmelsen tilsigter, nemlig hvor de få nye ejere vil kunne få bestemmende majoritet i en ejerforening, hvor størstedelen af fællesudgifterne betales af den oprindelige ejer, der ejer og udlejer resterende ejerlejlighederne. Herved skabes en ubalance i ejerforeningen, hvor de senere privatejede ejerlejligheds ejere vil kunne beslutte, hvad fællesudgifterne skal anvendes til, selvom disse alene bidrager med en forholdsmæssig mindre del af foreningens samlede indtægter.

Udvalget har på baggrund af ovenstående overvejet om § 2, stk. 4, bør opretholdes.

Udvalget bemærker, at bestemmelsen trådte i kraft 1. januar 1980, og at ejerlejlighedsmarkedet har ændret sig væsentligt, siden da. Bestemmelsen blev indsat i loven på et tidspunkt, hvor boligmarkedet var præget af en udvikling, hvor mange udlejningsejendomme var blevet omdannet til ejerlejligheder under de åbninger, der var herfor i 1970'erne. Ejerlejlighedslovens forbud mod at opdele ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og udlejningsejendomme har væsentligt reduceret antallet af resterende ejerlejligheder på markedet. Boligmarkedets udvikling og fordelene ved at sælge en ejerlejlighed, fremfor at genudleje denne, gør efter udvalgets opfattelse, at begrundelsen for at bevare bestemmelsen virker spinkel, og bestemmelsen vurderes ikke længere at leve op til det ønskede formål.

Udvalget vurderer i øvrigt, at § 2, stk. 4, i flere tilfælde har givet anledning til fortolkningstvivl, særligt i relation til begrebet "Genudlejning" og formuleringen "kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder". Spørgsmålet om, hvorvidt § 2, stk. 4, ikke begrænser stemmeretten efter antal ejerlejligheder, men kun efter fordelingstal, blev indbragt for Højesteret i U 1999.245/2H, hvor Højesteret kom frem til, at bestemmelsen ikke afskærer en ejer af flere lejligheder fra – med antallet af disse – at deltage i beslutninger omfattet af normalvedtægten for ejerlejligheder § 2, stk. 4 (tidligere § 1, stk. 4).

I U.2008.1793Ø tiltrådte landsretten ligeledes, med henvisning til højesteretsdommen U.1999.245/2 H, at § 2, stk. 4, "må forstås således, at en ejer af flere efter udgangen af 1979 genudlejede ejerlejligheder i en ejerforening ikke med disse lejligheds fordelingstal kunne deltage i afstemninger, der krævede kvalificeret flertal, omfattet af normalvedtægternes § 2, stk. 4, og ejerforeningens vedtægt § 13, afsnit 5." Hertil kommer, at en ejer af flere genudlejede lejligheder i en ejerforening alene kan "deltage i afstemninger med antallet af disse i de tilfælde, hvor der efter en ejerforeningsvedtægt kræves kvalificeret flertal også efter antal". Det bemærkes endvidere, at bestemmelsen kun omfatter ejere af flere lejligheder.

Herudover bemærker udvalget, at der foreligger praksis, der indikerer, at bestemmelsen forholdsvis let lader sig omgå, jf. TBB 2012.363 Ø. I sagen ejede et selskab 2 ud af 7 ejerlejligheder i en ejerforening. Ud over de to ejerlejligheder havde selskabet overdraget to andre lejligheder til selskabets eneanpartshaver og dennes datter, således at de tilsammen rådede over 64 pct. af fordelingstillene i ejerforeningen.

6.2 Stemmebegrænsning og indførelse af en generalklausul

Landsretten tilsluttede sig byrettens dom, hvor der ikke fandtes, at der var sket omgåelse af reglen i § 2, stk. 4.

Endelig bemærker udvalget, at bestemmelsen skaber en ubalance mellem den økonomiske forpligtigelse til at betale fællesudgifter efter fordelingstal og den begrænsede indflydelse, som ikke svarer til restejerlejlighedsejers fordelingstal.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen i § 2, stk. 4, bør ophæves, da den har en række uhensigtsmæssige virkninger, der ikke harmonerer med ejerlejlighedsmarkedet i 2017. Det er udvalgets vurdering, at bestemmelsen fraviger den danske rets hovedregel om, at hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed, hvilket skaber en ubalance, hvor dem, der har de største økonomiske forpligtigelser, ikke har tilsvarende indflydelse.

Som det fremgår nedenfor konkluderer udvalget, at der bør indføres en generalklausul, der kan bruges i forhold til urimelige generalforsamlingsbeslutninger, herunder visse af de beslutninger som lovens nuværende § 2, stk. 4, har søgt at værne mod.

Bestemmelsen i lovens § 2, stk. 5, har ikke givet anledning til problemer, men foreslås ophævet, da den ved indførelse af en generalklausul ikke længere er nødvendig.

Indførelse af en generalklausul

Der forekommer i praksis situationer, hvor der er fastsat vilkår i en ejerforenings regelgrundlag, som tilgodeser et mindretal i ejerforeningen, typisk oprindelige restejerlejligheder i ejendommen. Som et eksempel kan nævnes sagen U 1991.4/3 H, hvor en ejerforening påberåbte sig, at en urimelig vedtægtsbestemmelse burde kunne tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36. I sagen havde en restejerlejlighedsejer anlagt sag mod ejerforeningen med påstand om, at ejerforeningen skulle anerkende, at restejerlejlighedsejeren i henhold til ejerforeningens vedtægter havde ret til at udpege en administrator i strid med ejerforeningens ønsker. Ejerforeningen påstod, at sagen drejede sig om beskyttelse af ejerforeningens flertal over for restejerens påståede eneret til at administrere ejerforeningen. Landsretten og Højesteret kom frem til, at restejerens eneret til at udpege administrator og dermed styre administrationen udgjorde et urimeligt vilkår, der kunne tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36. Deklarationen var således ikke bindende for ejerforeningen, der fremover frit kunne vælge administrator.

Sagen illustrerer, at der kan være situationer, hvor der kan være behov for at kunne tilsidesætte et urimeligt vilkår.

Udvalget har overvejet en løsning, hvor der direkte i ejerlejlighedsloven indsættes en generalklausul, der giver mulighed for at se bort fra helt urimelige vilkår eller generalforsamlingsbeslutninger.

Det er udvalgets vurdering, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men at en sådan klausul tillige vil have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger.

Udvalget konkluderer, at der i ejerlejlighedsloven bør indsættes en generalklausul, der beskytter minoritetsejerlejlighedsejere.

Generalklausulen skal f.eks. kunne anvendes i de tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer bibeholder, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter.

6.3 Husorden

Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække nogle af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i lovens nuværende § 2, stk. 4. Det er udvalgets opfattelse, at en oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, fortsat ikke skal kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og således på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere. I sådanne tilfælde vil der kunne ske tilsidesættelse efter generalklausulen.

Der kan i øvrigt i ejerforeningen opstå situationer, hvor en beslutning ikke er til nogens fordel, men til ulempe for en eller flere ejere. Der er derfor behov for, at generalklausulen også finder anvendelse på beslutninger, der kun påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe. I sådanne tilfælde vil der tillige kunne ske tilsidesættelse efter generalklausulen.

Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

6.2.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om stemmeretsbegrænsning i § 2, stk. 4, bør ophæves, og at der bør indsættes en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra f.eks. urimelige fordelings-tal eller misbrug af en majoritet. Som konsekvens ophæves tillige lovens nuværende § 2, stk. 5.

BOKS: Forslag til ny § 4 om generalklausul

§ 4. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

6.3 Husorden

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om behovet for synliggørelse af grænserne for, hvad der kan reguleres i en ejerforeningsvedtægt og i en husorden.

6.3.1 Gældende ret

Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, fastsætter regler om husorden.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. ...”

6.3 Husorden

Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1

Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov (lov nr. 199 af 8. juni 1966) og er ikke ændret siden lovens vedtagelse.

Ifølge betænkning 395/1965 angående ejerlejligheder m.v. defineres en husorden som en ordensforskrift, som ejerforeningen har hjemmel til at fastsætte, jf. ejerlejlighedslovens nuværende § 5, stk. 1.

Ligesom i en udlejningsejendom kan der i en husorden fastsættes regler, der regulerer en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler om brugen af fællesejendom, som eksempelvis brugen af fællesarealer såsom gård, cykelkælder, tørrerum, vaskerum og skralderum, anbringelse af affald, aflåsning af hoveddør, parkering og leg på grunden m.v. Husordenen regulerer tillige i et vist omfang brugen af den enkelte ejerlejlighed med henblik på at begrænse støj- og lugtgener etc. Endelig kan ejerforeningen i en husorden fastsætte regler for acceptabel og tilladelig adfærd. Bestemmelsen giver ejerforeningen hjemmel til at fastsætte ordensregler for brugen af fælles- og særejeendom svarende til dem, der er gældende for udlejningsejendomme.

Ejerforeningens kompetence til at udarbejde en husorden betyder i praksis, at generalforsamlingen med simpelt flertal efter fordelingstal kan fastsætte en husorden.

I praksis har spørgsmålet om, hvad der kan karakteriseres som husordensbestemmelser, givet anledning til tvivl. Husordenens bestemmelser er afgrænset ved, at der skal være tale om ordensregler, dvs. regler vedrørende brugen af og den faktiske disposition over sær- eller fælles ejendom.

Husordenen må ikke være i strid med lov og ærbarhed, vedtægterne, foreningsretlige principper og den enkelte ejers kontraktmæssige rettigheder. Ved vedtagelse af en husorden skal ejerforeningen endvidere iagttage den almindelige lighedsgrundsætning. Et sådan krav blev gjort gældende i U.1985.439 Ø. I dommen havde ejerforeningen ikke anført tilstrækkelig saglig begrundelse for at vedtage en bestemmelse i husordenen, som afskar en lejer af en ejerlejlighed fra at parkere i gården. Da bestemmelsen alene måtte anses for at være vendt mod indehaverne af erhvervslejlighederne, var den stridende mod den almindelige lighedsgrundsætning, som gælder ved fastsættelse af en husorden efter lovens nuværende § 5, stk. 1.

6.3.2 Udvalgets overvejelser

I ejerforeninger opstår der jævnligt uklarhed om, hvilke regler der kan fastsættes i en husorden, og hvilke regler der har karakter af vedtægtsregler.

En husorden er en ordensforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, men derimod ikke regler om ledelse, regnskab eller lignende, som i stedet fastlægges i ejerforeningens vedtægter. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som eventuelt skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige og kan give anledning til stor uklarhed om retstilstanden i den på gældende ejerforening.

Udvalget har drøftet en løsning, hvor det i loven tydeliggøres, hvor grænserne går for, hvilke regler der kan fastsættes i en husorden.

Det er udvalgets vurdering, at der er behov for at definere, hvilke spørgsmål der kan reguleres ved en ordensforskrift i en husorden, og hvilke der skal indføres i vedtægterne. I en husorden kan der fastsættes

6.4 Adgang til ejerlejligheden

regler om anvendelsen af fællesarealer såsom gård, cykelkælder, tørrerum, vaskerum, anbringelse af affald, aflåsning af hoveddør, parkering, leg på grunden m.v., tidsgrænser for støjudøvelse, forbud mod fodring af fugle, begrænsning af gener fra husdyr, brug af vaskekælder og lignende. I en husorden kan der ikke reguleres forhold, som kun kan træffes med kvalificeret flertal eller som kræver samtykke fra de enkelte ejerlejlighedsejere, f.eks. pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse eller hvor ejerlejlighedsejerne pålægges en forpligtelse til at udføre ren- og vedligeholdelsesopgaver. En husorden kan ikke anvendes til at gøre indgreb i velerhvervede rettigheder f.eks. i form af begrænsning af adgangen til at foretage udlejning og muligheden for at holde kæledyr. De forhold, som ikke kan reguleres af husordenen, reguleres af loven eller vedtægterne.

Udvalget konkluderer, at der bør medtages en selvstændig bestemmelse i loven, der afgrænser, hvad der kan fastsættes regler om i en husorden.

6.3.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om husorden bør gøres til en selvstændig bestemmelse, og at det tydeliggøres, hvor grænserne går for, hvad der kan fastsættes regler om i en husorden.

BOKS: Forslag til ny § 6 om husorden

§ 6. Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.

6.4 Adgang til ejerlejligheden

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om fastsættelse af regler om adgang til de enkelte ejerlejligheder i forbindelse med vedligeholdelse og reparation.

6.4.1 Gældende ret

Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, fastsætter regler om adgang til ejerlejligheden ved eftersyn og reparation.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 5. ...

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.”

Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2

En ejerlejlighedsejer har ifølge bestemmelsen pligt til at give håndværkere og andre, der skal reparere eller efterse ejendommens fællesinstallationer, adgang til deres ejerlejlighed. Vestre Landsret kom i

6.4 Adgang til ejerlejligheden

U2014.1656V frem til, at en ejerlejlighedsejer havde pligt til at give ejerforeningen adgang gennem sin lejlighed til eftersyn og reparation af et ventilationsanlæg. Ifølge betænkning 395/1965 kan ejerforeningen, hvis det er nødvendigt, skaffe sig adgang med fogedens hjælp, hvilket en nyere landsrets dom også er udtryk for. I TBB 2017.12V (U.2017.212V) stadfæstede landsretten fogedrettens kendelse, som gav ejerforeningen adgang til en ejerlejlighed, da det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Fogedretten havde lagt til grund, at det var nødvendigt at få foretaget et eftersyn af altanen for at fastslå, om vandskaden hos underboen skyldtes forhold ved overboens altan.

Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v., men pligten medfører ikke, at ejeren skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af særeejendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden. Ligeledes regulerer bestemmelsen ikke, hvem der har adgang til ejerlejligheden, og der ikke er fastsat nærmere regler om vilkårene for adgangen.

6.4.2 Udvalgets overvejelser

Bestemmelsen om at ejeren skal give adgang til sin lejlighed, giver ofte anledning til tvister og konflikter i praksis. Efter den gældende bestemmelse skal der gives adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Den nærmere afgrænsning af, hvem der skal gives adgang, hvilke arbejder der kan gennemføres samt vilkårene for at sikre denne adgang, er ikke reguleret i loven, men kan udledes af praksis.

Udvalget er opmærksomt på, at adgangen til den enkeltes lejlighed er beskyttet af reglen om boligens ukrænkelighed, men at der heroverfor skal foretages en afvejning af ejerforeningens og andre ejeres berettigede interesse i at sikre sig adgang til en specifik lejlighed for at udføre nødvendige arbejder. Det er udvalgets vurdering, at en tydeliggørelse af bestemmelsen om adgang vil mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om adgang bør gøres til en selvstændig paragraf, og at det præciseres i bestemmelsen, at en ejer med 6 ugers skriftligt varsel er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed. Tilsvarende kan en ejer med 6 ugers varsel kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Ejeren har i øvrigt pligt til at afslutte arbejderne i nablejligheden først, såfremt det er muligt. Fristen på 6 uger er samme varsel som der gives i lejeloven. For at sikre gennemsækelighed og undgå tvister bør det præciseres hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der fastsættes klare varslingsregler. Samtidig konkluderer udvalget, at identiske regler bør optages i en ny normalvedtægt.

6.5 Fordeling af fællesudgifter

6.4.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om adgang til ejerlejligheden bør gøres til en selvstændig paragraf, og at det præciseres, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom at andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang.

BOKS: Forslag til ny § 8 om adgang til ejerlejligheden

§ 8. En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.

Stk. 2. Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren.

6.5 Fordeling af fællesudgifter

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om spørgsmålet om fordeling af fællesudgifter.

6.5.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 6 regulerer fordeling af fællesudgifter til ejerforeningen og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.”

Ejerlejlighedsloven § 6, stk. 1

Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966, og er ikke ændret siden lovens vedtagelse. Bestemmelsen har til formål at regulere, hvordan ejerforeningens fællesudgifter skal fordeles blandt foreningens medlemmer.

6.5 Fordeling af fællesudgifter

Fastsættelse af fordelingstal har en særlig betydning for så vidt angår den forholdsmæssige fordeling af ejerforeningens fællesudgifter. Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. lovens § 7, og den i medfør af denne bestemmelse udfærdigede normalvedtægt. Bestemmelsen rejser i praksis en række problemstillinger om vedligeholdelse og renovering, herunder særligt om hvem vedligeholdelsespligten påhviler. Normalvedtægten for ejerlejligheder regulerer problemstillingen om vedligeholdelsesfordelingen, jf. neden for kapitel 7 om normalvedtægten for ejerforeninger.

Ejerlejlighedsloven § 6, stk. 2

Bestemmelsen fastsætter, at en ejer, der gennemfører installationer i sin ejerlejlighed, der fører til øgede fællesudgifter, selv skal betale merudgiften. Dette kan f.eks. være særligt dyre eller potentielt skadeforvoldende installationer, der forøger ejendommens forsikringspræmie.

6.5.2 Udvalgets overvejelser

Fællesudgifter

I praksis har bestemmelsen om fordelingen af ejerforeningens fællesudgifter givet anledning til en række problemstillinger om vedligeholdelse og renovering, herunder om hvem vedligeholdelsesforpligtelsen påhviler, og hvordan man håndterer vedligeholdelsen af altaner, vinduer, entredøre m.v. I henhold til Normalvedtægtens § 15 gælder generelt, at den udvendige vedligeholdelse foretages af ejerforeningen, imens den indvendige vedligeholdelse foretages af de enkelte ejere.

I praksis har denne opdeling givet anledning til tvivl om, hvem der bærer ansvaret for eksempelvis fugtskader. Landsretten fandt i TBB 2012.609 V, at fugtskader i en ejerlejlighed skyldtes skader på ejendommens brystningsmur på taget over ejerlejligheden, og at fugtgenerne kunne afhjælpes ved at reparere brystningsmuren på taget over lejligheden, at isolere hulmur og tag, der samtidig skulle have ny tagpapkledning, samt etablere udsugning. Arbejderne fandtes at henhøre under ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Problemstillingen fremgår endvidere af sagen U.2003.2206 V, hvor der i en ejerforening opstod en tvist omkring, hvem der skulle bære ansvaret for de fugtproblemer en kælderlejlighedsejer oplevede ved ydervæggene. Ejeren rejste spørgsmål om afhjælpning af problemet på en generalforsamling, og da der ikke kom nogen løsning på problemet, fik ejeren selv foretaget udbedringen og krævede herefter udgiften refunderet fra ejerforeningen. Landsretten fandt, at ejerforeningen ud fra et berigelsessynspunkt skulle betale beløbet, idet fugtproblemerne stammede fra et tilstoppet drænrør, og at udbedring derfor vedrørte fællesejendommen.

Udvalget vurderer, at spørgsmålet om fordeling af vedligeholdelsespligterne bør reguleres i normalvedtægten og at lovens bestemmelse om fællesudgifter bør videreføres uændret, samt at fordelingen af vedligeholdelsespligterne reguleres i den nye normalvedtægt for ejerlejligheder, jf. kapitel 7 nedenfor, om normalvedtægten for ejerforeninger.

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

Udgifter, der påhviler ejeren

Bestemmelsen i lovens § 6, stk. 2, om at en ejer, der gennemfører installationer i sin ejerlejlighed, der fører til øgede fællesudgifter, selv skal betale merudgiften, har efter udvalgets vurdering ikke givet anledning til sådanne problemer i praksis, at det giver grundlag for overvejelser om ændringer i bestemmelsen.

Udvalget konkluderer derfor, at bestemmelsen bør videreføres uændret.

6.5.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om fællesudgifter bør videreføres, og at fordelingen af vedligeholdelsespligterne reguleres i den nye normalvedtægt for ejerlejligheder.

BOKS: Forslag til ny § 7 om fordeling af fællesudgifter

§ 7. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 3, stk. 1, nævnte fordelingstal, medmindre der om en udgiftspost gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det den pågældende at betale merudgiften.

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om behovet for en statsligt fastsat normalvedtægt for ejerforeninger samt overvejelser i relation til lovgivningsmæssige spørgsmål, herunder om hjemmel til udstedelse af en normalvedtægt.

Udvalgets overvejelser om det konkrete indhold af en ny normalvedtægt for ejerforeninger behandles nedenfor i kapitel 7.

6.6.1 Gældende ret

Ejerlejlighedslovens § 7 regulerer de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskab, revision mv. og fastsættelse af normalvedtægt for ejerforeninger herom.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov, eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 10, stk. 3 eller 6, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

Ejerlejlighedslovens § 7

Bestemmelsen i § 7, stk. 1, 1. pkt., fastslår, at ministeren udarbejder en normalvedtægt med bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflægelse, revision m.v.

Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966. Af betænkning nr. 365 fra juli 1966, som dannede grundlag for indførelsen af ejerlejligheder i Danmark, fremgår det, at udvalget var nået frem til et forholdsvis enkelt lovudkast som suppleret med en normalvedtægt, måtte antages at opfylde behovet for retsregler ved indførelsen af ejerlejligheder i Danmark.

Formålet med hjemmelsbestemmelsen i ejerlejlighedsloven § 7 er at sikre, at der altid findes egnede bestemmelser i en normalvedtægt om ejerforeningens organisatoriske og administrative forhold. Tilføjjelsen "m.v." i ejerlejlighedsloven § 7 må forstås således, at opregningen af disse forhold ikke er udtømmende, men at normalvedtægten alene kan regulere spørgsmål, der knytter sig til foreningens ledelse eller administration.

Bestemmelsen i § 7, stk. 1, 1. pkt., indeholder endvidere et tinglysningskrav. Bestemmelsen medfører efter sin ordlyd, at fravigelser og tilføjelser til normalvedtægten skal tinglyses for at have virkning i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem. Ifølge bestemmelsen finder normalvedtægten anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. Bestemmelsens ordlyd bryder med det almindelige princip om, at tinglysning er uden betydning for gyldigheden i det indbyrdes forhold mellem medlemmerne. I domspraksis er bestemmelsen imidlertid blevet fortolket indskrænkende, således at en ejer eller køber i ond tro er bundet af en ikke tinglyst særvedtægt. Der kan herved henvises til TBB 2008.273 V, hvor en ejer med henvisning til ejerlejlighedslovens § 6, stk. 1, gjorde gældende, at hans andel af fællesudgifterne skulle betales efter fordelingstal og ikke efter en ikke tinglyst fordelingsnøgle, som var vedtaget af ejerforeningen, før han købte sin lejlighed, og som han var bekendt med før tinglysningen af sit køb. Landsretten fandt, at den ikke tinglyste fordelingsnøgle var gældende, og at han derfor ikke kunne ekstingvere den ikke-tinglyste fordelingsnøgle. Der kan endvidere henvises til U 2000.1459 Ø, hvor der var foretaget en gyldig vedtægtsændring, som retten fandt gældende, selvom den ikke var tinglyst, da ejerforeningen bestod af de samme medlemmer som ved vedtagelsen, og § 7 ikke antages at hjemle en særlig adgang for en ejer til at fortryde en vedtaget ændring af vedtægten.

Efter bestemmelsen i § 7, stk. 1, 2. pkt., skal der tillige udarbejdes en særlig normalvedtægt for ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager.

6.6.2 Udvalgets overvejelser

Behovet for en statsligt fastsat normalvedtægt

Udvalget har i kommissoriet fået til opgave at vurdere muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres, eller om det kan overlades til det private marked selv, herunder foreningerne og interessenterne på området, at fastsætte en form for normalvedtægt.

Udvalget har derfor overvejet om normalvedtægten bør fastholdes. Det er udvalgets vurdering, at der ofte udarbejdes individuelle vedtægter ved etablering af en ejerforening. Selvom mange ejerforeninger således har egne, individuelle særvedtægter, vurderes der fortsat være et behov for en statsligt udstedt normalvedtægt. En normalvedtægt kan tjene to formål; at virke normerende og vejledende ved at blive

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

anvendt som skabelon ved udarbejdelse af særvedtægter, samt, vigtigst, at tjene som supplement til gældende særvedtægter ved at være det udfyldende retsgrundlag, hvor der ikke i særvedtægten er foretaget regulering af et forhold, hvorom der findes en bestemmelse i normalvedtægten.

Udvalget finder efter en samlet vurdering, at der fortsat bør fastsættes en statslig normalvedtægt for ejerforeninger. Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 13 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre formuleringer, end hvad der følger af normalvedtægten. Endvidere indeholder normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter.

Udvalget konkluderer derfor, at der med hjemmel i ejerlejlighedsloven bør udstedes en ny og ajourført normalvedtægt.

Hjemmelskravet

Der har siden den seneste revision af normalvedtægten fra 2004 fra flere sider været rejst spørgsmål om, hvorvidt de indføjede bestemmelser om bl.a. vedligeholdelse har tilstrækkelig hjemmel i loven § 7.

¹¹

Udvalget har derfor overvejet, om der bør ske en præcisering af rækkevidden af lovens § 7. Efter bestemmelsens ordlyd kan der i normalvedtægten fastsættes bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. Udvalget konstaterer, at der i den oprindelige normalvedtægt, der blev udstedt umiddelbart efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden, alene er medtaget bestemmelser om foreningens ledelse og administration. Udvalget konstaterer endvidere, at der siden er tilføjet bestemmelser i normalvedtægten om vedligeholdelsesforpligtelser og sikkerhedsstillelse.

Der ses således ved den seneste revision af normalvedtægten i 2004, at have været behov for at udvide normalvedtægtens indhold i forhold til den oprindelige normalvedtægt.

I forlængelse heraf har udvalget drøftet, at der efter de for udvalget foreliggende oplysninger i praksis, standardmæssigt medtages bestemmelser i nye særvedtægter om en række forhold, der falder uden for kerneområdet for normalvedtægten, der oprindeligt alene vedrørte foreningens ledelse og administration.

Det er efter udvalgets opfattelse væsentligt, at normalvedtægten er tidssvarende og indeholder bestemmelser om forhold, der i praksis er behov for at regulere nærmere i ejerforeningerne. Dette vil sikre, at normalvedtægten fortsat vurderes at være relevant og vil blive anvendt i praksis. Samtidig vil det efter udvalgets opfattelse mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne, idet der er relevante og brugbare bestemmelser til løsning af opståede tvister.

Udvalget konkluderer, at lovens bestemmelse om normalvedtægten bør præciseres, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som der gennem de senere år i praksis har vist sig at være behov for at medtage i særvedtægterne.

¹¹ U.2006B.35 Claus Rohde, Bent Müller: Ny normalvedtægt for ejerforeninger- hjemmelsspørgsmål

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

Udvalget bemærker i øvrigt, at tydeliggørelse på lovniveau af, hvilke forhold der kan medtages i normalvedtægten, skal ses i sammenhæng med den ovenfor i afsnit 6.3.3 anbefalede præcisering af lovens bestemmelse om husorden, således at snitfladen mellem, hvad der kan indeholdes i henholdsvis normalvedtægten og en husorden, tydeliggøres.

Herudover konkluderer udvalget, at der i bestemmelsen bør indføres en fortolkningsregel om fravigelser af normalvedtægten, så der sikres en klarere sondring mellem normalvedtægt og særvedtægt.

Tinglysningskravet

Det har været anført, at formuleringen af ejerlejlighedslovens tinglysningskrav i praksis kan skabe tvivl om retsstillingen i tilfælde, hvor købere af en ejerlejlighed er gjort bekendt med ejerforeningens vedtægt, men hvor vedtægten ikke var tinglyst inden et salg. Baggrunden herfor er, at lovens tinglysningskrav er udformet som en gyldighedsbetingelse også i det indbyrdes forhold mellem medlemmerne, hvilket ikke harmonerer med dansk rets almindelige udgangspunkt om, at tinglysning ikke er en gyldighedsbetingelse i den indbyrdes forhold mellem ejerlejlighedsejerne. I domspraksis er bestemmelsen imidlertid blevet fortolket indskrænkende, således at en ejer eller køber i ond tro er bundet af en ikke tinglyst særvedtægt.

Udvalget har derfor overvejet, om bestemmelsens tinglysningskrav bør opretholdes, eller om den anførte tvivl kan imødegås ved at lovfæste den indskrænkende fortolkning af tinglysningskravet, som har fundet sted i retspraksis.

Der er enighed i udvalget om, at en fuldstændig ophævelse af tinglysningskravet vil medføre en for stor risiko for tilsidesættelse af vedtægter ved ekstinktion, hvorfor kravet bør opretholdes.

Udvalget finder det imidlertid uhensigtsmæssigt, at retsstillingen ikke kan læses ud af lovbestemmelsen. Det vil kunne løses ved en kodificering af gældende ret i lovens § 7, således at særvedtægter og vedtægtsændringer er bindende mellem parterne uden tinglysning, men bortfalder (i forhold til alle ejere) i tilfælde af ekstinktion, således at der ikke opstår en uens regulering af de enkelte ejerlejligheder.

Udvalget konkluderer derfor, at kravet om tinglysning bør opretholdes, men omformuleres i overensstemmelse med den forståelse af kravet, der er fastlagt i retspraksis.

I praksis giver kravet om tinglysning af vedtægtsændringer såvel ordensmæssige som administrative udfordringer, idet vedtægter og andre dokumenter skal tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed. Tilsvarende opstår udfordringer i relation til beslutninger om overførsel af fællesarealer, hvilket som udgangspunkt kræver tinglysning med samtykke fra ejerne af hver enkelt ejerlejlighed. Som anført i afsnit 6.1.3 konkluderer udvalget i relation til arealoverførsel, at forholdet bør løses ved en bestemmelse om tinglysning som § 5, stk. 4, i lovens bestemmelse om normalvedtægt.

Udvalget har derfor overvejet en løsning, hvor der i ejerlejlighedsloven indsættes en bemyndigelse, hvorefter gyldige beslutninger om bl.a. fravigelse af normalvedtægten og dispositioner over fællesejendommen kan tinglyses på grundlag af dokumentation for beslutningen, når dokumentet er underskrevet af de tegningsberettigede i foreningen. Bemyndigelsesreglen foreslås suppleret med eksplicitte afstemningsregler i normalvedtægten om, hvilket kvalificeret flertal der kræves til bl.a. vedtægtsændringer og beslutninger om salg af fælles bestanddele.

Den foreslåede løsning vil således lette de administrative udfordringer ved gennemførelse af gyldigt truffne beslutninger på generalforsamlingen, idet der ikke længere vil skulle indhentes underskrifter fra hver enkelte ejerlejlighedsejer til brug for tinglysningen.

6.6 Ejerforeningens ledelse, regnskab, revision m.v. (normalvedtægt)

Udvalget lægger til grund, at den foreslåede model vil kunne anerkendes som tinglysningsgrundlag for ejerforeningsbeslutninger. Udvalget bemærker i øvrigt, at de beskrevne besværligheder med underskrift på skøder om overdragelse af fællesarealer kan skyldes kravet i tinglysningslovens § 9, om angivelse af sælgerens cpr-nr. eller CVR-nr. I denne sammenhæng har Tinglysningsretten oplyst, at sælgeren i praksis kan indsættes med navn og adresse alene, hvis det i anmeldelsen oplyses, at det ikke har været muligt at få dennes cpr-nr. udleveret. Hermed sikres, at enkelte ejerlejlighedsejere ikke kan blive en hindring (og dermed få en reel veto) for berigtigelsen af ejerforeningens beslutning.

Udvalget konkluderer endvidere, at der bør indføres en bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, om, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. Beslutter en ejerforening at udarbejde særvedtægter for foreningen, skal disse tinglyses på de enkelte lejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. En særvedtægt tinglyses som servitut på den enkelte lejlighed. Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at en ejerforening, der tinglyser en særvedtægt, overholder kravet i tinglysningsloven § 10, stk. 5, om at et servituddokument skal angive den eller de påtaleberettigede. Når ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en særvedtægt, har ejerforeningen pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser.

Udvalget konkluderer endelig, at den nuværende hjemmel til at udstede en særlig normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kap. 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omfattende almene afdelinger bør videreføres i ejerlejlighedsloven § 5, stk. 6.

Den i ejerlejlighedsloven foreslåede § 5, stk. 7, behandles nedenfor i afsnit 6.7 om beslutningskrav ved etablering af tagboliger.

6.6.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der også fremover med hjemmel i ejerlejlighedsloven skal udstedes en ny og ajourført normalvedtægt.

Udvalget konkluderer tillige, at bestemmelsen om normalvedtægt bør præciseres, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Bestemmelsen skal indeholde en fortolkningsregel om fravigelser af normalvedtægten, så der sikres en klarere sondring mellem normalvedtægt og særvedtægt.

Udvalget konkluderer endvidere, at kravet om tinglysning bør opretholdes, men omformuleres i overensstemmelse med den forståelse af kravet, der er fastlagt i retspraksis.

Udvalget konkluderer endeligt, at der bør indsættes en bemyndigelsesregel i loven om tinglysning af gyldige generalforsamlingsbeslutninger, samt at denne suppleres af afstemningsregler i normalvedtægten.

6.7 Beslutningskrav ved etablering af tagboliger

BOKS: Forslag til ny § 5 om normalvedtægt

§ 5. Erhvervsministeren fastsætter i en normalvedtægt nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug.

Stk. 2. Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Stk. 3. En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

Stk. 4. En gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter og ved eventuelle ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fælles ejendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen.

Stk. 5. Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

Stk. 6. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

Stk. 7. [se afsnit 6.7.3]

6.7 Beslutningskrav ved etablering af tagboliger

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om lovens særbestemmelse om beslutningskrav ved etablering af tagboliger.

6.7.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 7 a indeholder en særlig bestemmelse om krav til majoritet ved beslutninger om etablering af tagboliger.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 7 a. Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal.”

6.7 Beslutningskrav ved etablering af tagboliger

Bestemmelsen i § 7 a, stk. 1, indeholder en særlig regel om, at beslutninger i en ejerforening om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, kan træffes med 2/3 flertal af stemmeberettigede medlemmer af ejerforeningen.

Efter stk. 2 kan forslag, der ikke vedtages efter stk. 1, vedtages med 2/3 flertal af fremmødte på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Med bestemmelsen lempes kravene til beslutning om etablering af tagboliger, idet der forud for indførelse af bestemmelsen efter gældende praksis krævedes enstemmighed til sådanne beslutninger.

6.7.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet om ejerlejlighedslovens § 7 a bør opretholdes på lovniveau, eller om den blot kan indarbejdes som en afstemningsregel i normalvedtægten.

Ifølge forarbejderne er formålet med bestemmelsen, at sikre rammerne for at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Bestemmelsen giver den nødvendige lovgivningsmæssige ramme ved at lempe kravene til beslutning og etablering af nye tagboliger. Med bestemmelsen sikres et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager, da de nye boliger kan få status af ejerlejligheder.

Udvalget vurderer, at bestemmelsen bør fastholdes i loven for at sikre dens funktion, idet der ellers er risiko for, at bestemmelsen ikke medtages i en særvedtægt. Da der er tale om en særbestemmelse, der begrænser muligheden for fastsættelse af stemmeregler i særvedtægterne, finder udvalget det hensigtsmæssigt, at bestemmelsen flyttes til den foreslåede nye § 5 om normalvedtægt, så regulering vedrørende vedtægtsspørgsmål samles i én paragraf.

6.7.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om beslutningskrav ved etablering af tagboliger bør opretholdes, og at den sammenskrives med den nye bestemmelse om normalvedtægt.

BOKS: Forslag til ny affattelse af bestemmelse om beslutningskrav ved etablering af tagboliger, der foreslås indsat som stk. 7 i den nye § 5 om normalvedtægt

§ 5. ...

Stk. 7. Beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, træffes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om lovens bestemmelse om fraflytning ved ejerens grove misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder udvalgets overvejelser om indførelse af bestemmelser om bod og eksklusion ved misligholdelse.

6.8.1 Gældende ret

Ejerlejlighedslovens § 8 fastsætter, at ejerforeningen kan pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel."

Bestemmelsen fastsætter, at ejerforeningen kan pålægge ejeren af en ejerlejlighed at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov (lov nr. 199 af 8. juni 1966) og er ikke ændret siden lovens vedtagelse. Bestemmelsen finder alene anvendelse ved ejerlejlighedsejerens grove eller oftere gentagne misligholdelse og tilsidesættelse af god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965, at man har været betænkelig ved at indføre en lovregel, hvorved en ejer skulle kunne pålægges at afhænde sin ejerlejlighed, idet en ejerlejlighedsejer har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen lægges der vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8. Det må stå en ejerlejlighedsejer frit for at bevare sin ejendomsret, herunder at udlåne eller udleje lejligheden til andre.

I U 1985.264 Ø blev interessen i ejendomsretten over en ejerlejlighed påberåbt som støtte for ejerens frifindelsespåstand over for ejerforeningens påstand om, at denne skulle tilpligtes at sælge sin ejerlejlighed som følge af brud på husordenen. Ejeren gjorde gældende, at der i mangel af lovregler på området måtte stilles krav om, at en eksklusionsadgang var udtrykkeligt reguleret i ejerforeningens vedtægt. Retten gav ejeren medhold i frifindelsespåstanden vedrørende eksklusion af de anførte grunde. Dommen giver således udtryk for, at uskrevne grundsætninger ikke kan hjemle en eksklusionsadgang i ejerforeninger, idet den indirekte anfører, at en vedtægtsbestemmelse skal regulere eksklusionsadgangen udtrykkeligt.

Det følger af betænkning 395/1965, at der bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål, men at praksis inden for andelsbolig- og lejeretten kan være vejledende ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejer. Hertil kommer, at ejerforeningens vedtægter kan hjemle fraflytning i tilfælde af ejerens grove eller gentagne misligholdelse af sine forpligtelser. I TBB 2008.366 B havde en ejerlejlighedsejer opført sig truende og affyret fyrværkeri fra lejlighedens altan. Det førte til, at ejerforeningen fremsendte advarsler og på generalforsamlingen besluttede, at ejeren skulle fraflytte i medfør af ejerlejlighedslovens § 8. Ejerforeningen havde imidlertid ikke tilstrækkeligt bevis for, at ejeren havde fortsat den uønskede adfærd efter at have modtaget advarslerne fra ejerforeningen, og ejeren kunne således ikke dømmes til at fraflytte.

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

En ejerlejlighedsejer er ifølge retspraksis objektivt ansvarlig for de øvrige medlemmer af sin husstand samt for gæster og lejere, hvorfor ejere også ved disse personers manglende iagttagelse af god skik og orden i ejendommen kan pålægges at fraflytte ejerlejligheden efter ejerlejlighedslovens § 8. Se eksempelvis U 1985.264 Ø, hvor ejeren blev dømt til at fraflytte sin lejlighed som følge af ejerens tidligere samlevers adfærd i ejendommen.

Endvidere kan udlejning af en ejerlejlighed medføre gener for de øvrige ejere, hvorfor ejerforeningen i nogle tilfælde kan være berettiget til at nægte udlejning. I U 2009.1110 Ø blev en ejerlejlighed beliggende i ejendommens kælder udlejet til en lejer, der drev massageklinik i lokalerne. Her henviste landsretten til forarbejderne til erhvervslejelovens § 69, stk. 1, nr. 7, hvoraf det fremgår at "gener ... som generel utryghed [og] forråelse af ejendommens miljø" kan berettige til ophævelse af lejemålet, hvorfor landsretten fandt, at ejerforeningen var berettiget til at nægte udlejning af kælderen til massageklinik. Landsretten fastslog, at ejerforeningen ikke kunne kræve, at ejerlejlighedsejeren fraflyttede som følge af lejerens adfærd, idet misligholdelsen ikke knyttede sig til ejerens eller dennes husstands eller virksomheds adfærd.

Ejerlejlighedsloven § 8 giver efter sin ordlyd ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer at fraflytte, men giver ikke ejerforeningen hjemmel til at skride ind over for en lejers husordensovertrædelser.

Praksis viser, at ejeren ofte ikke er opmærksom på, at denne som ejer og udlejer er ansvarlig for lejerens adfærd, såvel i relation til husordensovertrædelser som erstatningsansvar for skader. Hæftelsen følger af principperne i lejelovens §§ 25, 27, stk. 3, 71 og 79 a, stk. 3. En lejer er således ansvarlig for adfærd, som udøves af lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede. Når en ejer udlejer sin ejerlejlighed, er vedkommende således forpligtet til, at håndhæve god skik og orden og hæfter for lejerens adfærd.

I TBB 2001.211 B fandt boligretten, at en ejerlejlighedsejer skulle anerkende, at hans lejer ved gentagne tilfælde af særdeles støjende og voldsom adfærd havde tilsidesat husordenen for ejerforeningen, således at betingelserne for ophævelse af lejemålet var opfyldt, jf. lejelovens § 93, stk. 1, litra g, og at ejers misligholdelsesbeføjelser som udlejer, skulle overføres til ejerforeningen i medfør af princippet i ejerlejlighedslovens § 8.

6.8.2 Udvalgets overvejelser

I praksis kan der opstå tilfælde, hvor ejerforeningens mulighed for efter lovens § 8 at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side ikke vurderes at være en tilstrækkelig sanktion.

Dette kan særligt være et problem i to typer af tilfælde. For det første i de tilfælde, hvor en ejer, der groft misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, ignorerer et pålæg fra ejerforeningen om at fraflytte sin lejlighed. For det andet i de tilfælde, hvor ejeren følger et pålæg om fraflytning, men hvor en nærtbeslægtet eller en anden person med nær tilknytning til ejeren overtager lejligheden, med den konsekvens, at den grove misligholdelse fortsætter, enten fordi den pågældende ejer fortsat kommer i ejerforeningen og udøver den uønskede adfærd, eller de nye beboere udøver en adfærd svarende til den hidtidige.

I sag nr. BS 8C-5771/2008 afgjort af Københavns Byret den 7. januar 2010 havde to ejerlejlighedsejere købt en ejerlejlighed med henblik på at leje den ud til deres søn. Efter længerevarende støjgener og truende adfærd fra sønnen, der lejede og boede i ejerlejligheden, blev det på generalforsamlingen besluttet at pålægge ejerlejlighedsejerne at sikre, at lejereren/sønnen fraflyttede lejligheden. Støjgenerne og den

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

truende adfærd havde stået på, fra lejerens flyttede ind i lejligheden i foråret 2007 indtil generalforsamlingsbeslutningen i maj 2008. Bestyrelsesformanden havde modtaget adskillige klager fra andre beboere i ejendommen vedrørende larm, høj musik, høj råben og smækken med døre mv. for det meste i løbet af nattetimerne. Flere beboere havde oplevet aggressiv adfærd fra lejerens, og at de var blevet truet, når de forsøgte at dæmpe og berolige ham. Mange var blevet bange for at gå ud og ind af deres egne lejligheder, og nogle var så generede, at de opholdt sig andre steder. Hertil skal nævnes at politiet flere gange havde været tilkaldt til adressen pga. lejerens truende adfærd. Ejeren/forældrene blev ved dommen pålagt at sørge for, at lejerens/sønnen fraflyttede lejligheden. Sagen blev indbragt for Østre Landsret, hvor den blev forliget på vilkår, der svarede til udfaldet af byretsdommen.

Samme ejerlejlighedsejere blev ved en voldgiftsretskendelse afsagt den 16. april 2015 pålagt at foranledige, at deres søn blev fjernet fra en anden ejerlejlighed. I denne sag havde der været en episode, hvor lejerens over flere dage havde udvist aggressiv og truende adfærd bl.a. ved at råbe og banke/ringe på dørene hos naboer, som til sidst tilkaldte politiet. Tillige havde der været en episode, hvor lejerens bevæbnet med en kniv og uden tøj på havde gået rundt i opgangen og forsøgt at komme ind i nogle af de andre lejligheder. Politiet blev tilkaldt og tog lejerens med. Efter få dage vendte han retur og var mere rolig, men de andre beboere følte sig stadig meget utrygge ved hans tilstedeværelse i ejendommen. Kendelsen blev afsagt med henvisning til ejerlejlighedslovens § 8 og lejelovens § 93, stk. 1, litra l.

Udvalget har som en løsning overvejet, om lovens § 8, der giver mulighed for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejers side, skal erstattes af to reaktionsmuligheder i form af pålæg om bod eller eksklusion, så ejerforeningen har mulighed for at vælge den reaktionsmulighed, der passer på det konkrete forhold.

Særligt om bod

Udvalget bemærker, at der i praksis forekommer en række tilfælde, hvor ejeren af en ejerlejlighed misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen uden at rette sig efter henstillinger og advarsler, og hvor der mangler en sanktionsmulighed forud for den nuværende sanktion om fraflytning (og den foreslåede eksklusionsadgang). Det vurderes, at en mulighed for at pålægge en bod vil virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse.

Udvalget konkluderer, at der i loven bør indsættes en bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer, der groft forsømmer sine forpligtelser, herunder i form af oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse, at betale en bod. Det konkluderes, at det bør fastsættes, at beslutning herom skal træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Bodsbeløbet foreslås sat til kr. 10.000, medmindre andet beløb er fastsat i særvedtægt, og med mulighed for forhøjelse af bodsbeløbet i gentagelsestilfælde. Der skal være tale om en grov forsømmelse af ejers pligter i forhold til ejerforeningen og dennes medlemmer, herunder i form af en vedvarende tilstand, før bodsbestemmelsen kan anvendes.

Følgende praksis fra lejeretsområdet er indgået som inspiration til overvejelserne om anvendelse af bestemmelsen om bod for ejerlejlighedsejere:

I sagen TBB 1998.238 B medførte systematisk salg af hash opsigelse af et alment lejemål. Boligretten fandt, at lejerens havde tilsidesat god skik og orden. I sagen som denne kunne reaktionsmuligheden for ejerforeningen være at træffe beslutning om at pålægge ejeren at betale en bod, såfremt forholdet ikke ophører, efter der er sendt en advarsel til ejeren. Alt efter karakteren af den udøvede adfærd, vil også den foreslåede sanktion i form af eksklusion kunne være en relevant overvejelse.

Bodsbestemmelsen finder alene anvendelse ved en ejers grove eller oftere gentagne misligholdelse af sine forpligtelser. Det er udvalgets vurdering, at praksis efter lejelovens § 93 kan være vejledende for,

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Se eksempelvis GD 1994.42 B hvor en lejer gentagne gange holdt fester med højt støjniveau, samt GD 2000.14 Ø (støj, henstilling af effekter på fællesarealer mv.).

U 2003.1373 V er et yderligere eksempel. Her blev lejerens af en lejebolig opsagt på grund af opbevaring af enorme mængder af papir i lejligheden. Opsigelsen blev begrundet i brandfaren og den ekstraordinære belastning af bygningens etageadskillelse, som de store mængder papir medførte. Her ville en ejerforening med en bodsbestemmelse kunne træffe beslutning om at pålægge ejeren at betale en bod, så fremt papirmængderne ikke blev fjernet.

I en nyere landsretsafgørelse U 2017.156 Ø fandt landsretten, at en lejers besiddelse af en krysantemumbombe bestemt til anvendelse udelukkende af professionelle, uddannede fyrværkere, i sig selv udgjorde en sådan misligholdelse, at betingelserne for udlejers ophævelse af lejeforholdet i medfør af almenlejeloven var opfyldt.

Endvidere kan som et generelt eksempel også nævnes gentagen og generende kortidsudlejning gennem internetportaler, som f.eks. Airbnb, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer og rejser spørgsmålet om mulige sanktioner i tilfælde af en lejers tilsidesættelse af husordenen for ejerforeningen.

Udvalget finder sammenfattende, at bestemmelsen primært tænkes anvendt som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes, men ovenstående eksempler vurderes at kunne give anledning til anvendelse af bestemmelsen.

Særligt om eksklusion

Behovet for at ekskludere et medlem fra en ejerforening kan opstå i tilfælde, hvor foreningsmedlemmet groft misligholder sine forpligtelser over for foreningen eller bevidst modarbejder foreningens formål.

Ejerlejlighedslovens § 8 indeholder ikke en hjemmel til, at ejerforeningen kan ekskludere et medlem af ejerforeningen. Se hertil TBB 2008.366 B, hvor ejer ikke havde overtrådt husordenen på en sådan måde, at han kunne dømmes til at fraflytte lejligheden, samt U2009.1110 Ø, hvor vedtægtsstridig udlejning af ejerlejligheder ikke berettigede ejerforeningen til at anvende § 8 til at pålægge ejeren selv at fraflytte lejligheden. Praxis viser, at det ved overtrædelse af en husorden såvel som ved vedtægtsstridig udlejning er svært for ejerforeningen at sanktionere overtrædelse af den i ejerforeningen tilladte råden over en lejlighed. Indførslen af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Bestemmelsen skærper ikke kravene til fremtidig råden over en ejerlejlighed, men udvider ejerforeningens sanktioner for overtrædelse af den i foreningen tilladte råden.

I stort set alle andelsboligforeningers vedtægter findes der en eksklusionsbestemmelse til brug i tilfælde, hvor en andelshaver groft tilsidesætter god skik og orden og misligholder sine forpligtelser over for andelsboligforeningen. Konsekvensen af eksklusion fra en andelsboligforening er, at andelshaverens brugsret til boligen ophører, og dennes andel i foreningen tvangssælges. Dette kan man gøre i andelsboligforeninger, da andelshaverne ikke har ejendomsretten til boligen, men alene ejer en andel af foreningens formue og har en eksklusiv brugsret til en lejlighed. Herved adskiller andelsboliger sig væsentligt fra ejerlejligheder.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed hænger uløseligt sammen med medlemskabet i ejerforeningen, hvilket medfører, at eksklusion fra ejerforeningen vil betyde, at ejerlejlighedsejeren mister sin ejendomsret. Der er således ikke blot tale om en begrænsning i ejerens disposition over særejeendom, men en fratagelse af den fulde ejendomsret til lejligheden.

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

Efter de for udvalget foreliggende oplysninger indeholder nogle særvedtægter for ejerforeninger udarbejdet af professionelle rådgivere for større foreninger en bestemmelse om eksklusion af en ejer i tilfælde af grov misligholdelse.

Det er udvalgets vurdering, at der i praksis i helt særlige tilfælde kan være et behov for en bestemmelse om eksklusion og i sidste ende tvangssalg af ejerens lejlighed. Det er endvidere udvalgets vurdering, at en sådan bestemmelse vil have en præventiv effekt i det begrænsede antal sager, hvor bestemmelsen kan blive aktuel.

Udvalget er opmærksomt på, at eksklusion vil være et indgreb i ejendomsretten, såfremt reglerne får virkning for eksisterende ejere. Det vil imidlertid bero på en konkret vurdering af den valgte løsning, om indgrebet er berettiget. Der vil skulle foretages en afvejning af hensynet til beskyttelse af ejendomsretten over for hensynet til almenvellet i dette tilfælde ejerforeningens interesser.

Udvalget konkluderer, at der i loven bør indsættes hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge medlemmes ejerlejlighed, i særligt grove tilfælde, hvor medlemmet misligholder, eller er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav. Forslaget om en eksklusionsbestemmelse vil skulle granskes af Justitsministeriet.

Nedenstående eksempler fra retspraksis på lejeretsområdet er indgået som inspiration til overvejelserne om anvendelse af bestemmelsen om eksklusion:

U 2013.3112 H om ophævelse af et alment lejemål på grund af søns grove kriminalitet i bebyggelsen. Landsretten gav medhold i udlejers ophævelse, hvilket Højesteret stadfæstede. "Bedømmelsen ... må foretages på grundlag af misligholdelsens karakter og under hensyn til lejerens forhold i øvrigt på ophævelsestidspunktet, således at det vurderes, om ophævelsen står i et rimeligt forhold til misligholdelsen". Forsætlig ildspåsættelse fandtes af Højesteret at være misligholdelse af så grov karakter, at ophævelse kunne ske, selvom ildspåsættelsen ikke var foretaget af lederen selv, men af dennes søn. Derudover blev det taget med i betragtning, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og risikoen for gentagelse af kriminalitet. (Sønnen havde også tidligere begået røveri i boligområdet).

Sagen TBB 2011.280 Ø, behandler spørgsmålet om, hvorvidt grov vold begået mod andre lejere i bebyggelsen udgør en sådan misligholdelse, at det berettiger udlejer til at ophæve lejemålet. Landsretten lagde til grund, at voldsepisoden skete på boligselskabets ejendom på en sti, hvortil der er almindelig offentlig adgang, og at de forurettede begge var lejere i ejendommen, hvilket medførte, at udlejers ophævelse af lejemålet var berettiget og at han tilpligtedes at fraflytte lejemålet omgående.

For så vidt angår overtrædelse i forhold til ejerlejlighedslovgivningen, i tilfælde hvor ejerforeningen kan træffe beslutning om at ekskludere et medlem, kan som eksempel nævnes tilfælde, hvor et medlem gentagne gange udlejer sin ejerlejlighed til lejere, som er til stor gene for de øvrige beboere. Her henvises til tidligere omtalte sag U 2009.1110 Ø, hvor ejerlejligheden først blev udlejet til en klub, hvis medlemmer generede de øvrige ejere med larm og lugt fra lejligheden. Da ejerforeningen fik udlejningen bragt til ophør, blev lejligheden efterfølgende udlejet til bordelvirksomhed, som ligeledes var til stor gene for de øvrige beboere.

I tilfælde som det sidstnævnte, hvor en ejerlejlighedsejer ikke selv ønsker at benytte/bebo lejligheden, vurderes det ikke at være en relevant eller tilstrækkelig reaktion at påtvinge ejeren at fraflytte lejligheden, idet ejeren allerede er fraflyttet og/eller ikke har et ønske om at flytte ind. Samtidig kan det være

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

til stor gene og utryghed for de andre beboere i ejendommen, hvis ejeren foretager vedtægtsstridig udlejning, og der ikke kan pålægges ejeren nogen sanktion i den anledning.

Et andet eksempel kan være den situation, hvor en ejerlejlighedsejer, der er blevet pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed pga. grov eller gentagen misligholdelse, herefter vælger at lade en nærtstående person overtage brugsretten til lejligheden, og derved giver ejeren mulighed for stadig at færdes i lejligheden og ejendommen til gene for de øvrige beboere. Her vil ejerforeningen ikke undslippe problemet ved blot at kræve ejerlejlighedsejerens fraflytning, hvorfor det vurderes, at der kan være behov for yderligere indgriben.

Udvalget finder sammenfattende, at ovenstående konkrete handlinger generelt kan føre til overvejelser om eksklusion. Da eksklusion er et indgreb i ejendomsretten, skal der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af nødvendigheden af indgrebet, hvor det vil indgå i vurderingen, om den konkret udøvede adfærd i form af f.eks. vold, støj eller vanrøgt er rettet mod f.eks. generalforsamlingens virke eller bestyrelsen, eller om den grundlæggende umuliggør almindelig beboelse af ejendommen. Det vil ligeledes skulle vurderes, om eksklusionen er nødvendig, fordi andre reaktionsmuligheder ikke kan opfylde formålet.

Særligt om proces for eksklusionssager

Udvalget konkluderer, at det bør fastsættes, at en beslutning om at ekskludere et medlem af ejerforeningen skal træffes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Beslutningen om at ekskludere et medlem skal endvidere meddeles den ekskluderede ejerlejlighedsejer inden 2 uger fra den er truffet. Yderligere skal det være et krav, at generalforsamlingen inden 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for en domstol.

Udvalget har tillige overvejet, hvorvidt en stævning om eksklusion skal tinglyses på den pågældende ejerlejlighed. Tinglysning vil være et signal til potentielle købere om, at der er tale om et tvangssalg. Udvalget er opmærksomt på, at tinglysning af en stævning om eksklusion kan medføre et pres på salgsprisen for ejerlejligheden, og at dette kan påvirke eventuelle panthaveres mulighed for at få dækket deres tilgodehavender. Udvalget har dog vurderet, at situationen ikke adskiller sig væsentligt fra kravet om tinglysning af udlæg og finder, at der også bør tages hensyn til godtroende aftaleerhververe, f.eks. en finansiell virksomhed, der yder lån i lejligheden, efter at der er sket eksklusion. I øvrigt vil beslutningen om eksklusion fremgå af et generalforsamlingsreferat, der må formodes at ville blive uddelt til en køber på et tidspunkt, før end vedkommende endeligt forpligter sig til at erhverve ejerlejligheden. Endvidere er taget i betragtning, at bestemmelsen kun finder anvendelse ved væsentlig og gentagen misligholdelse fra en ejers side, hvorfor det findes mest relevant at indføre et tinglysningskrav for at sikre godtroende aftaleerhververe fremfor at beskytte den ekskluderedes (og dennes panthaveres) interesse i at opnå den bedst mulige salgspris.

Udvalget konkluderer herefter, at det bør fastsættes, at eksklusionsbeslutningen skal tinglyses på det ekskluderede medlems ejerlejligheder, for at beslutningen kan anses for at være gyldig.

Endelig konkluderer udvalget, at der i loven bør indsættes bestemmelse om, at den ekskluderede skal søge at afhænde sin bolig inden for en frist på 6 måneder, og at ejerforeningen i modsat fald kan begære lejligheden solgt på tvangsauktion.

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

Særligt om overtagelse af udlejerbeføjelser

Udvalget har overvejet, om der skal indsættes en bestemmelse i loven om overførelse af beføjelser fra udlejer til ejerforeningen, når en lejer af en ejerlejlighed udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen.

Et sådan krav fra ejerforeningen blev gjort gældende i TBB 2001.211 B, hvor det blev fastslået, at ejerforeningen kunne overtage udlejerens misligholdelsesbeføjelser over for lejer af ejerlejligheden.

Udvalget bemærker, at der som udgangspunkt ikke er et retsforhold mellem ejerforeningen og lejer af en ejerlejlighed, men hensigten med bestemmelsen skal være at give ejerforeningen mulighed for at reagere i det tilfælde, ejeren/udlejer undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør.

Udvalget konkluderer, at der bør indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejer groft tilsidesætter sine forpligtelser efter lejeloven ved udøvelse af retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Det er hensigten med bestemmelsen at sikre, at udlejer i grovere misligholdesetilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejeren, men at ejerforeningen indtræder i udlejers beføjelser. Det vil således efter bestemmelsen være muligt for ejerforeningen at føre sag mod lejer med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Ejerforeningen skal derimod ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter i henhold til lejekontrakten, f.eks. med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning.

Særligt om fraflytning

Udvalget har overvejet, om der i tillæg til indførelse af sanktioner i form af bod eller eksklusion, fortsat skal være mulighed for at pålægge en ejer at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse. I så fald ville der fremover være følgende 3-trins reaktionskæde:

1. Bod
2. Fraflytning
3. Eksklusion

Eksklusion ville også med denne retsstilling være sidste udvej i de få tilfælde, hvor der ikke ses at være andre anvendelige løsninger, og hvor det ikke vil give mening eller være tilstrækkeligt at kræve ejerens fraflytning.

Udvalget finder ikke, at det er hensigtsmæssigt at fastholde fraflytning som sanktionsmulighed parallelt med eksklusion, idet det vurderes at være en reel risiko, at der ikke eller først efter et meget langt sagsforløb vil blive skredet til eksklusion i de sager, hvor der er behov herfor, da fraflytning i stedet vil blive anvendt som første mulighed.

I praksis anvendes fraflytning meget sjældent, og i de få sager, hvor det er relevant, bør eksklusionsadgangen anvendes. I øvrige sager vurderes bodsbestemmelsen at dække behovet for reaktion fra ejerforeningens side.

Udvalget konkluderer således, at adgangen til fraflytning som sanktion ikke bør fastholdes i loven.

6.8 Misligholdelse af ejers forpligtelser over for ejerforeningen

6.8.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der bør indføres bestemmelser om bod, eksklusion og overtagelse af udlejerbeføjelser i loven. Forslaget om indsættelse af en eksklusionsbestemmelse vil skulle granskes af Justitsministeriet inden fremsættelse af lovforslag.

BOKS: Forslag til ny § 9 om bod, § 10 om eksklusion og § 11 om overtagelse af udlejerbeføjelser

§ 9. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 10. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne, grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.

6.9 Oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder og sanktioner ved salg til overpris

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 11. Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

6.9 Oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder og sanktioner ved salg til overpris

6.9.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 9 indeholder en regel om oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.”

Ejerlejlighedslovens § 16 a indeholder en regel om sanktioner ved salg til overpris.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentlig højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter ejendomsvurderingsloven, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.”

Bestemmelserne blev indsat i lov om midlertidig regulering af boligforholdene i 1969 og flyttet til ejerlejlighedsloven ved lov nr. 240 af 8. juni 1979.

6.10 Digital kommunikation med ejerforeninger og ejere

6.9.2 Udvalgets overvejelser

Oplysningspligt ved salg af ejerlejligheder

Udvalget bemærker, at oplysningspligten ved salg af ejerlejligheder er dækket af obligationsretlige regler om købers oplysningspligt. Herudover er der siden indførelse af reglen i ejerlejlighedslovens § 9 i lov om formidling af faste ejendom (LOFE) indført udførlige regler om ejendomsmæglers oplysningspligt ved salg af fast ejendom, jf. LOFE § 25.

Udvalget vurderer på denne baggrund, at oplysningspligten ved salg af ejerlejligheder er tilstrækkeligt reguleret, og at der således ikke længere er behov for en regel svarende til lovens nuværende § 9.

Udvalget konkluderer derfor, at ejerlejlighedslovens § 9 bør ophæves.

Sanktioner ved salg til overpris

Udvalget bemærker, at bestemmelsen blev indsat i lovgivningen, da der var stor fokus på spørgsmålet om prisniveau for ejerlejligheder efter indførelse af fri opdelingsadgang for beboelseslejligheder.

Ejerlejligheder sælges i dag til markedspris, og udvalget konstaterer, at bestemmelsen ikke bruges i praksis. I eventuelle tilfælde af helt urimelig prisfastsættelse, vil der kunne være beskyttelse i aftalelovens § 36.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 16 a bør ophæves.

6.9.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne i lovens § 9 om oplysningspligt og § 16 a sanktioner bør ophæves.

6.10 Digital kommunikation med ejerforeninger og ejere

6.10.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke regler om digital kommunikation med ejerforeninger og ejere.

6.10.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget bemærker, at der generelt sker en øget digitalisering og har overvejet, om der er behov for en selvstændig bestemmelse om digitalisering i ejerlejlighedsloven.

Udvalget vurderer, at der er behov for et lovgrundlag der kan tage højde for det fremtidige behov for digital kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne på den ene side og rådgivere, som eksempelvis

6.10 Digital kommunikation med ejerforeninger og ejere

administratorer, advokater, bank- og realkreditinstitutter, revisorer, landinspektører med beskikkelse og andre på den anden side, så sidstnævnte har mulighed for at sende digital post til ejerforeninger og disses medlemmer i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender.

Bestemmelsen bør indeholde en bemyndigelse for erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om retten til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

6.10.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der bør indføres en ny bestemmelse i lovens § 27 om digital kommunikation med ejerforeninger og ejere.

BOKS: Forslag til ny § 27 om digital kommunikation

§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har efter nærmere regler fastsat af erhvervsministeren ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Kapitel 7: Normalvedtægt for ejerforeninger

I dette kapitel omtales først kort baggrunden for den gældende normalvedtægt og overvejelser om behovet for en ny normalvedtægt for ejerforeninger. Herefter redegøres kort for udvalgets generelle overvejelser om en ny normalvedtægt samt udvalgets overvejelser og konklusioner.

7.1 Baggrund

Normalvedtægten blev oprindeligt udformet på baggrund af ejerlejlighedsudvalgets betænkning nr. 365 fra juni 1966. Den første version indeholdt bestemmelser om generalforsamlingen, stemmeregler, regler om valg af bestyrelse og dennes funktion, om sædvanlig ejendomsforsikring og grundfond samt om årsregnskab og revision.

Formålet med en normalvedtægt er at give retningslinjer for administrationen af den fælles ejendom og håndtering af øvrige fællesanliggender for medlemmerne. Normalvedtægten finder efter bestemmelsens ordlyd anvendelse, medmindre reglerne er fraveget ved en særvedtægt. Vedtagelse af vedtægten på en stiftende generalforsamling eller ved aftale mellem en ejerforenings medlemmer er ikke nødvendig, for at normalvedtægten finder anvendelse. På dette punkt adskiller normalvedtægten sig fra andre ministerielt udarbejdede standardvedtægter. Normalvedtægten har karakter af deklaratoriske retsregler udstedt med hjemmel i lov.

Den gældende normalvedtægt for ejerforeninger er udstedt ved bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 med hjemmel i ejerlejlighedslovens nuværende § 7.

Som anført ovenfor i afsnit 6.6.2 konkluderer udvalget, at der bør udstedes en ny og ajourført normalvedtægt. Udvalget konkluderer endvidere, at bestemmelsen i lovens nuværende § 7 om fastsættelse af normalvedtægt bør præciseres, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som der gennem de senere år i praksis har vist sig et behov for at medtage i særvedtægterne.

7.2 Generelle overvejelser

Udvalget har drøftet forslag til en ny normalvedtægt for ejerforeninger, på baggrund af et udkast til en ny normalvedtægt udarbejdet af et underudvalg, bestående af udvalgets formand, ekspertmedlem Mette Neville og repræsentanter fra Ejendomsforeningen Danmark, Finans Danmark, Den danske Landinspektørforening, Danske Advokater/Advokatrådet og udvalgets sekretariat.

Det er efter udvalgets opfattelse væsentligt, at normalvedtægten er tidssvarende og indeholder bestemmelser om forhold, der i praksis er behov for at regulere nærmere i ejerforeningerne. Dette vil sikre, at normalvedtægten fortsat vurderes at være relevant og vil blive anvendt i praksis. Samtidig vil det efter udvalgets opfattelse mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne, såfremt der findes relevante og brugbare bestemmelser til løsning af opståede tvister.

Udvalget har drøftet, hvorvidt der er behov for, at normalvedtægten indeholder særbestemmelser for henholdsvis store og små ejerforeninger, eller om der bør udarbejdes flere normalvedtægter, som kan

7.2 Generelle overvejelser

tage højde for de forskellige forhold, der i praksis gør sig gældende i ejerforeningerne alt efter, om de er store eller små foreninger.

Udvalget har vurderet, at indføjelse af særbestemmelser i normalvedtægten eller udarbejdelse af flere normalvedtægter vil kunne bevirke unødigt uklarhed om normalvedtægtens indhold. Én normalvedtægt må antages at kunne opfylde behovet i alle ejerforeningerne.

Udvalget konkluderer derfor, at der bør udarbejdes én ny normalvedtægt, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Udvalget har i det foreslåede udkast til ny normalvedtægt lagt vægt på, at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægtens bestemmelser, og at bestemmelserne er forståelige og praktisk anvendelige.

Udvalget har valgt konsekvent at anvende termen "ejer" i normalvedtægten i stedet for "medlem". Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere. Da der er lighedstegn mellem medlem og ejer ændres sprogbrugen i normalvedtægten for at sikre ensartethed mellem ejerlejlighedsloven og normalvedtægten og for at lette læsningen af de to retsakter.

Normalvedtægten udstedes ved bekendtgørelse med hjemmel i lov om ejerlejligheder, og der er således ikke knyttet specielle bemærkninger til normalvedtægtens bestemmelser.

Udvalget konkluderer på den baggrund, at der snarest bør udarbejdes en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger. Udvalget forudsætter herved, at de væsentlige elementer af underudvalgets overvejelser og drøftelser om forståelse og anvendelse af de enkelte bestemmelser i normalvedtægten vil blive indarbejdet i vejledningen.

BOKS: Forslag til ny struktur for normalvedtægt

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

§ 2. Generalforsamling

§§ 3-7. Stemmeregler

§ 8. Generalklausul

§ 9. Ordinær generalforsamling

§ 10. Forslag

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

§ 13. Dirigent og referat

§ 14. Bestyrelsen

§ 15. Bestyrelsens møder

§ 16. Bestyrelsens pligter

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

§ 18. Administration

§ 19. Tegningsret

§ 20. Revision

§ 21. Årsregnskab

§ 22. Bod

§ 23. Eksklusion

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

§ 25. Kapitalforhold

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

§ 29. Adgang og reetablering

§ 30. Udlejning

§ 31. Sikkerhedsstillelse

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

Særligt om ikrafttræden og forholdet mellem den nye normalvedtægt og eksisterende særvedtægter, henholdsvis den gældende normalvedtægt fra 2004

Nye ejerforeninger

Den nye normalvedtægt vil blive udstedt ved bekendtgørelse og finde anvendelse for ejerforeninger, der stiftes efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt, medmindre der for den pågældende forening vedtages en særvedtægt.

Eksisterende ejerforeninger med tinglyst særvedtægt

Den nye normalvedtægt ændrer ikke ved eksisterende særvedtægter. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser med virkning fra ikrafttrædelsen af denne, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud. I det omfang den nye normalvedtægt alene indeholder en kodificering af gældende ret, er dette uproblematisk. Ønskes en anden regulering, som ikke fremgår af en eksisterende særvedtægt, må dette vedtages i ejerforeningen efter reglerne om vedtægtsændringer. Den nye normalvedtægt sikrer, at der er grundlag for at kunne vedtage beslutninger i ejerforeningen, men giver fortsat ejerne mulighed for at tilpasse vedtægten efter deres individuelle ønsker og behov.

Eksisterende ejerforeninger med tinglyst normalvedtægt fra 2004

I ejerforeninger, hvor normalvedtægten fra 2004 er tinglyst, har den tinglyste normalvedtægt fra 2004 samme status som en særvedtægt, hvilket medfører, at den nye normalvedtægt kun finder anvendelse i det omfang, den tinglyste normalvedtægt fra 2004 ikke efter sit indhold regulerer spørgsmålet eller ikke regulerer det fuldt ud. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og anvendes udfyldende.

Eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt

I forhold til ejerforeninger, der i dag anvender normalvedtægten fra 2004, men hvor denne ikke er tinglyst, konkluderes det, at der i lighed med forholdene ved udstedelsen af normalvedtægten fra 2004 bør indføres en overgangsordning, således at normalvedtægten fra 2004 finder anvendelse i et år efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt. Dette giver eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt mulighed for at tage stilling til, om de vil være omfattet af den nye normalvedtægt, eller om de vil vedtage en særvedtægt.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

I afsnit 7.3.1 redegøres ud fra strukturen i det foreslåede udkast til den nye normalvedtægt for ejerforeninger, for de centrale problemstillinger ved de gældende bestemmelser i normalvedtægten, udvalgets vurderinger og overvejelser herom samt udvalgets konklusioner.

Der er som bilag 3 medtaget et skema med sammenstilling af udkast til den nye normalvedtægt med den gældende normalvedtægt for ejerforeninger.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

7.3.1 Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Normalvedtægtens nuværende § 1, stk. 1, fastsætter, at normalvedtægten regulerer forholdene i ejerforeningen, medmindre andet er vedtaget i en særvedtægt. Stk. 1 fastsætter endvidere, at ejerforeningen har til formål at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles anliggender for medlemmerne. Den nuværende § 1, stk. 2, fastsætter, at medlemmerne hæfter solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata efter fordelingstal.

Udvalget finder, at indholdet af den nuværende § 1 bør videreføres, dog således at der foretages en opdeling af bestemmelsen, så hvert emne reguleres i selvstændige stykker.

Herudover skal særligt følgende forhold fremhæves:

Medlemskab

Efter normalvedtægtens nuværende § 1, stk. 1, er medlemmerne samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Da bestemmelsen i praksis har givet anledning til tvivl om retsstillingen i tilfælde af ejerskifte, foreslås i den nye § 1, stk. 3, medtaget regler om medlemskab af ejerforeningen ved ejerskifte.

Det foreslås fastsat, at medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i ejerforeningen. Bestemmelsen fastslår endvidere som en undtagelse, at medlemskabet ved ejerskifte overgår på den aftalte overtagelsesdag, selvom ejerskifte endnu ikke er tinglyst. For at klargøre, at overgangen af ejerbeføjelserne er afgørende, foreslås det tilføjet, at ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Det konkluderes, at begrebet "overgang" bør præciseres i en vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger.

Hæftelse

Efter normalvedtægtens nuværende § 1, stk. 2, hæfter ejerforeningens medlemmer solidarisk for ejerforeningens forpligtigelser udadtil, men pro rata efter fordelingstal i det indbyrdes forhold. Den solidariske hæftelse, følger af det almindelige princip i dansk ret, hvorefter flere, der hæfter for den samme forpligtelse, anses for at hæfte solidarisk med den virkning, at kreditor ved forfaldstid er berettiget efter eget valg at afkræve hver af de fælles forpligtede hele gælden jf. gældsbrevslovens § 2, stk. 1. Kreditorer får derved den retsstilling, som de almindeligvis forventer,¹² hvorfor princippet om solidarisk hæftelse kan være både relevant og fornuftigt at udstrække til at gælde for ejere af ejerlejligheder. Dog ses der ikke at være særlig grund til, at hæftelsen skal være principal. Ejerforeningens kreditorer må henvises til i første omgang at rejse krav mod foreningen, og først når det er godtgjort, at ejerforeningen ikke kan betale, bør kravet kunne rettes mod de enkelte ejerlejlighedsejere, medmindre andet er aftalt med den enkelte kreditor. Det foreslås derfor at gøre ejernes hæftelse subsidiær i forhold til ejerforeningens.

Udvalget finder det endvidere problematisk, at den enkelte ejerlejlighedsejer skal hæfte subsidiært, solidarisk for hele ejerforeningens gæld og foreslår på den baggrund at udvide princippet om pro rata-hæftelse, således at ejerne også i forholdet udadtil alene hæfter for deres andel af gælden.

¹² Blok s. 272f.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

Udvalget har drøftet, at subsidiaær, pro rata hæftelse vil kunne udgøre en kreditmæssig forringelse og forringe ejerforeningernes finansieringsmuligheder, såfremt ejerforeningens kreditorer ikke vil acceptere den. Dette var også i betænkning 395/1965 om ejerlejligheder anført som begrundelse for ikke at indføre en regel om subsidiaær, pro rata hæftelse.

Udvalget vurderer, at den nuværende solidariske hæftelse er meget vidtgående i en ejerforening, hvor udgangspunktet er, at hver ejerlejlighedsejer har ejendomsret til sin ejerlejlighed og kun en medejendomsret til ejerforeningens fælles bestanddele. Udvalget bemærker endvidere, at solidarisk hæftelse i en ejerforening, i praksis ofte omfatter aftaleforhold, hvor håndværkere og andre aftaleerhververe har indgået aftale med ejerforeningen og i den forbindelse kan tage højde for hæftelsesforholdene.

I praksis dækker fællesudgifterne betalinger til ejerforeningens løbende drift, og der ses derfor ingen risiko herfor med hensyn til finansiering af den ordinære drift. Der er typisk kun behov for solidarisk hæftelse ved ekstraordinære dispositioner såsom større fælleslån og istandsættelsesarbejder. Ved større ekstraordinære udgifter ønsker mange ejere i dag selv at finansiere deres andel for at spare renteudgifterne. Hvis ejerforeningen alligevel har behov for at hente finansiering udefra ved banklån eller lignende, bør den solidariske hæftelse være genstand for konkret forhandling og drøftelse.

Det er således udvalgets opfattelse, at udgangspunktet bør være, at den enkelte ejer ikke skal hæfte for hele ejerforeningens gæld, medmindre en bank eller andre udtrykkeligt har stillet det som en betingelse for lån- eller kreditgivning.

Udvalget konstaterer, at en begrænsning af ejernes hæftelse i normalvedtægten kræver klar lovhjemmel, da der er tale om en ændring af gældende ret. Forholdet er omfattet af den nye udvidede hjemmel i ejerlejlighedslovens § 5. Formålet med den nye hjemmelsbestemmelse er bl.a., at normalvedtægten fremover også skal regulere fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om hæftelse bør ændres, så ejerne fremover hæfter personligt, subsidiaært og pro rata i forhold til deres fordelingstal for ejerforeningens forpligtigelser.

7.3.2 Generalforsamling (øverste myndighed)

Det følger af normalvedtægtens nuværende § 2, stk. 1, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed. Herudover indeholder den nuværende § 2 regler om indbringelse af bestyrelsens beslutninger for generalforsamlingen samt stemmeregler.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, bør videreføres uændret som en selvstændig bestemmelse.

Udvalget konkluderer endvidere, at afstemningsreglerne udskilles som selvstændige bestemmelser, og at bestemmelsen om indbringelse af bestyrelsens afgørelser for generalforsamlingen flyttes til bestemmelsen om bestyrelsens pligter, jf. neden for afsnit 7.3.6.

7.3.3 Stemmeregler

Det følger af normalvedtægtens nuværende § 2, stk. 3, at beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. Det følger endvidere af normalvedtægtens nuværende § 2, stk. 4, at beslutninger, der vedrører væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, salg af væsentlige

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

dele af disse og vedtægtsændringer, kræver kvalificeret flertal såvel blandt de stemmeberettigede som efter fordelingstal.

Herudover følger det af praksis, at beslutninger om ændring af velerhvervede rettigheder kræver enstemmighed, hvilket ikke fremgår af normalvedtægten.

Generelle overvejelser

Udvalget har drøftet de særlige problemstillinger, som normalvedtægts stemmerregler kan give anledning til.

Udvalget bemærker, at stemmereglene er helt centrale for ejerforeningerne og bør fremgå af selvstændige bestemmelser i normalvedtægten.

Udvalget konstaterer i øvrigt, at den gældende normalvedtægt alene regulerer beslutninger, der kræver henholdsvis simpelt flertal og kvalificeret flertal. I henhold til praksis kræver beslutning om ændring af velerhvervede rettigheder enstemmighed, ligesom beslutninger, hvorved ejerlejlighedsejernes forpligtelser forøges, ofte kræver enstemmighed. Endeligt følger det af almindelige retsgrundsætninger, at såfremt retsstillingen mellem ejerne forskydes, skal den ejer, hvis retsstilling forskydes, samtykke, hvilket ikke fremgår af den nuværende normalvedtægt. Udvalget finder dette uhensigtsmæssigt og konkluderer, at normalvedtægts stemmerregler bør udvides til at omfatte alle typer af beslutninger, så brugerne direkte i normalvedtægten kan se, hvilket flertal der kræves til de enkelte typer af beslutninger.

Udvalget konkluderer, at stemmereglene, med inspiration i selskabslovens struktur, fremover bør deles op i flere selvstændige paragraffer, herunder én paragraf om beslutninger, der kan træffes ved simpelt flertal, én paragraf om beslutninger, der kan træffes med 2/3 flertal og én paragraf om beslutninger, der kræver 9/10 flertal og en bestemmelse om enstemmighed/samtykke fra den berørte ejer.

Udvalget har endvidere drøftet, at det kan være svært for ejerforeningerne at anvende de nuværende stemmeregler og kvalificere, hvilke typer beslutninger der hører under de enkelte regler.

Udvalget vurderer således, at der er behov for eksempler på, hvilke beslutninger der kan træffes ved simpelt flertal, hvilke der kræver kvalificeret flertal, og hvilke der kræver enstemmighed. Af hensyn til at sikre, at normalvedtægten får en enkel struktur, konkluderer udvalget, at der er behov for en vejledning til normalvedtægten, som indeholder en eksemplifikation af, hvilke stemmeregler der følger af den enkelte bestemmelse.

Simpelt flertal

Udvalget konkluderer, at normalvedtægts nuværende § 2, stk. 3, om, at beslutninger på generalforsamlingen som udgangspunkt træffes med simpelt flertal efter fordelingstal, bør videreføres som en selvstændig bestemmelse i normalvedtægts § 3.

Det er hensigten med bestemmelsen, at den dækker alle beslutninger af sædvanlig karakter, som følger naturligt af foreningsforholdet, såsom valg til bestyrelsen, godkendelse af regnskab og vedligeholdelsesplan, udførelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder samt budget for det kommende år, som kan træffes med simpelt flertal.

Bestemmelsen medfører, at der til vedtagelse af et forslag kun kræves et flertal efter fordelingstal af de afgivne stemmer. Der kræves ikke flertal blandt de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer, hvilket får betydning, hvis en eller flere ejerlejlighedsejere undlader at stemme eller stemmer blankt.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte ejerlejlighedsejere, da den foreslåede § 3 ikke indeholder et krav om, hvor mange der skal være fremmødt, før generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Væsentlige beslutninger

Udvalget konkluderer, at normalvedtægtens nuværende § 2, stk. 4, om beslutninger, der kræver kvalificeret flertal blandt de stemmeberettigede, efter såvel antal som fordelingstal, bør videreføres som en selvstændig bestemmelse i normalvedtægtens § 4.

Den nuværende bestemmelse om kvalificeret flertal vedrører væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, salg af væsentlige dele af disse og vedtægtsændringer. Det fremgår ikke, hvornår en forandring er så væsentlig, at et kvalificeret flertal er nødvendigt. Det fremgår endvidere ikke, hvornår salg af væsentlige dele af fællesbestanddele falder under bestemmelsen, og dermed kan gennemføres med 2/3 flertal. Det giver i praksis anledning til usikkerhed og en divergerende retspraksis.

Udvalget konkluderer derfor, at det i den foreslåede § 4 bør angives, at beslutninger om væsentlige forhold, som bl.a. vedtægtsændringer samt andre nærmere opregnede beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller dispositioner over fællesejendommen, kan træffes med 2/3 flertal af de stemmeberettigede ejere såvel efter antal som fordelingstal.

Udvalget konkluderer endvidere, at den gældende modifikation til det strenge majoritetskrav bør videreføres som en selvstændig bestemmelse i normalvedtægtens § 5. Det betyder, at der i tilfælde, hvor et forslag, hvortil der kræves 2/3 flertal, ikke vedtages på generalforsamlingen, men dog har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de på generalforsamlingen afgivne stemmer, kan afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget - uanset antallet af repræsenterede ejere - vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. I indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling bør medlemmerne udtrykkeligt gøres opmærksom, på, at beslutning på den ekstraordinære generalforsamling kan træffes med 2/3-flertal af de afgivne stemmer. Det mindretal, der er imod forslaget, sikres herved en rimelig beskyttelse mod at blive nedstemt.

Tillige konkluderer udvalget, at det i en selvstændig bestemmelse i normalvedtægtens § 6 bør fastsættes, at beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra 9/10 af ejerne. Med bestemmelsen fraviges et krav om enstemmighed eller samtykke, der følger af almindelige foreningsretlige grundsætninger. Under den foreslåede bestemmelse kan henføres situationer, hvor der sker salg eller anden overdragelse af fælles ejendom, herunder hel eller delvis inddragelse af bagtrappeareal, alle eller dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerforeningens medlemmer eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at der foretages mindre justeringer af fordelings-tallene, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelings-tallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed. Det kan udledes af bestemmelsen, at hvis der er tale om salg af mindre, ubetydelige grundstykker, eller et mindre, ikke-væsentligt fællesareal, kan beslutningen træffes ved simpelt flertal. Den nærmere afgrænsning af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele i relation til ejerforeningens beslutningskompetence vil blive beskrevet nærmere i vejledningen til den nye normalvedtægt. Endvidere er i § 4 i udkastet til den nye normalvedtægt, indsat eksemplifikationer på, hvilke typer af beslutninger der kræver kvalificeret flertal. De afgrænsninger, der omtales her, vedrører alene stemmereglerne/beslutningskompetencen i ejerforeningen, og ikke spørgsmål om tredjemænds - herunder panthaveres - rettigheder. Om der i sidstnævnte henseende skal afgrænses på tilsvarende vis, har udvalget ikke forholdt sig til.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

Den foreslåede regel om tilslutning fra et flertal på 9/10 skal sikre, at en eller få ejere af lejligheder ikke kan blokere for i øvrigt fornuftige beslutninger, som langt størsteparten af medlemmerne kan tiltræde. Bestemmelsen foreslås indsat af hensyn til fællesskabet.

Vetoret

Efter praksis kræver bl.a. beslutninger om ændring af fordelingstal og andre beslutninger, der forrykker det indbyrdes forhold mellem ejerne, at der er opnået det krævede flertal til vedtægtsændringen, men herudover skal der foreligge samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette fremgår ikke af den nuværende normalvedtægt.

Udvalget konkluderer, at det i en selvstændig bestemmelse i normalvedtægtens § 7 bør fastsættes, at beslutninger om ændring af fordelingstal og beslutninger, der forrykker det indbyrdes forhold mellem ejerne, alene kan træffes med 2/3 eller 9/10 flertal samt tillige med samtykke fra berørte ejere.

7.3.4 Generalklausul

Som anført ovenfor i afsnit 6.2.3 konkluderer udvalget, at der i loven bør indsættes en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra urimelige fordelingstal eller misbrug af en majoritet. Der henvises til afsnit 6.2.2 for en redegørelse for behovet for og indholdet af generalklausulen.

Udvalget konkluderer af brugerhensyn, at generalklausulen tillige bør medtages i normalvedtægten, da den i praksis vil blive anvendt af ejere og praktikere, der forventes at ville orientere sig om deres retstil-
ling via normalvedtægten.

7.3.5 Generalforsamling (processuelle regler)

Den nuværende normalvedtægts §§ 3-7 indeholder bestemmelser om generalforsamlingen, herunder om ordinær og ekstraordinær generalforsamling, stemmeret og dirigent og referent.

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres med mindre præciseringer.

Herudover skal særligt følgende forhold fremhæves:

Adgang

Spørgsmålet om adgang til generalforsamlingen giver i praksis ofte anledning til konflikter i foreningerne.

Udvalget konkluderer, at der i den foreslåede § 10 om stemmeret bør medtages en udtrykkelig opregning af, hvilke personer, der har adgang til generalforsamlingen. Der bør efter udvalgets opfattelse være en bred adgang for deltagelse af ejere og de personer, som ejerne bemyndiger til at deltage, samt til bisiddere og rådgivere for såvel ejerforeningen som ejerne.

Fuldmagt

I praksis opleves i en del foreninger en udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger. Dette kan have den u hensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingerne, hvis f.eks. bestyrelsen forlods indhenter en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag. Endvidere kan brug af fuldmagter have den u hensigtsmæssige konsekvens, at der ikke tages hensyn til eventuelle drøftelser af et

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagten alene kan gives på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet.

Udvalget konkluderer, at der i den foreslåede § 10 om stemmeret bør medtages en regel om, at en ejer kun må afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Ønsker ejerforeningen en anden regel, må den vedtage en bestemmelse herom i en særvedtægt.

7.3.6 Bestyrelsen

Den nuværende normalvedtægts §§ 8-9 indeholder bestemmelser om bestyrelsens medlemmer og bestyrelsens pligter.

Udvalget konkluderer, at indholdet af bestemmelserne bør videreføres med mindre præciseringer. Endvidere bør bestemmelserne opdeles i 3 selvstændige bestemmelser om henholdsvis bestyrelsens sammensætning, bestyrelsens møder og bestyrelsens pligter.

Herudover skal særligt følgende forhold fremhæves:

Krav til sammensætning af bestyrelsen i små ejerforeninger

Udvalget konstaterer, at normalvedtægtens nuværende § 8, stk. 1, om antallet af bestyrelsesmedlemmer, i praksis giver udfordringer for små ejerforeninger, da ikke alle ejerforeninger har medlemmer nok til at stifte en bestyrelse, ligesom det forekommer uhensigtsmæssigt med en bestyrelse med et lige antal medlemmer.

Udvalget har som én løsning overvejet, om der bør udarbejdes en særskilt vedtægt for små ejerforeninger. Det er imidlertid vigtigt, at normalvedtægten er enkel og praktisk anvendelig i såvel store som små ejerforeninger. Udarbejdelse af flere normalvedtægter vil kunne give unødigt uklarhed om normalvedtægtens indhold.

Udvalget konkluderer derfor i stedet, at den foreslåede bestemmelse i normalvedtægtens § 14 om bestyrelsen bør tilpasses, så bestyrelsen fremover skal bestå af mindst to medlemmer foruden formanden, ligesom det konkluderes, at der på dette punkt bør indføres en særbestemmelse om, at ejerforeninger med 3 eller færre medlemmer er omfattet af bestemmelsen med fornødne modifikationer.

Ny regel om bestyrelsens kommunikation med ejerne

Udvalget har overvejet, om den stigende digitalisering medfører et behov for, at der i en ny normalvedtægt for ejerlejligheder bør medtages en bestemmelse, der regulerer digital kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne.

Det er efter udvalgets opfattelse vigtigt, at den nye normalvedtægt er tidssvarende og fremtidssikret, og at normalvedtægten indeholder bestemmelser, som giver mulighed for at løse de udfordringer, der kan forudses.

Udvalget konkluderer på den baggrund, at der som en selvstændig bestemmelse i normalvedtægtens § 17 bør indsættes en bestemmelse om, at indkaldelse til generalforsamling fremsendelse af fuldmagter og forslag samt udsendelse af referater og påkrav digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie. Bestemmelsen forudsætter, at ejerne orienterer foreningens bestyrelse og/eller administrator om hvilken adresse, der ønskes anvendt i forbindelse med den digitale kommunikation.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

7.3.7 Administration, tegningsret, revision og årsregnskab

Den nuværende normalvedtægts §§ 10, 11, 13 og 14 indeholder bestemmelser om administration, tegningsret, revision og regnskab.

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres med mindre præciseringer.

7.3.8 Bod, eksklusion og overtagelse af udlejerbeføjelser

Som anført ovenfor i afsnit 6.8.3 konkluderer udvalget, at der indføres bestemmelser om bod, eksklusion og overtagelse af udlejerbeføjelser i loven. Der henvises til afsnit 6.8.2 for en redegørelse for behovet for og indholdet af bestemmelserne.

Udvalget konkluderer af brugerhensyn, at bestemmelserne tillige bør medtages i normalvedtægten, da de i praksis vil blive anvendt af ejere og praktikere, der kan forventes at ville orientere sig om deres retstilling via normalvedtægten.

7.3.9 Kapitalforhold

Normalvedtægtens nuværende § 12 om grundfond kom, ifølge motiverne til ejerlejlighedsloven, med i normalvedtægten i forbindelse med, at man overvejede at indføre en regel om obligatorisk oprettelse af en grundfond, som særligt skulle tjene til at styrke ejerforeningens kreditværdighed, eventuelt i forbindelse med indførelse af anpartsvis hæftelse, jf. de almindelige bemærkninger til lovudkastet i betænkning 395/1965. Tanken om anpartsvis hæftelse blev opgivet. I stedet indsatte man i normalvedtægten en bestemmelse om, at en grundfond skal oprettes, når mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal begærer det.

Formålet med bestemmelsen er, at grundfondens midler kun skal anvendes til afholdelse af større uforudsete udgifter, f.eks. til reparation af tag, således at disse store udgifter kan fordeles over en årrække.

Det følger af den nye normalvedtægts § 16, stk. 2, at bestyrelsen har pligt til at sørge for, at der udarbejdes et budget og føres et forsvarligt regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. I praksis dækker fællesudgifterne betalinger til ejerforeningens løbende drift. Ved større ekstraordinære udgifter ønsker mange ejere i dag selv at finansiere deres andel for at spare renteudgifterne, hvorved de kan undgå at hæfte for et fælles lån. Hvis ejerforeningen alligevel har behov for at hente finansiering udefra, ved banklån eller lignende, kan ejerforeningen på generalforsamlingen træffe beslutning om, at optage et fælleslån til at dække udgifterne for de øvrige ejere.

Udvalget vurderer, at ejerforeninger i dag får dækket deres løbende driftsudgifter gennem fællesudgifterne, som betales efter ejerlejlighedernes fordelingstal. Ved større vedligeholdelsesarbejder kan ejerforeningen på generalforsamlingen beslutte, hvordan projektet skal finansieres. Generalforsamlingen kan endvidere træffe beslutning om, at foreningen skal etablere en opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. I praksis optager ejerforeningen ofte et fælleslån, hvor den enkelte ejer kan vælge, om denne ønsker løbende at afdrage på fælleslånet eller at foretage en kontant engangsbetaling.

7.3 Overvejelser om vedtægtsbestemmelserne

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om grundfond bør erstattes af bestemmelsen i § 25 om kapitalforhold i normalvedtægten. Det følger af bestemmelsen, at ejerforeningen på generalforsamlingen kan træffe beslutning om, at foreningen skal foretage opsparing til et bestemt formål, herunder vedligeholdelses- og forbedringsarbejder.

7.3.10 Vedligeholdelse og adgang

Normalvedtægtsens nuværende § 15 om vedligeholdelse blev indsat i normalvedtægten i 2004. Tidligere var spørgsmål om vedligeholdelsesfordelingen hverken reguleret i loven eller i normalvedtægten, men udelukkende af ejerforeningens særvedtægt eller retspraksis. Formålet med bestemmelsen har formentlig været at skabe øget klarhed over fordelingen af forpligtelserne samt at fastlægge en vedligeholdelsesfordeling i overensstemmelse med retspraksis. Bestemmelsen giver imidlertid i flere tilfælde anledning til fortolkningstvivl. Hertil kommer, at det i U 2006B.35 er påpeget, at bestemmelsen ikke har hjemmel i ejerlejlighedsloven.

Som anført i afsnit 6.6.3 konkluderer udvalget, at hjemlen i lovens § 5 til udstedelse af normalvedtægt præciseres. Formålet med den nye hjemmelsbestemmelse er bl.a., at normalvedtægten fremover også skal regulere materielle spørgsmål såsom vedligeholdelse mv.

Udvalget har vurderet, at normalvedtægtsens § 15 om vedligeholdelse afspejler den gældende retstilstand, men ofte giver anledning til fortolkningstvivl. Udvalget konkluderer derfor, at bestemmelsen præciseres, så den gengiver den retstilstand som er fastlagt af domstolene i retspraksis og så vidt muligt ikke giver anledning til fortolkningstvivl. Udvalget konkluderer endvidere, at bestemmelsen opdeles i 3 selvstændige bestemmelser, om henholdsvis ejerforeningens vedligeholdelsespligt § 26, ejernes vedligeholdelsespligt § 27 og tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten § 28.

Som anført i afsnit 6.4.3 konkluderer udvalget, at lovens bestemmelse om adgang til ejerlejligheden præciseres, så det fremgår, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom at andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve at få adgang.

Det er udvalgets vurdering, at der er behov for en bestemmelse, der regulerer ejerforeningen og øvrige ejeres ret til, med 6 ugers varsel, at kræve adgang til en lejlighed i foreningen, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Endvidere kan andre ejere, af hensyn til udførelse af moderniseringsarbejder i deres lejligheder, have behov for at kunne få adgang til at udføre nødvendige følgearbejder i de omgivende lejligheder. I sådanne tilfælde kan den berørte ejer, såfremt det er nødvendigt at foretage destruktive indgreb, og hvor reetableringsomkostningerne overstiger kr. 5000, kræve, at der stilles anfordringsgaranti, foretages kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før arbejderne igangsættes.

Udvalget konkluderer derfor, at der i normalvedtægten bør medtages en selvstændig bestemmelse om adgang og reetablering.

7.3.11 Udlejning

Normalvedtægtsens nuværende § 16 indeholder en regel om udlejning, hvori det fastsættes, at den, der udlejer en ejerlejlighed til beboelse eller erhverv, skal sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand. Bestemmelsen regulerer ikke spørgsmålet om retten til udlejning, og en ejer af en ejerlejlighed har fri adgang til udlejning i kraft af den pågældendes ejendomsret.

7.4 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at udlejningsbestemmelsen bør gøres til en ordensforskrift, hvoraf det fremgår, at når en ejerlejlighed udlejes i sin helhed, har ejeren pligt til samtidig med lejeforholdets begyndelse at underrette bestyrelsen om udlejningen, dens længde og til at informere om lejerens navn og kontaktoplysninger.

Udvalget konkluderer endvidere, at der i § 30 bør indsættes en regel om udlejning. Bestemmelsens stk. 2 definerer kortidsudlejning som udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Ejerforeningen kan ifølge § 4, stk. 1, træffe beslutning om, at kortidsudlejning ikke er tilladt i ejerforeningen, men en ejer vil trods en sådan beslutning alligevel være berettiget til at foretage kortidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage pr. kalenderår. Ejeren har pligt til at underrette ejerforeningens bestyrelse senest samtidig med hver udlejningsperiodes begyndelse.

7.3.12 Sikkerhedsstillelse

Normalvedtægtens nuværende § 17 indeholder en bestemmelse om sikkerhedsstillelse, der fastsætter, at vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Udvalget har drøftet muligheden for, at give ejerforeningen en lovbestemt panteret til sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for ejerforeningen, som tinglyses pantstiftende med 1. prioritet. Det er i praksis almindeligt, at ejerforeninger, som ønsker sikkerhed for medlemmernes forpligtelser over for ejerforeningen, har tinglyst pant i ejerlejlighederne.

Udvalget har besluttet, at sikkerhed til ejerforeningen ikke behøver at have lovbestemt 1. prioritets panteret og konkluderer, at vedtægten bør kunne tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 for hver lejlighed til sikkerhed for ejerforeningen. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der er tinglyst på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

7.4 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes én ny normalvedtægt, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Udvalget konkluderer endvidere, at der snarest bør udarbejdes en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger.

Udvalgets udkast til en ny og ajourført normalvedtægt for ejerforeninger er optaget i rapportens kapitel 13.

Kapitel 8: Ejerlejlighedslovens generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder samt videreopdeling og oprettelse af ejerlejligheder

I dette kapitel behandles udvalgets overvejelser om ejerlejlighedslovens generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder samt reglerne om videreopdeling af ejerlejligheder og oprettelse af ejerlejligheder.

De konkrete regler om mulighed for opdeling af forskellige typer bygninger og ejendomme i ejerlejligheder, herunder reglerne om forbud mod opdeling af visse bygninger og ejendomme, behandles i kapitlerne 9-11.

8.1 Generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder

8.1.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 3 fastsætter, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, der i sin helhed kan opdeles i ejerlejligheder, og at udstykning går forud for opdeling i ejerlejligheder.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.”

Ejerlejlighedslovens § 3, 1. pkt. (opdeling af ejendomme i deres helhed)

Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966, hvor det var fastsat, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder.

Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at hensigten med kravet var at hindre, 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 resterende lejligheder.

Det har været hensigten med bestemmelsen at sikre entydige ejerformer for at undgå risiko for konflikter mellem ejerlejlighedsejer og lejere ved at stille krav om, at hele ejendommen skal opdeles, således at denne efter opdeling kun består af ejerlejligheder. Bestemmelsen forhindrer ikke, at den enkelte ejerlejlighedsejer udlejer sin lejlighed. Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at flere lejligheder i samme ejendom ejes af samme ejer.

Kravet om opdeling i sin helhed indebærer, at alle bygninger på en ejendom skal opdeles i ejerlejligheder, og som udgangspunkt at hver enkelt boligenhed eller erhvervsenhed i de enkelte bygninger også skal opdeles i ejerlejligheder.

8.1 Generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder

Det forhold, at ejendommen skal opdeles i sin helhed, i medfør af lovens § 10, indebærer, at hver enkelt bygning på en samlet fast ejendom skal vurderes for sig i forhold til muligheden for opdeling. Ligger der på en ejendom f.eks. 2 beboelsesetagebygninger, hver med mere en 2 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er opført i 1960 og den anden i 1980, vil det efter § 10, stk. 1, nr. 1, være muligt at opdele bygningen fra 1980 i ejerlejligheder, men ikke bygningen fra 1960. Herved kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Tilsvarende kan være tilfældet på en ejendom, hvorpå der f.eks. ligger en række erhvervsbygninger, der isoleret på bygningsniveau kan opdeles, men hvor der tillige ligger en beboelsesbygning i flere etager fra 1960.

Ved sådanne blandede ejendomme kan det være nødvendigt, at udstykke den del af ejendommen med de bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder, for at få mulighed for opdeling af de øvrige bygninger på ejendommen, der isoleret på bygningsniveau vil kunne opdeles efter lovens § 10.

Endelig bemærkes, at der med bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 3, 2. pkt., gives mulighed for, at flere selvstændige lejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed, jf. herom i det følgende.

Ejerlejlighedslovens § 3, 2. pkt.

Bestemmelsen blev ændret ved lov nr. 488 af 9. juni 2004, hvor det blev præciseret, at kravet om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ikke er til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Præciseringen blev foretaget samtidigt med indførelsen af muligheden for at opdele ejendomme i ejerlejligheder i forbindelse med indretning af tagboliger. Med præciseringen blev der givet mulighed for etablering af blandede boligformer.

En opdeling ved etablering af tagboliger kan efter bestemmelsen f.eks. ske ved, at samtlige udlejningsboliger i en ældre beboelsesejendom opført før 1966, som ikke kan opdeles i ejerlejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, samtidigt med at der oprettes yderligere ejerlejligheder i en uudnyttet loftsetage. En sådan opdeling, hvor de enkelte beboelseslejligheder ikke udlægges som selvstændige ejerlejligheder, opfylder således fortsat kravet om opdeling i sin helhed.

Muligheden for opdeling i sin helhed er senere udvidet til flere situationer, herunder ved mulig opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer bl.a. ved etablering af tagboliger.

Ejerlejlighedslovens § 3, 1. pkt. (udstykningsloven går forud for opdeling)

Bestemmelsens betingelse om, at opdeling kun kan ske, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, blev indført ved lov nr. 138 af 7. marts 1990.

Udstykningsloven giver mulighed for dannelse af nye ejendomme ved udstykning af jord med derpå værende bygninger, mens ejerlejlighedsloven giver mulighed for opdeling af husrum i bygningerne på en ejendom i ejerlejligheder, der hver for sig udgør en selvstændig ejendom. Ved ejerlejlighedsopdeling opdeles hovedejendommens grundareal derimod ikke, men tilhører ejerlejlighedsejerne i fællesskab.

Tidligere fremgik afgrænsningen mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven ikke af ejerlejlighedsloven, og denne blev forud for indførelsen af betingelsen i stigende omfang anvendt på opdeling af bygninger opført på én ejendom, således at hver bygning blev til én ejerlejlighed. Der opstod i praksis et fælles anvendelsesområde for udstykningsloven og ejerlejlighedsloven.

8.1 Generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder

Betingelsen blev derfor indsat for at sikre klarhed for borgerne og deres private rådgivere. Bestemmelsen er båret af den grundtanke, at ejerlejlighedsopdeling efter omstændighederne skal være mulig i tilfælde, hvor matrikulær udstykning ikke kan foretages.

Bestemmelsen indebærer, at opdeling efter ejerlejlighedsloven er subsidær i forhold til den matrikulære udstykning, og opdeling efter bestemmelsen kan herved ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

At udstykning ikke er mulig kan skyldes dels fysiske forhold, dels formelle forhold. Hvis en ønsket opdeling af ejendomsretten til bygningerne på en ejendom skal kunne ske efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om en opdeling af bygningen eller bygningerne ved lodrette snit (f.eks. som ved rækkehuse).

Hvis opdelingen sker ved vandrette snit (f.eks. gamle villaer i flere etager) eller ved en kombination af lodrette og vandrette snit (f.eks. etagebyggeri eller blandet bebyggelse), kan opdeling ikke ske ved udstykning. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt, at den landinspektør, der skal afgive attest til tinglysningssdommeren ved anmeldelse om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, attesterer, at den ønskede opdeling af fysiske årsager ikke kan ske ved udstykning.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, kan der foretages udstykning, og derefter ejerlejlighedsopdeling. Hele den ønskede opdeling kan også ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

8.1.2 Udvalgets overvejelser

Opdeling af ejendomme i deres helhed

Udvalget har overvejet, at udvide bestemmelsen om opdeling i sin helhed, så der mere generelt gives adgang til opdeling af hele ejendomme i ejerlejligheder, fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor en bygning "låser" muligheden for opdeling.

Udvalget konstaterer, at hensynet bag reglen i § 3 om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ifølge forarbejderne til bestemmelsen, har været et ønske om at sikre en entydig ejerform på en ejendom.

Der blev imidlertid i 2004, med indførelse af reglerne i § 10 om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger på lovniveau, lanceret mulighed for dannelse af ejendomme med blandede boligformer, hvor den oprindelige bygning eller en del heraf udlægges som én ejerlejlighed.

Denne mulighed er hidtil anvendt, hvor opdelingen sker ved etablering af ejerlejligheder oven på en eksisterende bygning, der udlægges til én ejerlejlighed. Der er efter udvalgets opfattelse principielt ikke forskel på opdeling i denne situation og på opdeling af en blandet ejendom med flere bygninger, hvoraf nogle kan og andre ikke kan opdeles, ved at udlægge hele den selvstændige bygning, der ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed.

Udvalget konkluderer, at der i lovens bestemmelse om opdeling bør indføjes en generel adgang, til at opdele en ejendom i sin helhed, ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

8.1 Generelle regler om opdeling af ejendomme i ejerlejligheder

Udstykning går forud for opdeling

Udvalget har overvejet kravet om, at udstykning skal gå forud for opdeling i ejerlejligheder, og finder ikke anledning til at foreslå ændringer i bestemmelsen.

Udvalget kan tiltræde den oprindelige begrundelse for bestemmelsen, nemlig at det af hensyn til borgerne og disses rådgivere er vigtigt, at ejerlejlighedsloven indeholder en klar regel om lovens afgrænsning i forhold til udstykningslovens område.

Herudover bemærker udvalget, at den oprindelige baggrund for indførelse af ejerlejlighedsloven bl.a. var, at give mulighed for at opnå individuel ejendomsret til boliger i etageejendomme ved at give mulighed for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder. Det var således hensigten med ejerlejlighedsloven at muliggøre en opdeling af ejendomme i mindre enheder (enkelte boliger) med henblik på at tillægge individuel ejendomsret til disse i tilfælde, hvor der ikke kunne ske opdeling af ejendommen ved udstykning.

Udstykningssystemet anvendes i dag som den primære regulering af opdeling af ejendomme (grunde såvel som grunde med bygninger) i mindre enheder, med henblik på at tillægge individuel ejendomsret til de nyudstykkede ejendomme, hvor dette er praktisk muligt i henhold til reglerne i udstykningsloven. I situationer, hvor udstykning ikke er mulig, f.eks. ved ønske om opdeling af en etagebygning eller hvor arealkravene til grundstørrelse ikke er opfyldt, kan der i stedet foretages opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedslovens betingelser herfor i øvrigt er opfyldt. Udvalget vurderer, at dette er den rigtige snitflade mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven.

Udvalget konkluderer, at denne del af bestemmelsen bør videreføres uændret.

8.1.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at der i bestemmelsen om opdeling bør indskrives en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i ejerlejligheder. Udvalget konkluderer tillige, at bestemmelsen om, at udstykning går forud for opdeling, bør videreføres uændret.

BOKS: Forslag til ny § 12 om opdeling

§ 12. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.

8.2 Videreopdeling af ejerlejligheder

8.2.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 12, fastsætter, at allerede etablerede ejerlejligheder kan videreopdeles medmindre andet er bestemt i § 10 i øvrigt. Ved videreopdeling af ejerlejligheder i ældre, ikke fredede bygninger skal de videreopdelte ejerlejligheder hver for sig opfylde visse kvalitetskrav.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 12. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af stk. 1, nr. 3, at en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav. 2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.”

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 12 (Videreopdeling af ejerlejligheder)

Bestemmelsen stammer fra lov nr. 240 af 8. juni 1979 og vedrørte oprindeligt videreopdeling af ejerlejligheder i ældre beboelsesejendomme, hvor der på daværende tidspunkt var fri adgang til at opdele, såfremt kvalitetskravene var opfyldte.

Det fremgår af forarbejderne, at hensigten med bestemmelsen var at fastslå, at de gældende kvalitetskrav vedrørende de enkelte ejerlejligheder skulle være opfyldt for hver af de nye beboelseslejligheder, uanset om den oprindelige opdeling af ejendommen havde fundet sted på et tidspunkt, hvor der gjaldt mere lempelige kvalitetskrav.

Bestemmelsen blev ændret i 1982 og bestemmelsens 1. og 2. pkt. fik sin nuværende ordlyd ved lov 488 af 9. juni 2004. Bestemmelsens 3. pkt. blev tilføjet ved lov nr. 389 af 26. april 2017, hvor det er præciseret, at kvalitetskravene ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger, ungdomsboliger og almene boliger.

Bestemmelsen finder anvendelse, når der i en ejerforening opstår spørgsmål om adgangen til at videreopdele en ejerlejlighed. Efter § 10, stk. 12, 1. pkt., er udgangspunktet, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Retten til at videreopdele en ejerlejlighed i flere ejerlejligheder følger af ejerens frie dispositionsret i henhold til dennes ejerbeføjelser.

Efter § 10, stk. 12, 2. pkt., er adgangen til at videreopdele ejerlejligheder i ældre bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, betinget af, at hver enkelt ny lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder kvalitetskravene i lovens nuværende i § 10, stk. 1, nr. 2.

Videreopdeling af ejerlejligheder beliggende i bygninger opført efter 1. juli 1966 eller fredede ejendomme kan ske uden opfyldelse af kvalitetskravene for hver af de nye ejerlejligheder.

8.3 Oprettelse og juridisk status af ejerlejligheder

8.2.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget har drøftet bestemmelsen om videreopdeling.

Det er udvalgets vurdering, at der fortsat, som udgangspunkt, skal være adgang til videreopdeling af ejerlejligheder. Er der særlige grunde til at begrænse denne adgang, må der indsættes særlige lovregler herom. Dette vil efter udvalgets opfattelse f.eks. gøre sig gældende i tilfælde, hvor det efter lovens opdelingsregler er muligt at opdele og udlægge en bygning, der ellers ikke ville kunne opdeles i ejerlejligheder, til én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder. Et eksempel herpå kunne være en bygning opført før den 1. juli 1966 med mere end 2 beboelseslejligheder, hvor der tillades opdeling som led i etablering af nye tagboliger. I et sådant tilfælde vil et forbud mod videreopdeling sikre, at der ikke kan ske omgåelse af lovens forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme ved at etablere tagboliger.

Udvalget finder endvidere, at der skal være sammenhæng mellem adgangen til at videreopdele og kvalitetskravene i den nuværende § 10, stk. 1, nr. 2, som tilfældet er i dag, således at der stilles kvalitetskrav ved videreopdeling af ejerlejligheder i ældre, ikke fredede beboelsesejendomme.

De kvalitetskrav, der stilles, skal opdateres til de nye foreslåede kvalitetskrav, jf. afsnit 10.1.

8.2.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om videreopdeling af ejerlejligheder bør videreføres med den ændring som følger af den foreslåede justering af kvalitetskravet, jf. afsnit 10.1.

BOKS: Forslag til ny § 13 om videreopdeling af ejerlejligheder

§ 13. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af § 15, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf. 2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.

8.3 Oprettelse og juridisk status af ejerlejligheder

8.3.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 3, 1. pkt., fastsætter, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed kan opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke i øvrigt regler om oprettelse af ejerlejligheder.

Regler om oprettelse er derimod optaget i bekendtgørelse 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), hvoraf det fremgår, at der forinden eller samtidig med tinglysning af det første

8.3 Oprettelse og juridisk status af ejerlejligheder

Skøde på en ejerlejlighed skal indsendes en anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Med anmeldelsen skal følge en fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt lejlighed.

Opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder registreres således i dag i tingbogen.

Ejerlejlighedslovens § 4, stk. 1, fastsætter at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

8.3.2 Udvalgets overvejelser

Oprettelse af ejerlejligheder

Som led i implementering af grunddataprogrammet er det besluttet at overføre registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen.

Ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 er der som følge af, at registreringen af opdeling af ejerlejligheder fremover flyttes fra tingbogen til matriklen, i ejerlejlighedslovens §§ 4 a og b indsat nye bestemmelser om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen. Reglerne forventes at træde i kraft i 1. halvår 2019.

Udvalget har drøftet bestemmelserne og finder ikke anledning til at foreslå ændringer heri.

Juridisk status af ejerlejligheder

Ejerlejlighedslovens § 4 fastsætter, at hver ejerlejlighed udgør en selvstændig fast ejendom. Det medfører, at hver ejerlejlighed vurderes og beskattes selvstændigt efter samme principper som for andre faste ejendomme.

Ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 er ejerlejlighedslovens § 4 ændret som led i implementeringen af grunddataprogrammet, idet en ejerlejlighed fremover skal være identificeret ved et identifikationsnummer. Endvidere er som § 4 a og 4 b indsat regler som følger af, at registreringen af opdeling af ejerlejligheder fremover flyttes fra tingbogen til matriklen. Loven er vedtaget 19. januar 2017 og ikrafttrædelsestidspunktet fastsættes af energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren. Loven forventes at træde i kraft i 1. halvår 2019.

Ændringerne påvirker ikke lovens bestemmelser i øvrigt og udvalget finder ikke anledning til ændringer i reglerne.

8.3.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne om oprettelse af ejerlejligheder og den juridiske status af disse bør videreføres uændret.

BOKS: Forslag til ny § 24 og § 25 om oprettelse af ejerlejligheder og ny § 26 om juridisk status af en ejerlejlighed

§ 24. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 5 for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.
- 2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.
- 3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringer.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Er oprettelsen eller ændringen indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 25. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 24, stk. 1, hvis

- 1) betingelserne i § 24, stk. 2, ikke er opfyldt eller
- 2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 24, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 26. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. Hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Stk. 3. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

Kapitel 9: Ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling

Ifølge kommissoriet skal udvalget som en væsentlig del af sit arbejde:

"[...]vurdere muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger. Udvalget skal i sin vurdering af muligheder og konsekvenser foretage analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af en ældre bygningsmasse bestående af lejligheder i ejerlejligheder. Udvalget skal endvidere foretage økonomiske analyser af betydningen for bolig- og boligfinansieringsmarkedet, herunder udbuddet af de forskellige boligformer, hvis der bliver øget mulighed for at opdele flere ejendomme og bygninger i ejerlejligheder samt afdække fordelingspolitiske effekter."

I det følgende belyses gældende bestemmelser, problemstillinger og konsekvenserne ved de nuværende regler og ved eventuelle ændringer samt udvalgets vurderinger og konklusioner for opdelingsforbud vedrørende:

- Ældre private udlejningsejendomme
- Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv
- Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv
- Ejendomme med private andelsboligforeninger
- Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966
- Landbrugsejendomme

I tilknytning til drøftelserne om opdelingsforbuddene har udvalget lagt til grund, at der ikke skabes usikkerhed om pantavernes fulde beslutningsret i forhold til pantet i alle ejendomme, hvilket understøtter fortsatte finansieringsmuligheder, også i tilfælde af et øget behov for boligfinansiering.

Omkring 360.000 lejligheder og omkring 110.000 landbrugsejendomme vurderes at være begrænset af forbuddet mod omdannelse til ejerlejligheder og er grundlaget for udvalgets analyse.

De 360.000 lejligheder indbefatter 208.000 privatejede udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligheder inkl. en mindre gruppe lejligheder beboet af ejeren og 151.500 lejligheder ejet af private andelsboligforeninger. Af disse lejligheder vurderes, med nogen usikkerhed, at ca. 3 ud af 4 eller i alt omkring 266.000 vil have økonomisk incitament til at opdele i ejerlejligheder, såfremt de gives mulighed herfor.

I de ældre private udlejningsejendomme er ca. 60.000 lejligheder placeret i ældre private småejendomme med 3-5 boligheder med og uden erhverv samt 2 boligheder og erhverv. Disse grupper har udvalget behandlet særskilt. I ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger er ca. 13.000 andelslejligheder etableret i etageejendomme, der er opført efter 1966. Denne gruppe er ligeledes behandlet særskilt.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

I dag indeholder ejerlejlighedsloven et forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere med mere end 2 beboelseslejligheder i ejerlejligheder. Ca. 208.000 lejligheder i disse ejendomme vurderes at være omfattet af reglerne.

I afsnit 9.1.1 redegøres for gældende bestemmelser, herunder ændringerne i loven siden 1966, og begrundelserne for at lette henholdsvis skærpe lovgivningen siden lovens ikrafttræden med udgangspunkt i lovforslagernes bemærkninger.

I afsnit 9.1.2 vurderes konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne. Herefter præsenteres i afsnit 9.1.3 udvalgets overvejelser om en bevarelse eller en fuldstændig ophævelse af forbuddet. Endelig præsenteres i afsnit 9.1.4 en konklusion fra et flertal i udvalget til reguleringen heraf i det nye udkast til ejerlejlighedslov.

9.1.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 1, bestemmer, at loven finder anvendelse på bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

1) Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.”

Bestemmelsen er indsat i sin nuværende form ved lov nr. 60 af 15. marts 1972 og giver hjemmel til opdeling af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 i ejerlejligheder.

Samtidig kan der af bestemmelsen udledes et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Dette forbud har været lempet i perioden fra 1976 til 1979, jf. oversigten nedenfor ad historik.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fra 1972, at adgangen til at etablere ejerlejligheder i den bestående boligmasse har medført en utilsigtet reduktion af boligmassen til billige og rimelige huslejer, og at lovforslagets hovedformål derfor er for så vidt angår boliger – overalt i landet – at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Bestemmelsen, og det forbud mod at opdele bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, der kan udledes deraf, skal ses i sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler, hvorefter visse typer bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles.

Det er således efter lovens § 10, stk. 1, nr. 2, muligt at opdele bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum i ejerlejligheder under forudsætning af overholdelse af en række kvalitetskrav. Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af sådanne tofamilieshuse uanset bygningens opførelsesår.

Tilsvarende er det efter lovens § 10, stk. 1, nr. 3 og nr. 4, muligt at opdele fredede bygninger og rene erhvervsbygninger uanset bygningernes opførelsesår.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Forbuddet i § 10, stk. 1, nr. 1, gælder således for ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder.

Om udvalgets overvejelser om ændringer i reglen om opdeling af tofamiliehuse, herunder overvejelser om justering af bestemmelsen, så den kan anvendes til opdeling af bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv, henvises til rapportens afsnit 9.2 og 10.1.

Historik vedrørende adgangen til opdeling af ældre beboelsesbygninger

BOKS: Oversigt over ændringer i regler for opdeling af ældre bygninger		
Lov	Ændring	Konsekvens
Lov 199 af 8. juni 1966 (Ejerlejlighedsloven)	Ejendomme påbegyndt opført efter 1890, kan frit opdeles. Opdeling af ældre beboelsesejendomme betinget af godkendelse.	Adgang til opdeling
Lov 288 af 18. juni 1969 (Boligreguleringsloven)	I kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering er gældende, kan ejendomme, uanset alder, kun opdeles med godkendelse fra kommunalbestyrelsen.	Skærpelse
Lov 246 af 9. juni 1970 (Boligreguleringsloven)	Ejendomme taget i brug inden 1. april 1961, kan som hovedregel ikke opdeles (kommunen kan dog dispensere). Ved ejendomme taget i brug efter 1. april 1961, gælder kravet om godkendelse stadig.	Skærpelse
Lov 60 af 15. marts 1972 (Ejerlejlighedsloven)	Der indføres et totalt, for hele landet gældende, forbud mod opdeling af beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966. Boligreguleringslovens regler herom ophæves.	Forbud
Lov 59 af 25. februar 1976 (Ejerlejlighedsloven)	Adgang til opdeling af ældre beboelsesejendomme genindføres, dog betinget af en række kvalitetskrav.	Lempelse
Lov 195 af 18. maj 1977 (Ejerlejlighedsloven)	Kvalitetskravene skærpes, og der indføres krav om forudgående vurdering foretaget af en landinspektør.	Skærpelse
Lov 461 af 19. november 1979 (Ejerlejlighedsloven)	Der vendes i det væsentligste tilbage til reglerne i 1972. Der indføres et totalt forbud mod opdeling af (ikke-fredede) bygninger påbegyndt opført før 1. juli 1966, som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder. Ældre bygninger der ikke indeholder flere end 2 beboelseslejligheder, skal dog fortsat opfylde kvalitetskravene.	Skærpelse Forbud som i dag
Lov 298 af 4. juni 1986 (Ejerlejlighedsloven)	Muligheden for opdeling af ældre bygninger med højst 2 beboelseslejligheder ændres. Krav om, at disse skal være beboelseslejligheder, hvorfor kun ældre tofamiliehuse nu er omfattet (før var også blandende boliger).	Skærpelse

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

I den oprindelige ejerlejlighedslov, der trådte i kraft den 1. juli 1966, var der adgang til opdeling af ældre ejendomme, dog med begrænsning i adgangen til opdeling af beboelsesejendomme fra før 1890.

Bestemmelsen fremgik af lovens § 10, der havde følgende ordlyd:

”§ 10. Loven finder ikke anvendelse på:

...

3) Beboelsesejendomme, hvis opførelse er påbegyndt før 1890, medmindre de er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, eller det stedlige boligtilsyn skønner, at de ikke er uegnede til fortsat anvendelse som boliger for mennesker. [...].”

Der fremgår følgende af bemærkningerne til udkast til lovforslag i betænkning 1965 nr. 395:

”Forslaget tager sigte på at undgå, at ejerlejlighedssystemet bringes i anvendelse på ældre beboelsesejendomme af så ringe kvalitet, at de bør saneres. Opdeling af ejendomme af denne beskaffenhed i ejerlejligheder vil kunne besværliggøre deres sanering.

Det er imidlertid vanskeligt at opstille sådanne kvalitetskriterier, f.eks. med hensyn til lysafstande, indretning, brandfare og øvrige forhold, at de pågældende ejendomme derigennem klart kan afgrænses i forhold til andre ejendomme.

Som kriterium for afgrænsningen foreslås derfor - i lighed med f.eks. lejelovens § 113, stk. 6, og boligbyggerilovens § 69 - anvendt opførelsesåret 1890. Herved opnås, at alle ejendomme opført i dette år eller senere ved forevisning af bygningsattest eller anden form for dokumentation uden videre vil kunne opdeles i ejerlejligheder.

Mange ejendomme fra før 1890 indeholder imidlertid gode og sunde boliger eller kan med rimelighed forbedres, således at forholdene bliver tilfredsstillende, og bør følgelig ikke være afskåret fra at overgå til ejerlejlighedsejendomme.

Det foreslås derfor, at ejendomme fra før 1890, der er fredede, eller hvis fortsatte anvendelse boligtilsynet ikke har indvendinger imod, skal kunne overgå til ejerlejligheder.

Begrundelsen for at medtage fredede ejendomme er også, at ejerlejligheder i sådanne bevaringsværdige ejendomme vil kunne blive særligt attraktive, og at ejerlejlighedssystemet her kan tænkes at kunne fremme bevaringsbestræbelserne med hensyn til ejendomme af denne art.

For andre ejendomme, der er opført før 1890, skønnes det hensigtsmæssigt at lade boligtilsynenes skøn over kvaliteten være afgørende.

Et skøn, der udøves på grundlag af boligtilsynslovens regler, skulle indebære sikring af en vis minimumskvalitet samtidig med, at der skulle være en rimelig margen for overgang til ejerlejlighedsejendomme også for ældre ejendomme.” [Bet. s 70]

I 1969 og 1970 blev der i boligreguleringsloven indført opstramninger i adgangen til opdeling af beboelsesejendomme i kommuner, hvor reglerne om huslejeregulering var gældende.

I 1972 blev der indført et landsdækkende forbud mod opdeling af beboelsesejendomme påbegyndt opført før den 1. juli 1966. Forbuddet blev udformet som den nuværende § 10, stk. 1, nr. 1.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Der fremgår følgende af de almindelige bemærkninger til lovforslaget:

"Adgangen til at etablere ejerlejligheder i den bestående boligmasse har medført en utilsigtet reduktion af den boligmasse, der er til rådighed for den lejlighedssøgende del af befolkningen til billige eller rimelige huslejer.

Den ved ændringerne i boligreguleringsloven i 1969 og 1970 indførte adgang for kommunalbestyrelsen til at begrænse opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, har kun kunnet anvendes i beboelsesejendomme i de kommuner, hvor huslejereguleringen er gældende.

Lovforslagets hovedformål er derfor for så vidt angår boliger – overalt i landet – at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966."

Ved lov nr. 59 af 25. februar 1976 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme lempet, så det blev muligt også at opdele ældre beboelsesejendomme opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder. Opdeling forudsatte, at lejlighederne havde en rimelig kvalitet, og at lejerne i større udlejningsejendomme, gennem lejelovens regler om tilbudspligt, fik mulighed for at købe ejendommen og stifte en andelsboligforening.

Der fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslaget:

"Det er forslagsstillernes hensigt ved denne lovændring at tilvejebringe et sådant almindeligt kriterium for, hvornår en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder, at man kan sikre en stadig tilgang af nyudstykkede lejligheder til imødekomme af det utvivlsomme behov, der efter ejerlejlighedslovens gennemførelse i 1966 har vist sig at være for denne boligform.

Dette almindelige kriterium bør efter forslagsstillernes mening gå på de udstykkede lejligheters kvalitet, hvorimod en begrænsning efter ejendommens opførelsesår kan forekomme både kunstig og vilkårlig. Når grænsen som ved den nugældende lov fra 1972 er lagt ved så nye ejendomme som dem, der er opført efter 1. juli 1966, bliver den også for snæver, fordi tilgangen af egnede lejligheder er alt for lille, hvis de kun skal findes inden for det private nybyggeri.

Den udformning af kvalitetskravet, som er valgt i forslaget, stemmer helt overens med den formulering, der blev indføjet i den midlertidige lejelovs § 67 a ved ændringslov nr. 288 af 18. juni 1969. De betingelser, der heri opstilles, skulle sikre, at de udstykkede ejerlejligheder er af en sådan standard, at køberne kun være tjent med at foretage en opsparing i dem, og at de senere både kan belånes og videresælges på rimelige vilkår.

1969-ændringen i den midlertidige lejelov tog alene sigte på de områder, hvor lejelovsreguleringerne var gældende. Det nu fremsatte forslag er derimod en ensartet betingelse for ejerlejligheder overalt i landet. Dette skyldes, at forslagsstillerne ikke blot betragter ønsket om et kvalitativt krav ved opdeling i ejerlejligheder som et spørgsmål om boligmangel og prismæssig udnyttelse. Det drejer sig også om et almindeligt forbrugerhensyn, der må gøre sig gældende i alle landets kommuner uden hensyn til omfanget af boligrestriktioner."

Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme begrænset, så man i store træk vendte tilbage til retsstillingen fra 1972. Dette skete ved, at begrænse muligheden for opdeling af beboelsesejendomme ved opfyldelse af kvalitetskrav, til kun at gælde for ejendomme med højst 2 beboelseslejligheder.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Der fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslaget:

"Det foreslås at ophæve adgangen til at opdele beboelsesejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966. Hermed sker der en tilbagevenden til den lovgivning, som var gældende fra 1. april 1972 til 1. april 1976. I 1976 blev der påny åbnet mulighed for etablering af ejerlejligheder i den ældre boligmasse, idet opdeling blev betinget af, at en række kvalitetskrav var opfyldt. Disse kvalitetskrav blev skærpet i 1977.

Adgangen til at opdele ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder har medført, at udbuddet af udlejningslejligheder er blevet mindre, og at der følgelig er færre lejligheder til rådighed for den del af befolkningen, der bl.a. på grund af deres indkomstforhold har behov for at kunne bo til leje på rimelige vilkår. Lejligheder i opdelte ejendomme, som hidtil har været udlejet, er ikke til rådighed for lejesøgende ved ledighed, men bliver solgt."

Denne adgang til opdeling af ældre, mindre beboelsesejendomme er videreført siden 1979 med en enkelt skærpelse i 1986, hvor det ved lov nr. 298 af 4. juni 1986 blev fastsat, at adgangen til opdeling alene gælder for bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder. Det har således siden 1986 ikke været muligt at opdele tofamiliehuse efter bestemmelsen, hvis disse tillige indeholder erhvervslokaler.

9.1.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne

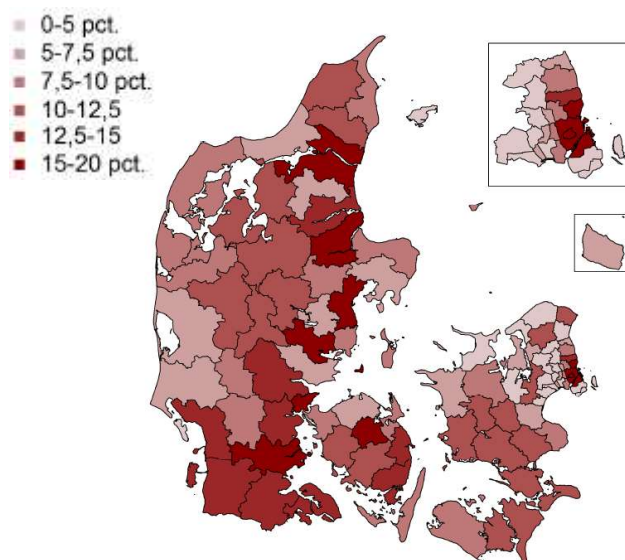
I dag er der 2,8 mio. boliger i Danmark excl. sommerhuse. Heraf er ca. halvdelen ejerboliger. Af de ca. 1,4 mio. ejerboliger er ca. 232.000 ejerlejligheder. Samlet set udgør ejerlejligheder således 8,4 pct. af boligerne i Danmark. Til sammenligning er der ca. 208.000 private udlejningsboliger opført senest i 1966, for hvilke der gælder et forbud mod opdeling i ejerlejligheder.

Antal udlejningsboliger omfattet

Som det fremgår af figur 9.1 herunder, er private udlejningsboliger koncentreret omkring de større byer. I byen København ligger cirka 71.000 private udlejningsboliger, hvilken næsten er hver femte bolig, hvilket gør København by til landsdelen med den største andel af private udlejningsboliger. I Horsens, Odense, Aarhus, Randers og Aalborg udgør private udlejningsboliger 15-17 pct. af den samlede boligbestand. Andelen af private udlejningsboliger er lavest i en række kommuner på den københavnske vestegn. Disse kommuner er i stedet karakteriseret ved en høj andel af almene boliger samt ejerboliger.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.1: Private udlejningsboligers andel af den samlede boligmasse i hver kommune, primo 2015.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

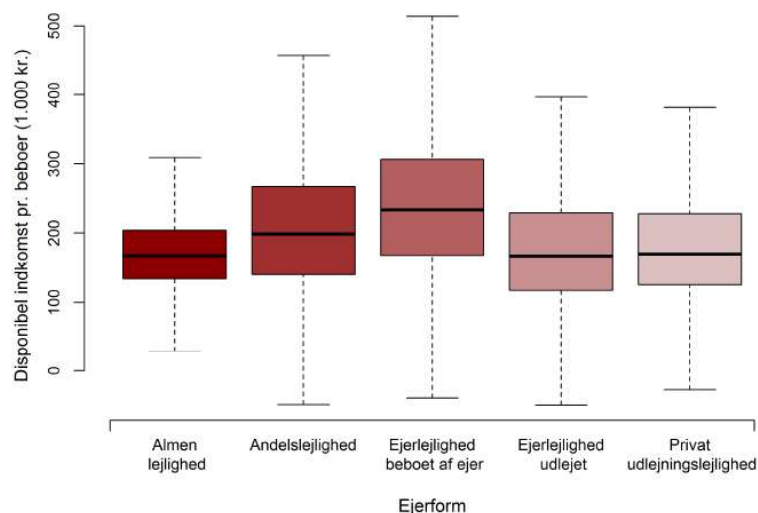
Disponibel husstandsindkomst

Ser man på den disponible husstandsindkomst for beboerne i de private udlejningslejligheder er den, jf. Figur 9.2 herunder, i gennemsnit ca. 187.000 kr., med en median på 169.000 og på niveau med indkomsten for beboere i de almene boliger og lejere i ejerlejligheder. Husstandsindkomsten for beboere af ejerlejligheder ligger på ca. 262.000 kr. i gennemsnit med en medianindkomst på 233.000 kr.

Vurderingen af konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne for andelsboliger behandles i afsnit 9.4.2, men en række nøgletal herfor fremgår også af de følgende figurer og tabeller. Disse kommenteres i afsnit 9.4.2.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.2: Disponibel husstandsindkomst efter ejerform, 2014.



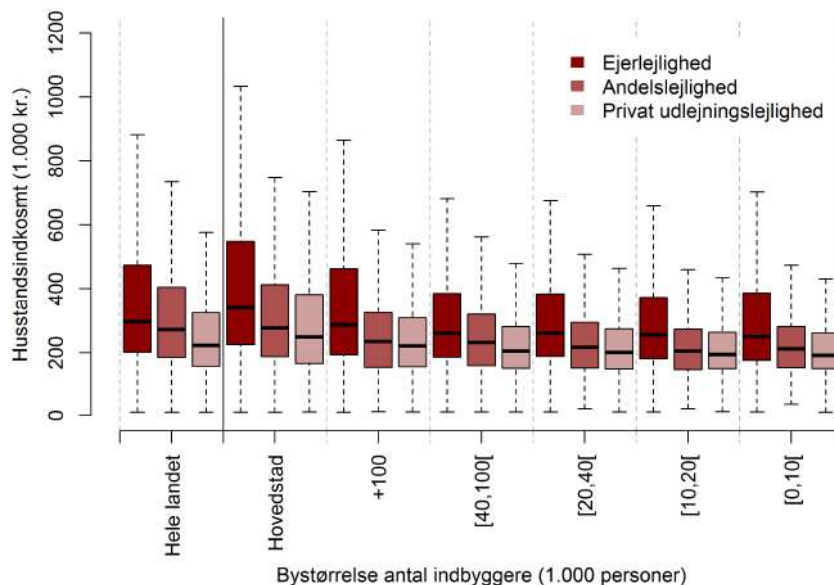
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Indkomsten er opgjort som den samlede disponible husstandsindkomst. Se DREAM rapporten for definition af det anvendte indkomstbegreb. Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (25- og 75-percentil), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentil). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver 95-pct. konfidensintervallet til medianen (så de stiplede linjer illustrerer fordelings "haler").

Opgøres den disponible husstandsindkomst efter bystørrelser og ejerform, jf. figur 9.3 herunder, ses lejlighedslejere igen at have en mindre disponible husstandsindkomst end andelshavere og ejere. For hver af de tre ejerformer findes den højeste, disponible husstandsindkomst i hovedstadsområdet, og indkomstniveauet falder desto mindre byområde, boligen er beliggende i. Der ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.3: Disponibel husstandsindkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se fodnote til figur 9.2.

Andel udlejningsboliger, der skønnes omlagt til ejerboliger ved en ophævelse af forbuddet

Udvalget har, til brug for vurderingen af konsekvenserne ved en ophævelse af opdelingsforbuddet, fået foretaget en analyse af, hvor stor en andel af de boliger, der er omfattet af det nuværende forbud, som i givet fald kan forventes at ville blive omlagt til ejerlejligheder.

Der er lagt til grund, at en bolig omdannes til ejerbolig, såfremt ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Se DREAM rapporten for metodegennemgang. På den baggrund skønnes med nogen usikkerhed, at 74 pct. af de omfattede andels- og ældre udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor. Se tabel 9.1 herunder. Andelen som forventes omlagt skønnes at ville blive højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Vurderingerne er naturligvis forbundet med en del usikkerhed.

For ældre, private udlejningslejligheder skønnes opdelingsprocenten til ca. 65 pct., hvilket dækker over opdelingsprocenter i hovedstadsområdet på op til 93 pct. og i de mindste byer på ca. 33 pct. Det svarer i alt til, at ca. 135.000 private udlejningslejligheder omlægges til ejerlejligheder. Det skal understreges, at værdien af udlejningsejendomme omdannet til ejerlejligheder opgøres ved lejlighedernes ejendoms-værdi på det frie ejerboligmarked. Denne værdi er ikke umiddelbart realiserbar for udlejeren af langt de fleste ejendomme, da boligerne her er beboet af lejere, hvis lejekontrakter er uopsigelige fra udlejers side. Andelen af udlejningsboligerne, som omlægges til ejerboliger, skal derfor ses som et skøn over effekten på længere sigt. Det må formodes, at salg af de tidligere udlejningslejligheder som ejerlejligheder i praksis vil ske løbende i takt med, de nuværende lejere fraflytter lejlighederne.

I det omfang omdannelsen af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet, kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Tabel 9.1: Andel af andels- og private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

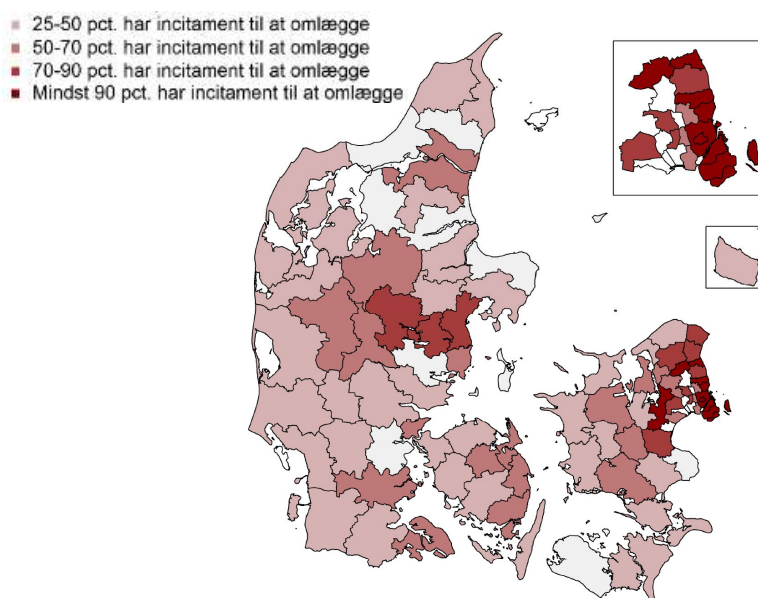
	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerformer	
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371	74
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747	69
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506	54
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033	44
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187	32

Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og som ikke har denne mulighed i dag. Dette omfatter samtlige andelslejligheder og private udlejningslejligheder beliggende i ikke fredede ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder. Andelen angiver, hvor stor en procentdel af disse lejligheder, som skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed herfor.

I figur 9.4 herunder illustreres de geografiske forskelle mht., hvor i landet der er størst incitament til at omlægge til ejerboliger.

Figur 9.4: Andel af privatejede udlejningsboliger i hver kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Privatejede udlejningslejligheder omfatter boliger i ejendomme, som er opført senest i 1966, og hvor der er mindst tre boligenheder i ejendommen. Kommuner med færre end 10 udlejningsejendomme af denne type er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

I København, Frederiksberg, Københavns omegn, Nordsjælland, Østsjælland, Aarhus, Skanderborg og Silkeborg har udlejerne økonomisk incitament til, at omlægge over 80 pct. af lejeboligerne opført senest i 1966. I større byer på Vest- og Sydsjælland, Fyn, Syddjylland og Nordjylland har ejerne af 50-80 pct. af lejeboligerne økonomisk incitament til at omlægge. I de øvrige områder i landet ses typisk en forventet omlægningsprocent på under 50 pct.

Opdelingsprocenterne opgøres som beskrevet med nogen usikkerhed. Det skyldes, at der er forhold, som kan påvirke opdelingsprocenterne, men som ikke har været mulige at inddrage i beregningerne, herunder at opgørelserne er foretaget på baggrund af de gældende regler i 2014. Følgende forhold er bl.a. ikke inddraget i beregningerne mellem de omfattede leje-, andels- og ejerboliger:

- Eventuelle systematiske forskelle i den vedligeholdelsesmæssige stand af de enkelte lejligheder, idet det antages at andelsboliger, ejerboliger og udlejningsboliger med samme karakteristika er i samme vedligeholdelsesmæssige stand.
- Modtagne byfornyelsesmidler, der eventuelt skal tilbagebetales ved en opdeling af bygningen
- Krav til opgradering af lejlighederne jfr. bygningsreglementets regler til ejerlejligheder, der kan overstige de skønnede indregnede transaktionsomkostninger på 50.000 kr. pr. lejlighed.
- Forskelle i årlige kapitalgevinster
- Prisudviklingen for ejerlejligheder fra 2014 til 2017, idet beregningerne tager udgangspunkt i prisniveauet for ejerlejligheder i 2014
- Ophørsbeskatning af andelsboligforeninger med erhvervsmæssig udlejning (kun relevant for andelsboliger jfr. afsnit 9.4)

Boligomkostningerne og boligbyrde i 2014

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af udlejningslejligheder til ejerboliger – for både nuværende og fremtidige beboere – betragtes den såkaldte boligomkostning. Der sammenlignes med boligomkostningen i ejerlejligheder og omkostningen for alle udlejningslejligheder omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger, som vurderes omlagt. Sidstnævnte omfatter i alt cirka 135.000 udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med mere end to boligheder.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen. Dette er en hensigtsmæssig måde at sammenligne økonomien i en bolig på tværs af forskellige ejerformer. Boligomkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig. For udlejningsboliger er husleje et kendt begreb, og huslejen repræsenterer lejernes omkostninger ved at bo i boligen (eksklusive varme, el, vand mv., der traditionelt holdes uden for huslejen). Der findes et tilsvarende huslejebegreb for andels- og ejerboliger. Denne 'husleje' kaldes for boligomkostning¹³.

Ved beregning af boligomkostningen tages der hensyn til, at boligtager alternativt kunne opnå et afkast på den kapital, som bindes i boligen. Desuden indgår afdrag på lån ikke i boligomkostningen, da afdrag

¹³ Boligomkostningen skal ikke forveksles med boligens *boligudgift*. Boligudgiften er den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen, dvs. hvor stor en betaling boligtagerne afholder til deres boligformål. Man bør undlade at sammenligne boliger ved deres boligudgift. Det skyldes, at boligudgifterne for såvel en andels- som en ejerbolig varierer efter både boligejendommens belåningsgrad og lånenes forrentnings- og afdragsvilkår. Sammenlignes boligudgiften for forskellige boliger, tages der således ikke hensyn til, hvad boligtager allerede har betalt for boligen (for eksempel ved kontant indskud eller lånedbringe). Der tages heller ikke hensyn til, om en del af boligydelsen i virkeligheden er opsparing for boligtageren (for eksempel afdrag på lån).

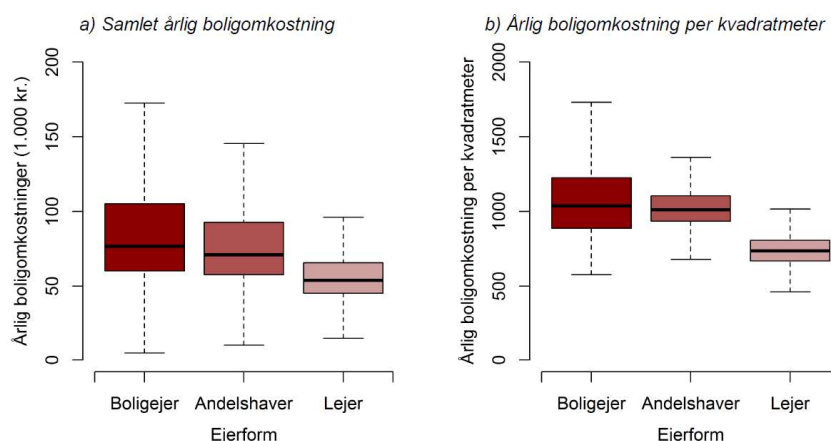
9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

er opsparring, der senere realiseres (senest på salgstidspunktet for ejerboligen). Boligomkostninger beskrives nærmere i DREAM rapporten.

Som det fremgår af figur 9.5 herunder, er boligomkostningen pr. kvadratmeter mindst i udlejningslejligheder og størst i ejerlejligheder. Pr. kvadratmeter vurderes ejerlejligheden i gennemsnit at have en boligomkostning, der er 6 pct. større end en andelslejlighed og knap 35 pct. højere end den gennemsnitlige udlejningslejlighed opført senest i 1966, jf. Figur 9.5b. Som det fremgår nedenfor, skyldes den relativt høje boligomkostning per kvadratmeter for andelsboliger, at en relativt høj andel af disse er beliggende i Hovedstadsområdet, hvor boligomkostningerne generelt er størst. Uddybning heraf vil ske i et senere afsnit.

Andelsboligen er altså i gennemsnit mindre omkostningstung end ejerboligen, blandt andet fordi maksimalprisbestemmelsen sikrer andelshaverne en mindre kapitalomkostning end en tilsvarende ejerbolig. Udlejningsboligen har generelt den laveste boligomkostning af de betragtede boligtyper. Dette skyldes hovedsageligt, at de betragtede udlejningslejligheder er opført senest i 1966, hvorfor størstedelen er underlagt huslejeregulering. Huslejens niveau er derfor lavere end niveauet for den markedsbestemte leje.

Figur 9.5: Fordelingen af boligomkostning efter ejerform, 2014.



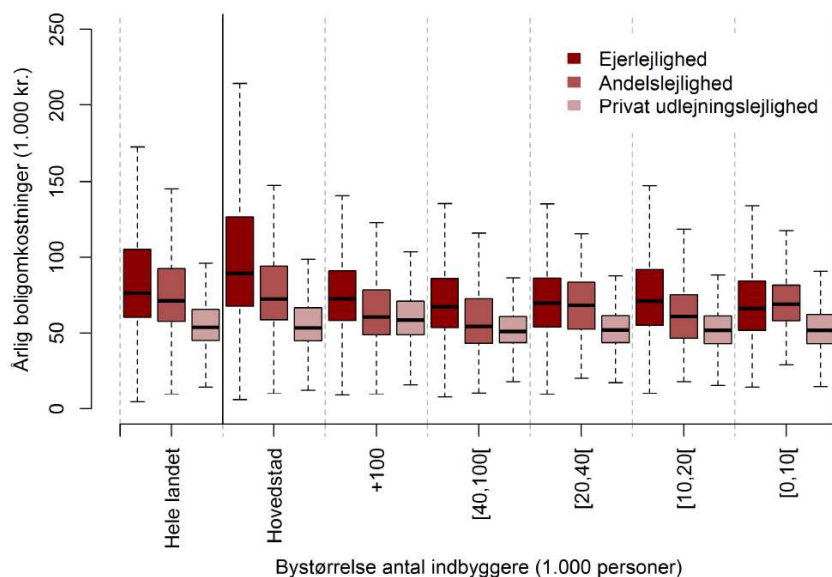
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik
 Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

For givet ejerform skønnes boligomkostningen størst i Hovedstadsområdet og i Aarhus, Odense og Aalborg, jf. Figur 9.6 herunder. For byer med færre end 100.000 indbyggere vurderes omkostningen derimod at være nogenlunde ens uanset bystørrelsen.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder (som er lig huslejen) varierer kun i mindre grad med bystørrelsen for boligens beliggenhed. Dette skyldes, at kun boliger opført senest i 1966 betragtes. Disse boliger er generelt underlagt huslejeregulering, hvorfor huslejens niveau ikke afspejler prisen på ejerboliger på tværs af landet. Huslejens niveau ses dog at være lidt højere i de større byområder. Dette kan bl.a. begrundes i betaling af højere grundskyld i disse egne. For ejer- og andelslejligheder ses boligomkostningen at være markant højere i de større byer sammenlignet med byer med færre end 100.000 indbyggere.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.6: Boligomkostning efter ejerform og bystørrelse, 2014.



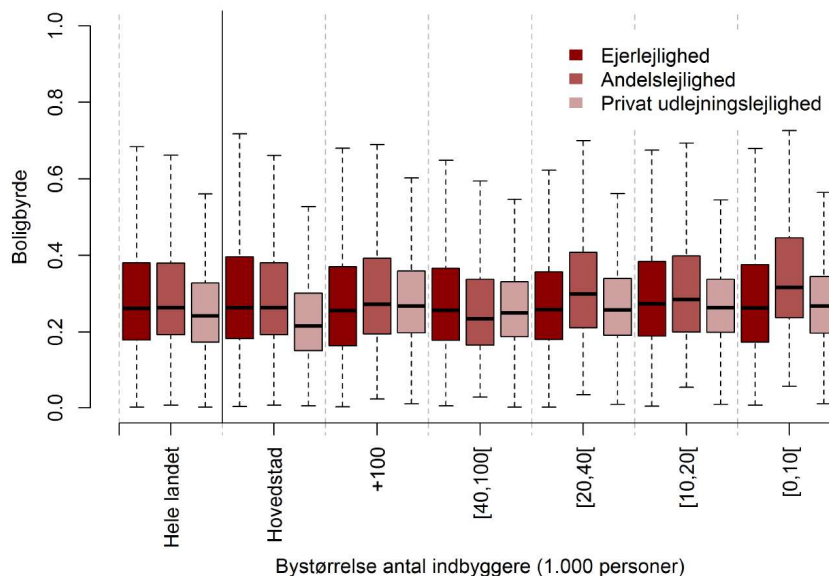
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen. Boligbyrdefordelingen er vist i Figur 9.7 herunder. Heraf ses det, at boligbyrden er nogenlunde ens på tværs af bystørrelse og ejerform. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af ejerform eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst – ca. 30 pct. i gennemsnit - på bolig.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.7: Boligbyrde i forhold til boligens bystørrelse og ejerform, 2014



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik
 Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

Økonomiske konsekvenser for nuværende og nye beboere

Hvis ejerne af de andels- og udlejningslejligheder med økonomisk incitament til at omdanne til ejerbolig udnytter muligheden – såfremt der gives tilladelse hertil – vil det påvirke boligomkostningen i disse to boligtyper.

Størrelsen af denne ændring skønnes ved, at sammenligne boligens nuværende boligomkostning med omkostningen, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Se DREAM rapporten for beskrivelse af metoden. Der er to scenarier: For det første hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når nye beboere køber lejligheden som ejerlejlighed.

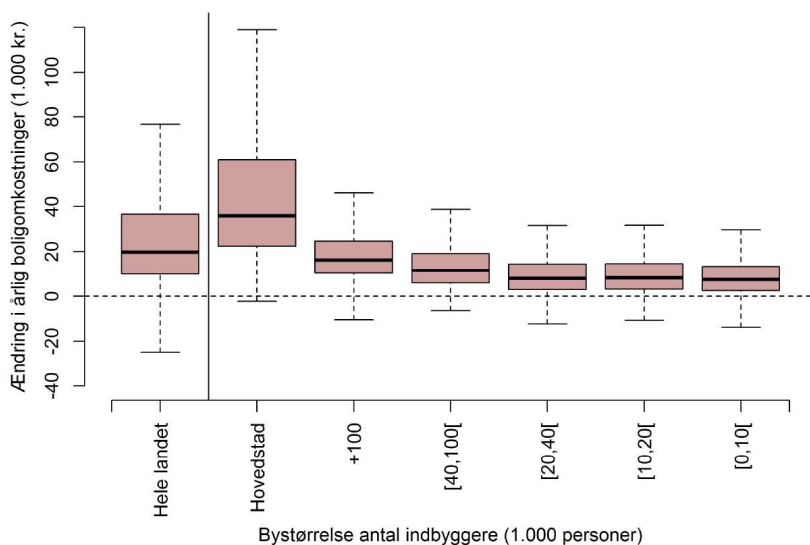
For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed. Efter salget som ejerbolig, anslås boligomkostningen i den tidligere udlejningslejlighed at stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til knap 30.000 kr. årligt, svarende til en meromkostning på 2.400 kr. per måned, jf. Figur 9.8.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i de større byer og mere moderat i de mindre byer og landdistrikterne. I Hovedstadsområdet skønnes boligomkostningen at stige mere end fire en halv gange mere end for boliger beliggende i byer med maksimalt 40.000 indbyggere. I Hovedstadsområdet vurderes stigningen i boligomkostningen at være på knap 48.000 kr. årligt, svarende til lige under 4.000 kr. per måned. For den enkelte lejer kan stigningen i boligomkostningerne være større, da muligheden for boligstøtte med de nuværende regler bortfalder, såfremt lejeren bliver ejer, når lejligheden bliver til ejerbolig.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen for de omdannede udlejningslejligheder til godt 1.500 kr. per måned, mens det tilsvarende tal for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er knap 800 kr. per måned.

Figur 9.8: Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtager, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Det samme gør sig stort set gældende for andelshaverne. Dette fremgår af Figur 9.9, hvor de tre søjler midt i figuren er af samme højde som de tre søjler til venstre i figuren.

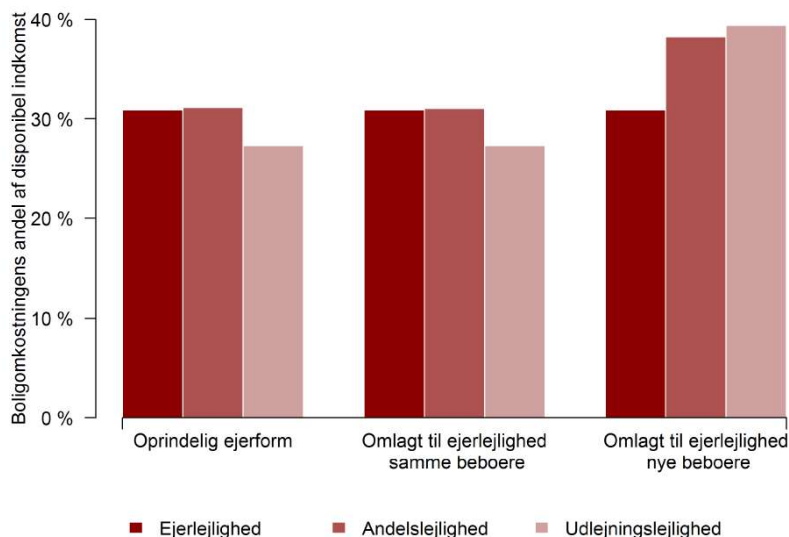
Under den forudsætning, at andels- og udlejningslejlighederne, efter en omdannelse til ejerlejligheder, skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning. Dette er illustreret yderst til højre i Figur 9.9.

For de tidligere udlejningslejligheder skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 12 procentpoint fra ca. 27 pct. til 39 pct. For de tidligere andelsboliger skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 7 pct. point fra ca. 31 pct. til 38 pct. Begge udregninger under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende andelshavere og lejere.

Boligbyrden øges altså for nye beboere i omlagte andels- og udlejningslejligheder. Boligbyrden øges mest for omlagte boliger beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den største stigning i boligomkostningen ligeledes observeres. For omlagte udlejningslejligheder stiger boligbyrden således til knap 44 pct. i Hovedstadsområdet, 39 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 33-35 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere. For omlagte andelslejligheder stiger boligbyrden således til knap 39 pct. i Hovedstadsområdet, 37 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 32-39 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.9: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Oprindelig ejerform viser den gennemsnitlige boligbyrde – dvs. boligomkostningen sat i forhold til husstandens samlede disponible indkomst – for beboere i ejer-, andels- og udlejningslejligheder i 2014. I midten vises boligbyrden, såfremt de nuværende beboere bliver boende i lejligheden, efter denne er omlagt til ejerlejlighed (boligomkostningen er i så fald omtrent uændret i gennemsnit). Til højre vises boligbyrden, såfremt en ny boligtager med samme indkomstniveau som de eksisterende beboere flytter ind i de omlagte andels- og udlejningslejligheder (indkomstniveauet er uændret, men boligomkostningen i de omlagte lejligheder er steget)

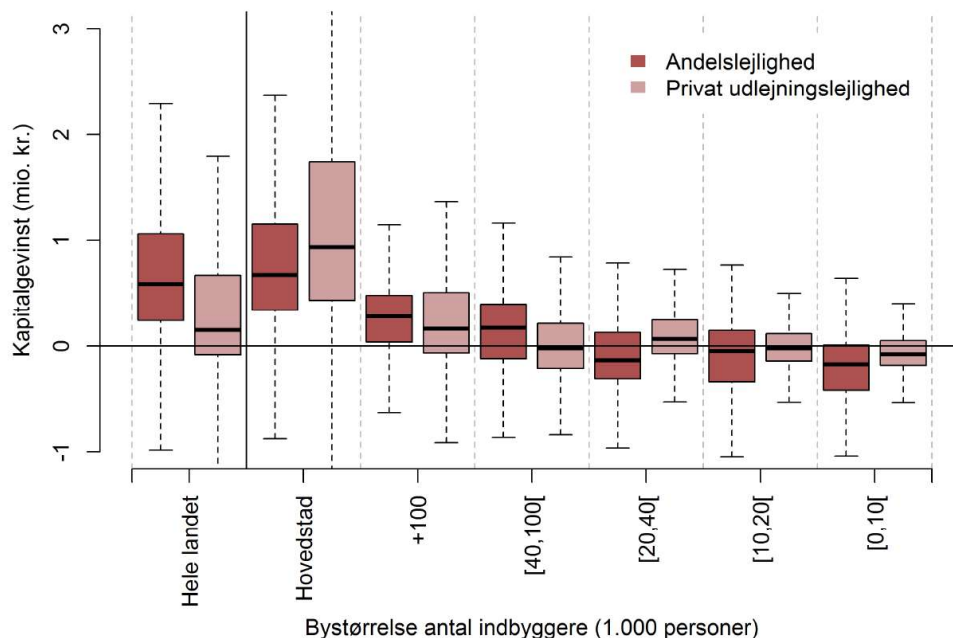
Endelig vil der være en kapitalgevinst til de nuværende ejere af udlejningsejendommene og andelsboligerne. Det antages, at en lejlighed omlægges til ejerbolig, såfremt andelshaveren eller udlejerens opnår en kapitalgevinst herved. Gevinsten beregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet. For udlejningsejendomme beregnes udlejerens kapitalgevinst som forskellen mellem ejendommens potentielle værdi indeholdende ejerlejligheder og ejendommens nuværende værdi, idet der pr. lejlighed indregnes samme transaktionsomkostning som for andelslejligheder. For udlejningsejendomme opgøres gevinsten pr. lejlighed. Andelslejligheder omtales senere.

Ejerne af de udlejningsejendomme med de ca. 135.000 udlejningslejligheder, hvor gevinsten er positiv, og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder, skønnes i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst på cirka 800.000 kr. per lejlighed. Medianen er 445.000 kr., hvilket ift. gennemsnittet angiver en meget stor spredning. Den samlede kapitalgevinst vil dermed være på godt 100 mia.kr.

Kapitalgevinsten er generelt størst i Hovedstadsområdet. Dette gælder både andels- og udlejningslejligheder, jf. Figur 9.10, der viser kapitalgevinstens fordeling efter bystørrelse. Omkring København overstiger kapitalgevinsten ved omdannede udlejningslejligheder i gennemsnit andelshavernes kapitalgevinst i samme område. Dog ses også væsentlig større spredning på gevinsten ved udlejningsejendomme. Uden for København skønnes kapitalgevinsten mere afdæmpet end i Hovedstadsområdet. I byområder med mindre end 10.000 indbyggere vurderes den gennemsnitlige kapitalgevinst at ville blive negativ, hvorfor få i disse områder skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Figur 9.10: Skønnet kapitalgevinst til andelshavere og udlejere efter bystørrelse, hvis lejlighederne blev omlagt til ejerlejligheder, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Kapitalgevinsten er udregnet som boligens værdi som ejerlejlighed fratrasket boligens nuværende værdi og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. pr. lejlighed. Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

Konsekvenser for priserne på de eksisterende ejerboliger

En anden problemstilling ved det nuværende opdelingsforbud er, at kun en begrænset del af boligerne i etageboligbebyggelser er ejerlejligheder. Denne begrænsning kan være medvirkende til, at de eksisterende ejerlejligheder er steget relativt meget i pris, grundet det begrænsede udbud. Priserne på ejerlejligheder siden 2009 er steget markant mere end priserne på de øvrige boligformer i hele Danmark.

Handelspriserne på ejerlejligheder er således siden 2009 på landsplan steget med 5,2 pct. p.a., mens parcel-/rækkehuse er steget med 1,2 pct. p.a. Der er geografiske forskelle, men prisstigningerne har været størst for ejerlejligheder i alle 11 landsdele i Danmark siden 2009. Prisstigningerne på ejerlejligheder har været størst omkring de største byer, hvor også udbuddet af ejerboliger ift. den samlede boligmasse er noget mindre end i resten af Danmark. Det er et tegn på, at efterspørgslen efter ejerlejligheder overstiger udbuddet.

Det har ikke været muligt at beregne de forventede prisændringer på ejerboligmarkedet, såfremt der gives adgang til opdeling af private udlejningsboliger, der på sigt vil øge udbuddet af ejerlejligheder. På baggrund af DREAM's analyse er det dog vurderingen, at boligmarkedet på kort sigt kun påvirkes i begrænset omfang. Lejere i udlejningsejendomme oplever en uændret husleje, selvom lejligheden omlægges til ejerlejlighed, og lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. Over tid fraflytter de nuværende lejere deres boliger, og på lang sigt udskiftes beboerne i alle lejligheder. Dette påvirker, som nævnt, udbuddet og efterspørgslen på ejerboligmarkedet i betydelig grad.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Nuværende lejere i private udlejningslejligheder har i gennemsnit en lavere disponibel husstandsindkomst end lejlighedsejere, jf. ovenfor. Samtidig har husstandene tilnærmelsesvis samme adfærd ift. boligbyrden, der på tværs af boligform og bystørrelse ligger på omkring 30 pct. af indkomsten.

Undersøgelsens resultater peger dermed på, at en øget efterspørgsel på ejerboligmarkedet vil komme fra personer, der har et mindre budget til bolig end de, som i forvejen er på ejerboligmarkedet, men de pågældende må forventes, at ville have samme adfærd med hensyn til størrelsen af boligbyrden. Dette vil på længere sigt medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen, hvorfor prisudviklingen på lang sigt vil være svagere end i situationen, hvor udlejningsboligerne bestod.

Sammenfattende om konsekvenser ved ændring af reglerne

Som det fremgår ovenfor, forventes det med nogen usikkerhed, at ca. 135.000 af de nuværende, ældre private udlejningslejligheder vil blive opdelt til ejerlejligheder på lang sigt. Herudover er det forventningen, at boligomkostningerne efter omdannelse forventes at stige med i gennemsnit ca. 30.000 kr. årligt. På det grundlag er det mest sandsynligt, at en del af de tidligere udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig vil skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer.

I stedet bliver boligerne overtaget af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husholdninger præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse personer har fravalgt en bynær ejerbolig, da de ikke har kunnet finde en attraktiv ejerbolig med det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husholdninger få mulighed for at erhverve ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagerne medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere udlejningslejligheder indtræder, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således også blive påvirket af et prisfald på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

9.1.3 Udvalgets overvejelser

Lovens opdelingsregler har været genstand for mange ændringer siden lovens ikrafttræden. Særligt bestemmelsen om adgangen til opdeling af ældre, ikke fredede beboelsesejendomme, som affattet ved den nuværende § 10, stk. 1, nr. 1, har været genstand for stor boligpolitisk opmærksomhed, især i 1970'erne hvor reglerne blev ændret flere gange.

Det nuværende forbud mod opdeling af ældre bygninger blev første gang indført i ejerlejlighedsloven i 1972 og – efter en lempelse af forbuddet i 1976 – igen i 1979. Forbuddet blev i begge tilfælde begrundet i en utilsigtet reduktion af antallet af udlejningsboliger, der er til rådighed for den del af den lejligheds-søgende del af befolkningen, der har behov for en relativt lav boligomkostning.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Bestemmelsen er central, og en eventuel ændring vil have betydelige konsekvenser for boligmarkedet, jf. det foregående afsnit.

I tilknytning hertil er det i udvalget dog blevet fremhævet, at der under den nuværende regulering allerede er en markedsudvikling, hvor mængden af private udlejningslejligheder, der er omfattet af den relativt lave omkostningsbestemte husleje, årligt reduceres. Det sker, når disse lejligheder enten bliver omdannet til andelsboliger, eller når lejlighederne gennemgår omfattende renoveringer, hvorefter de i medfør af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan genudlejes til en leje, der ikke fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der findes ikke i dag noget præcist tal for, hvor mange af disse relativt billige lejelejligheder, der årligt forsvinder fra markedet, men i første halvdel af 00'erne er det opgjort, at der overgik ca. 2000 lejligheder pr. år til § 5.2-leje. Nogle markedsaktører skønner, at væsentlig flere lejelejligheder i disse år overgår fra at være reguleret af den relativt billige, omkostningsbestemte leje til § 5, stk. 2-leje, samt at de billige boliger med omkostningsbestemt leje på langt sigt vil komme til at udgøre en ubetydelig andel af boligmassen.

Udvalget har, med udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af konsekvenser ved bevarelse eller ophævelse af opdelingsforbuddet, drøftet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse. Drøftelsen har taget afsæt i de fremlagte data fra rapport om analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter ved DREAM, der er gengivet i hovedtræk herover.

Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne.

En fri adgang til opdeling af ældre beboelsesejendomme må ud fra de gennemførte analyser og beskrevne konsekvenser forventes at medføre, at ca. 2/3 af de ældre beboelsesejendomme på langt sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. Herved vil disse lejligheder overgå fra, at være private udlejningsboliger med reguleret husleje til, at være ejerlejligheder. Boligbyrden vil stige for nye beboere af disse boliger, såfremt de efter opdeling bliver beboet af personer med samme disponible indkomst som de nuværende lejere.

De eksisterende ejere af de private udlejningsejendomme vil samtidig få en betydelig kapitalgevinst ved salget af disse lejelejligheder som ejerlejligheder. Gevinsterne vil variere betydeligt, men angives i gennemsnit med stor usikkerhed til ca. 800.000 kr. pr. lejlighed for de ca. 135.000 lejligheder, der ventes opdelt, i alt omkring 100 mia.kr.

Samlet set er det vurderingen, at en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet vil kunne betyde en større koncentration af relativt dyrere boliger, især i de større byer, og en relativ større koncentration af relativt billigere boliger uden for de større byer. Dette vil isoleret set ikke understøtte hensynet til en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning.

Andre modeller

Fra nogle af udvalgets medlemmer har der været peget på andre muligheder for at ændre reglerne end ved at bevare det nuværende opdelingsforbud i ejerlejlighedsloven med sigte på hensynet til en blandet boligmasse og beboersammensætning.

En model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet, ledsaget af en kompenserende stigning i udbuddet af almene boliger, suppleret med en ændring af boligstøttereglerne m.v. Dette vurderes dog ikke at være realistisk, da det næppe lader sig gøre at opføre det fornødne antal nye almene boliger.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

En anden model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet kombineret med en delvis ophævelse af huslejereguleringen, der i dag bidrager til lavere boligomkostninger for beboere i ældre udlejnings-ejendomme. Denne model skal kombineres med øget offentlig boligstøtte målrettet ressourcetsvage familier for at kunne opnå den blandede boligmasse og blandede beboersammensætning i byerne, som udvalget finder hensigtsmæssig og ønskværdig.

Det bemærkes, at udvalget – ud over de ovenfor omtalte analyser - ikke nærmere har analyseret, hvilke konsekvenser en gennemførelse af denne model vil have for det danske boligmarked ift. fx incitamenter til salg og nybyggeri, mobiliteten på arbejds- og boligmarkedet, huslejudviklingen og konsekvenser for de offentlige finanser, ændringer i fordelingen af boligforbruget og fordeling af kapitalgevinster mv. Konsekvenserne af modellen skal gennemanalyseres, før modellen implementeres.

Udvalget har dog drøftet fordele, ulemper og mulige effekter ved denne model, samt hvordan modellen vil kunne leve op til hensynet om en blanded boligmasse og blanded beboersammensætning. Der har været fremført følgende synspunkter:

Morten Skak har på den ene side peget på, at den nuværende huslejeregulering fører til en uhensigtsmæssig fordeling af den eksisterende boligmasse og forårsager indlåsningseffekter. Mobiliteten er lavere blandt borgere, der bor i udlejningsboliger med huslejeregulering, end blandt borgere, der bor i udlejningsboliger uden huslejeregulering.

Den reducerede mobilitet (indlåsningseffekten) forklares med, at efterspørgslen efter boliger med huslejeregulering er større end udbuddet, således at det er vanskeligt for en lejer, der fraflytter en bolig med huslejeregulering, at finde en ny bolig med huslejeregulering. Den højere mobilitet blandt beboere af lejligheder uden huslejeregulering vil desuden være påvirket af, at beboerne i disse boliger har et stærkt incitament til at fraflytte, når der åbner sig en mulighed for at flytte til en subsidieret bolig.

Indlåsningseffekten medfører en ikke optimal udnyttelse af de boliger, som er under huslejeregulering, samtidig med at reguleringen giver en højere husleje i de boliger, som udlejes til markedsleje. Det første skyldes, at incitamentet til at fraflytte en huslejeruleret bolig reduceres af den lave husleje. Husstande, som over tid ændrer sammensætning og økonomi og får ændrede præferencer/behov med hensyn til bolig, begrænses i deres tilskyndelse til at flytte til en mere passende bolig. Udvalgets analyse af fordelingen af boligforbruget viser en ulige fordeling af boligforbruget, især i huslejerulerede boliger, se tabel 4 i bilag 9. Det er først og fremmest husstande med ældre medborgere, som har et uhensigtsmæssigt stort boligforbrug. I anbefalingerne fra IMF og OECD¹⁴ om deregulering af det danske private udlejningsmarked påpeges, at en deregulering på længere sigt vil give en mere optimal tilpasning af udbuddet på markedet.

Den højere husleje på det uregulerede udlejningsmarked skyldes, at den lave regulerede leje alt i alt giver en større efterspørgsel efter udlejningsboliger, og at den større efterspørgsel slår igennem på og udløser en højere leje på den uregulerede del af markedet.

Huslejereguleringen giver endvidere økonomisk ressourcestærke familier adgang til billige boliger, da den ikke er målrettet ressourcetsvage familier. Ydelse af boligstøtte giver en bedre social boligpolitik, da støttens beregning sker efter sociale kriterier såsom indkomst og husstandsforhold, der gør den målrettet mod de økonomisk ressourcetsvage familier. Huslejeregulering giver således en skæv og ugenomsigtig fordeling af boligbyrden.

¹⁴ OECD (2016), OECD Economic Surveys: Denmark 2016, OECD Publishing, Paris. p. 11+25. IMF (2017) 2017 ARTICLE IV CONSULTATION—PRESS RELEASE; STAFF REPORT; AND STATEMENT BY THE EXECUTIVE DIRECTOR FOR DENMARK. Country Report No. 17/158, p. 12+46+47.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

En ophævelse af forbuddet mod opdeling af udlejningsejendomme i ejerlejligheder bør følges op af en ophævelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, idet en ophævelse heraf vil forstærke udlejernes incitament til forsat udlejning af boligerne.

Med en ophævelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene vil det være hensigtsmæssigt, at huslejer for nye lejemål fremover reguleres efter lejelovens regler for lejefastsættelse efter det lejedes værdi, da det lægger en bremse på huslejestigninger. Huslejestigninger under indgåede udlejningskontrakter kan endvidere begrænses, så huslejen højst kan stige procentvis parallelt med udviklingen i lønninger og overførselsindkomster i den pågældende landsdel.

En ophævelse af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder må endvidere medføre, at en ejer af en ejendom kan opfylde tilbudspligten efter lov om leje ved at tilbyde lejerne at overtage boligerne som ejerlejligheder i en ejerforening såvel som på andelsbasis.

Samfundet bør ved øget boligstøtte føre en social boligpolitik, der medvirker til at opretholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Omkostningerne ved denne politik bliver herved tydeligere, og indsatsen på området kan bedre afvejes i forhold til andre socialpolitiske midler og mål, herunder f.eks. alment boligbyggeri. Størrelsen af den udbetalte boligstøtte kan gradueres efter landsdel i overensstemmelse med forskellene i huslejeniveauer. Nettoudgifterne ved politikken reduceres af, at højere huslejer giver et forøget beskatningsgrundlag hos udlejerne, ligesom de kapitalgevinster, der skyldes overgang til udlejning efter det lejedes værdi, kan inddrages ved fuld beskatning.

Lejernes Landsorganisation har på den anden side peget på, at huslejereguleringen opfylder sit formål, idet den tilvejebringer betalelige boliger til familier med lave indkomster. Hovedparten af reguleringsgevinsten tilfalder lavindkomstfamilier, ligesom der er flest husstande med lav indkomst, som bor i huslejerregulerede boliger, og støtten for disse husstande udgør en højere andel af husstandsindkomsten end for husstande med høje indkomster. Gennemsnittet i 2014 for den disponible indkomst pr. beboer før husleje i private udlejningslejligheder er 186.900 kr., 172.100 kr. i de almene boliger, 211.500 kr. i andelslejlighederne og 261.700 kr. i ejerlejligheder beboet af ejerne selv. Trods det relativt lave gennemsnit for disponible indkomster i de private udlejningsboliger følger boligforbrug og indkomst det gennemsnitlige billede for alle boligformerne. Og som det gælder for de øvrige boligformer, er det især ældre husstande, som er i stand til at opretholde et relativt højt boligforbrug.

Lejernes Landsorganisation hæfter sig ved, at en deregulering af lejefastsættelsen ved genudlejning i den private udlejningssektor vil betyde meget store lejestigninger for lejeboliger, der bliver ledige. Et dereguleret marked vil betyde lejestigninger på 61,8 % i gennemsnit i regulerede kommuner, i København 100 % (jf. Dreamgruppen, 2012, s. 40 - 41). Huslejestigningerne vil føre til en nedgang i boligforbruget for den gruppe af lejere, der ikke opnår en fuldt kompenserende individuel boligstøtte (jf. Lejelovskommissionen, 1997, s. 232 - 233). En nedgang i boligforbruget (efterspørgsel af færre m² og færre boliger) vil alt andet lige, som anført, reducere nybyggeriet (op. cit. 233). Dette kombineret med en usikkerhed om udbuddets elasticitet (hvor hurtigt vil der bygges nyt?) betyder, at det er uafklaret, hvor hurtigt huslejestigninger ved genudlejning af lejeboligerne eller omdannelse til ejerlejligheder i byerne vil fremkalde et kompenserende nybyggeri. Antages derudover, at bare en tredjedel af de nydannede ejerlejligheder udlejes af ejeren (amatørudlejning), vil dette også virke bremsende for nybyggeriet. I dag er en tredjedel af de ældre ejerlejligheder udlejet, typisk tidsbegrænset i 2- 4 år.

Der er tale om et stort tab af rettigheder for lejerne, hvis ejerlejligheder efter omdannelse igen udlejes. Lejerne har ved leje af en ejerlejlighed væsentligt ringere vilkår end ved leje i øvrigt, når det gælder opsigelsesbeskyttelse, botid og indflydelse på bovilkårene.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Såfremt de nydannede ejerlejligheder imidlertid typisk vil blive beboet af en ejer, vil boligmarkedets generelle mobilitet falde, fordi mobiliteten i ejerboliger er meget lavere end mobiliteten i private udlejningsboliger (jf. Andelsboligrapporten, Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2006, s. 45 - 49). Hermed er det uafklaret, om der er vundet mobilitet ved at afskaffe huslejereguleringen.

I det omfang den købedygtige efterspørgsel er rettet mod høj kvalitets lejeboliger, vil markedsmekanismen sikre denne kvalitet, men undersøgelser viser, at lavindkomsterne på et dereguleret marked vil leje de dårligste boliger til en relativt alt for høj leje (Skifter Andersen, 1993, s. 10 - 11).

Øget individuel boligstøtte kan rette op på dette, men der er berettiget tvivl om, hvorvidt de, med dereguleringen, forøgede offentlige skatteindtægter af den højere leje, fuldt ud vil opveje udgifterne til at sikre lavindkomsterne øget individuel boligstøtte. En beskatning af kapitalgevinsten er kun en engangsindtægt.

Det er videre væsentligt for Lejernes Landsorganisation at påpege, at for at opretholde en rimelig balance mellem de forskellige boligformer og en blandet beboersammensætning i byerne, bl.a. under hensyntagen til den støtte, der gives til boligforbruget i andre boligformer, (herunder til ejerboligerne i form af en lav ejendomsværdibeskatning), anbefales, som også af Ølgårdudvalget (1988, s. 178), DØR (2001, s. 301-302) og OECD (1999, s. 133 - 134), at dereguleringen følges op med, at subsidier til andre boligformer udfases over tid. Dette er næppe politisk muligt.

Som anført af Velfærdskommissionen, kan et dereguleret privat udlejningsmarked ikke ses isoleret fra den almene udlejningssektor. Kommissionen anbefaler, at også den almene sektor, for at undgå forvridding og store huslejespænd, dereguleres (Velfærdskommissionen, 2005, s. 69 - 71). Følgerne for den almene sektor er ikke analyseret af udvalget. Det er heller ikke analyseret, i hvor høj grad en større andel af ejerboliger vil gøre dansk økonomi mere konjunkturfølsom, fordi konjunkturskift direkte påvirker ejerboligens formue, og dermed boligejerens forbrugskvote. Dette problem er analyseret af IMF (2013).

Det er endvidere usikkert, om en deregulering kombineret med en forøget boligstøtte kan medføre et samspilsproblem for lav- og mellemindkomstgrupperne, som vil hæmme arbejdsudbuddet. Det vil opstå, når det ikke kan betale sig at arbejde mere, idet merindtjeningen bliver opvejet af en aftrapning af boligstøtten. Effekten er ikke nærmere analyseret.

Udvalgets analyse viser, at især ældre i huslejeregulerede boliger har et højt boligforbrug og, som vist i andre analyser (DØR 2001, s. 284-287), en nedsat mobilitet. Uanset at den individuelle boligstøtte for ældre i dag gradueres efter lejlighedstørrelse, flytter den ældre sjældent. Det skyldes dels, at en flytning vil betyde en højere boligudgift (tab af reguleringsgevinst), dels at bytteretten reelt er begrænset, da det er velkendt, at udlejer ved bytte annoncerer, at lejligheden moderniseres gennemgribende med betydelig højere leje til følge, og dermed er den ældres bolig ikke længere et attraktivt bytteobjekt. En nedsat mobilitet kendes imidlertid også fra ejerboligsektoren, hvor der ud fra en ældrepolitisk motivation, uanset boligforbrug, er mulighed for indefrysning af ejendomsskatter, således at den ældre kan bo længst muligt i eget hjem.

Det er endeligt vigtigt for Lejernes Landsorganisation at påpege, at huslejereguleringen giver lejerne en mulighed for indsigt i baggrunden for huslejernes niveau, ligesom den fremmer beboernes demokratiske engagement i eget boligforhold.

Kilder: Dreamgruppen, 2012 - "Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked - En mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne", Dreamgruppen, Boligøkonomisk Videncenter, Realania. "Ølgårdudvalget" - "Boligmarkedet og boligpolitikken - et debatoplæg", Boligministeriet 1988. DØR 2001, - Dansk Økonomi, Det Økonomiske Råd, forår 2001. OECD, 1999, - OECD Economic Surveys, Denmark, 1999.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har endvidere fremført, at der også er behov for boliger i markedet som udlejningsboliger og andelsboliger, der normalt er lettere at fraflytte end ejerboliger.

9.1.4 Udvalgets konklusioner om ældre private udlejningsejendomme

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkelig stilling til, om udvalget kan anbefale en fastholdelse eller en ophævelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave er det dog Mette Nevilles opfattelse, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, så viser konsekvensanalyserne, at man skal være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet, da det vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme, hvis opførelse er påbegyndt den 1. juli 1966 eller tidligere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er på begyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder fastholdes for at sikre:

- en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.
- tilstrækkeligt med boliger i byerne, der kan betales af lavindkomster og singler
- lejeboliger i byerne, hvor beboerne har tryghed og indflydelse på egen bolig

Ophævelse af opdelingsforbuddet vil som beskrevet i rapporten betyde et stort tab af lejelejligheder i byerne. Lejernes Landsorganisation understreger, at det ikke i udvalgets rapport er analyseret, om eller hvornår eller hvordan det store tab af ældre lejelejligheder ved en omdannelse til ejerlejligheder vil blive erstattet af nyt privat udlejningsbyggeri til fx lavindkomster, studerende eller singler. Det er ligeledes uafklaret, om en stor del af de nye ejerlejligheder vil ende med at blive udlejet i såkaldt amatørudlejning.

I det omfang, at de opdelte boliger bliver erstattet af nybyggede privatejede udlejningsboliger, vil de nye lejeboliger efter lejeloven blive udlejet med en fri markedsbestemt husleje med et dertil svarende højt huslejeniveau. En del af de nye lejeboliger må forventes at blive mindre boliger på 50 – 60 m², således at de kan betales af lavindkomsterne. Resultatet bliver, at lavindkomsterne vil bo til en meget høj husleje pr. m², et fald i boligstandard (færre m²) og med ringere rettigheder, når det gælder indseende og indflydelse for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen giver lejere i nyopført privat udlejningsbyggeri markant ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri. I det omfang erstatningslejeboligerne bliver større lejligheder, vil det for lavindkomsterne som i dag blive til dyre deleboliger.

I det omfang, at de nydannede ejerlejligheder vil blive udlejet, vil det ligeledes betyde ringere rettigheder for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen, når det gælder opsigelse, tryghed og botid, giver lejere i udlejerede ejerlejligheder ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri.

Uanset hvilken type erstatningslejeboliger der vil følge af opdelingen i ejerlejligheder, vil det betyde højere leje, ringere tryghed og mindre indflydelse for lejerne. Lejernes Landsorganisation beklager, at disse konsekvenser ikke er analyseret af udvalget. Det er heller ikke, jf. Lejernes Landsorganisations kommentarer i afsnit 9.2.3, analyseret, hvorledes en omdannelse af en stor del af boligerne til ejerlejligheder vil påvirke de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, efterspørgslen efter almene boliger eller balancen mellem de forskellige boligformer.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere det private lejemarked i tilknytning til, at man åbner for at opdele også ældre ejendomme i ejerlejligheder. Den nuværende boligreguleringspolitik giver indlåsningseffekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidiering med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i et betydeligt skatteprovenu fra beskatning

9.1 Ældre bygninger med mere end 2 beboelseslejligheder

af de kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Dette provenu kan eventuelt investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme**, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

Udvalget **konkluderer endvidere, at reglerne om opdeling af fredede bygninger og rene erhvervsbygninger videreføres** uden ændringer, jf. afsnit 10.2 og 10.3, da der ikke ses at være argumenter, der taler for en ændring af den eksisterende retstilstand her.

BOKS: Forslag til ny § 14 om adgang til opdeling af bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966 og ny § 16, stk. 1, nr. 1, og stk. 2, om forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli eller tidligere.

§ 14. Bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 3.

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 2) [se afsnit 9.4 og 9.5].
- 3) [se afsnit 9.6].

Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

I dag indeholder ejerlejlighedsloven et forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere med mere end 2 beboelseslejligheder i ejerlejligheder.

Forbuddet er udformet som forbud mod opdeling af bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere (lovens § 10, stk. 1, nr. 1), kombineret med en undtagelsesbestemmelse, der gør det muligt at opdele bygninger uanset opførelsesår, der alene indeholder 2 beboelseslejligheder (lovens § 10, stk. 1, nr. 2).

Der er lagt til grund for udvalgets konklusioner, at så længe der ikke i udvalget er et flertal for at ophæve ejerlejlighedslovens opdelingsforbud, fastholdes ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Udvalget har som alternative scenarier til en fuldstændig ophævelse af lovens forbud mod opdeling af ikke fredede beboelsesbygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere overvejet en delvis ophævelse af forbuddet ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamilieshuse, så denne kommer til at omfatte opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt ikke fredede bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv. Der er i alt ca. 60.000 lejligheder placeret i småejendomme med 2-5 boligenheder med og uden erhverv. Det bemærkes, at boliger, der står tomme størstedelen af året, er udeladt af analysen.

I afsnit 9.2.1 redegøres for den gældende bestemmelse, herunder ændringerne i loven siden 1966 og begrundelserne for at lette henholdsvis skærpe lovgivningen siden lovens ikrafttræden med udgangspunkt i lovforslagernes bemærkninger.

I afsnit 9.2.2 vurderes konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne. Herefter præsenteres i afsnit 9.2.3 udvalgets overvejelser om en delvis ophævelse af forbuddet. Endelig præsenteres i afsnit 9.2.4 (et flertal af) udvalgets konklusion til reguleringen heraf i det nye udkast til ejerlejlighedslov.

9.2.1 Gældende bestemmelser

Adgangen til opdeling af tofamilieshuse er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

1) [...].

2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.

a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

- b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.*
- c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.*
- d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.*
- e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.*
- f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.*
- g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.*
- h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.*
- i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrums hidtidige naturlige anvendelse."*

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2

Bestemmelsen fungerer som en undtagelsesbestemmelse til ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Bestemmelsen indeholder krav om opfyldelse af en række kvalitetskrav som betingelse for opdeling i ejerlejligheder.

Bestemmelsen blev oprindeligt indført ved lov nr. 59 af 25. februar 1976 i forbindelse med genindførelsen af adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme (uanset antal beboelseslejligheder), så disse kunne opdeles ud fra et kriterium om boligens standard frem for årstallet for ejendommens opførelse.

Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme på baggrund af opfyldelse af kvalitetskrav begrænset til kun at gælde ejendomme med højst 2 beboelseslejligheder. Baggrunden var, at man mente, at adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme havde medført en reduktion i udbuddet af udlejningsejendomme.

Bestemmelsen finder efter sin nuværende ordlyd anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Den nuværende formulering af bestemmelsen, om at bygninger, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter bestemmelsen, "ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder" stammer fra en

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 298 af 4. juni 1986. Hensigten med ændringen var ifølge forarbejderne at afskære muligheden for at opdele blandede ejendomme med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder.

Bestemmelsen kan i dag alene anvendes til at opdele bygninger med 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, som f.eks. udhuse og garager. Indeholder en bygning tillige erhvervslokaler, kan der derimod ikke ske opdeling efter bestemmelsen.

Bestemmelsen bruges i praksis til opdeling af tofamilieshuse i to plan i ejerlejligheder. Efter bestemmelsen kan sådanne bygninger opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår, da de er undtaget fra forbuddet mod opdeling af ældre beboelseslejligheder i lovens nuværende § 10, stk. 1, nr. 1. For så vidt angår bestemmelsens øvrige indhold, herunder kvalitetskravene, henvises til rapportens afsnit 10.1.

9.2.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændring af reglerne

I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Her belyses de skønnede konsekvenser ved at give ejerne af disse småejendomme mulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Antal udlejningsboliger omfattet

Som det fremgår af tabel 9.2 herunder udgør de ca. 60.000 udlejningslejlighederne i småejendomme ca. 2,2 pct. af den samlede boligmasse og 6,5 pct. af de samlede udlejningsboliger i Danmark.

Herudover fremgår det, at lejlighederne er placeret i byer af alle størrelser. Faktisk er den mindste koncentration af udlejningslejligheder i småejendomme i Hovedstaden. Her udgør de alene 0,8 pct. af boligmassen og 1,9 pct. af udlejningsboligerne. Den største koncentration er i byer på 5.000-100.000 indbyggere. Her er andelen på 3,0 pct. eller højere.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Tabel 9.2: Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter bystørrelse, primo 2015.

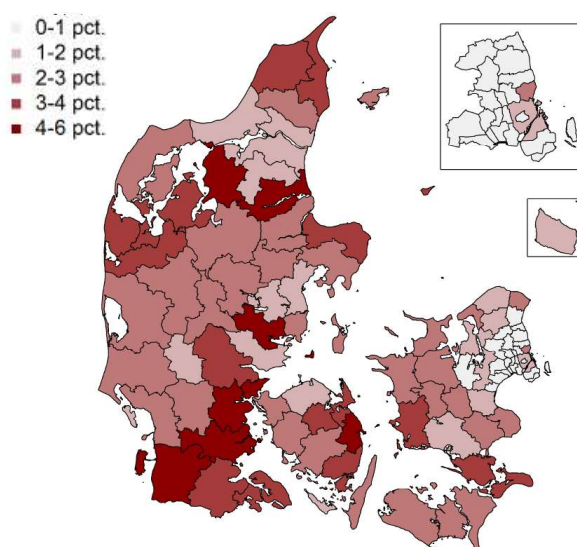
	Antal boliger	Andel private udlejningslejl. i småejd. udgør af boligbestanden (pct.)			
		Alle boliger	Etageboliger	Udlejningsboliger	Privat udlejning
Hele landet	59.877	2,2	5,5	6,5	17,0
Hovedstadsområdet	5.012	0,8	1,1	1,9	5,5
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	2,5	4,4	5,0	12,1
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	3,3	6,7	7,7	20,7
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	3,1	6,4	7,1	24,1
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	4,4	9,6	9,6	27,2
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	3,3	9,3	9,2	28,4
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	3,0	13,2	9,7	29,4
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	2,8	20,2	11,5	29,1
Byer 500-1.999 indb.	5.050	2,0	25,2	11,3	24,8
Byer < 500 indbyggere	3.406	0,9	30,3	11,3	13,9

Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Note: Tabellen viser, hvor stor en andel private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme udgør af alle helårsboliger i området (anden kolonne), af alle lejligheder indenfor bystørrelsen (kolonne tre), af den samlede udlejningssektor i form af almene og private udlejningsboliger (kolonne fire) og af alle private udlejningsboliger i området (kolonne fem yderst til højre).

I figur 9.11 herunder ses denne fordeling opgjort for kommuner. De største koncentrationer af udlejningslejligheder i småejendomme findes uden for de større byer på både Sjælland, Fyn og i Jylland.

Figur 9.11: Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter kommune, primo 2015.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

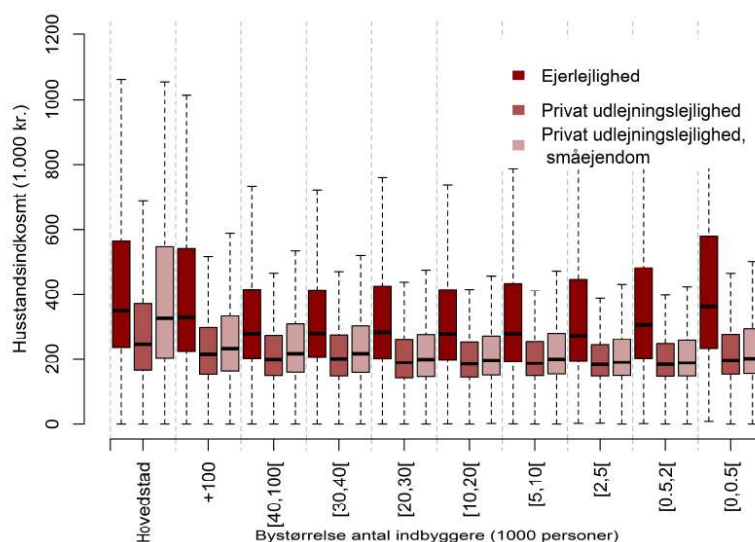
9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Disponibel husstandsindkomst

Ser man på den disponible husstandsindkomst for beboere i ejerlejligheder, ældre udlejningslejligheder i alt og tilsvarende i småejendomme, er husstandsindkomsten i småejendommene nogenlunde på niveau med udlejningslejlighederne i alt, og mindre end husstandsindkomsten for beboere af ejerlejligheder. Se figur 9.12 herunder.

I Hovedstadsområdet ses dog, at den disponible husstandsindkomstfordeling for beboere i udlejningslejligheder i småejendomme minder mere om lejlighedsejernes fordeling. Der ses dog også et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

Figur 9.12: Disponibel husstandsindkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

Andel udlejningsboliger, der skønnes omlagt til ejerboliger ved en ophævelse af forbuddet

Udvalget har til brug for vurderingen af konsekvenserne ved en ophævelse af opdelingsforbuddet fået foretaget en analyse af, hvor stor en andel af de omfattede udlejningsboliger i småejendomme, der i givet fald vil blive omlagt til ejerlejligheder.

Der er lagt til grund, at en bolig omdannes til ejerbolig, såfremt ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Se DREAM rapporten for metodegennemgang. På den baggrund skønnes med nogen usikkerhed, at 48 pct. af de omfattede udlejningslejligheder i småejendomme omlægges til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor. Se tabel 9.3 herunder. Andelen, som forventes omlagt, skønnes højst i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Vurderingerne er forbundet med en del usikkerhed.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Tabel 9.3: Andel af private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

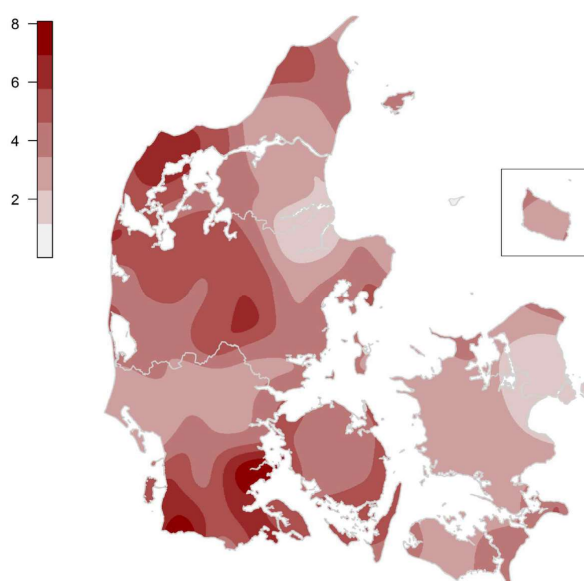
	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
Hele landet	59.877	48	28.866
Hovedstadsområdet	5.012	84	4.199
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	68	4.872
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	40	3.931
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	58	2.177
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	55	3.333
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	44	3.069
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	43	2.440
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	31	2.205
Byer 500-1.999 indb.	5.050	30	1.494
Byer < 500 indbyggere	3.406	34	1.146

Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Nuværende antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder og ikke har denne mulighed i dag.

I alt vil knap 30.000 udlejningslejligheder i småejendomme have økonomisk incitament til opdeling i ejerlejligheder. Ift. den samlede bestanddel af udlejningsboliger vil det betyde en reduktion på op til 8 pct. – størst i Sydjylland, Nordjylland og Midtjylland. Se figur 9.13 herunder

Figur 9.13: Relativt fald (i %) i bestanden af udlejningsboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

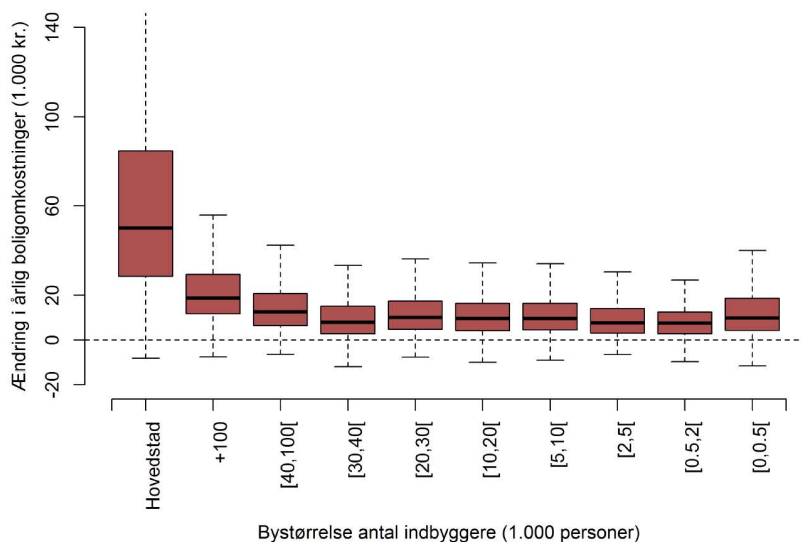
Boligomkostninger, boligbyrde og økonomiske konsekvenser

Helt overordnet er boligomkostningerne og boligbyrden for udlejningsboliger i småejendomme stort set det samme som for alle omfattede udlejningslejligheder på tværs af bystørrelser. Også her gælder, at boligbyrden er ca. 30 pct.

For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed. Efter salget som ejerbolig anslås boligomkostningen ved at eje den tidligere udlejningslejlighed at ville stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til 21.000 kr. årligt, svarende til en meromkostning på 1.750 kr. per måned. For den enkelte lejer kan stigningen i boligomkostningen være større, da ejere af ejerboliger ikke kan opnå boligsikring. Se figur 9.14.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne. I Hovedstadsområdet vurderes den gennemsnitlige stigning i boligomkostningen at være på knap 63.000 kr. årligt. I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen i gennemsnit for de omdannede udlejningslejligheder til 22.000 kr. årligt, mens stigningen i boligomkostningen for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er mellem 9-12.000 kr. årligt.

Figur 9.14: Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.

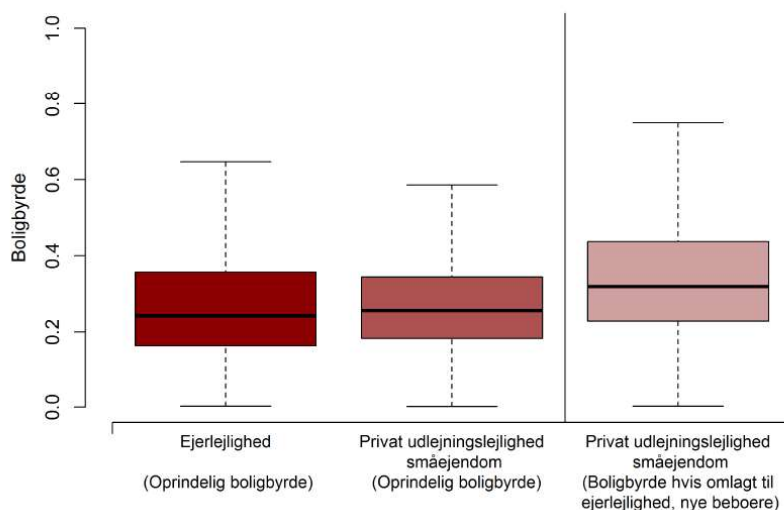


Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik
 Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

Figur 9.15 herunder viser boligbyrden for udlejningslejligheder i småejendomme efter omlægning til ejerlejlighed, givet at de omlagte lejligheder fremover bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere. Boligbyrden efter omlæggelse til ejerlejlighed udregnes således som boligomkostningen for den omlagte lejlighed i forhold til de nuværende beboeres disponible husstandsindkomst. Der sammenlignes med den oprindelige boligbyrde for ejerlejligheder og udlejningslejligheder i småejendomme.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Figur 9.15: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres, så længe lejeforholdet består. Under den forudsætning, at udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden som tidligere anført stige som følge af øget boligomkostning. For de tidligere udlejningslejligheder øges boligbyrden for nye beboere i gennemsnit med 8 procentpoint under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende lejere.

Det vil med andre ord betyde, at beboerne i gennemsnit skal ændre adfærd mht. boligbyrde for at kunne bebo samme bolig før og efter omlægningen til ejerlejlighed.

Adgang til opdeling af udlejningsejendomme i småbygninger vil give de nuværende ejere en kapitalgevinst.

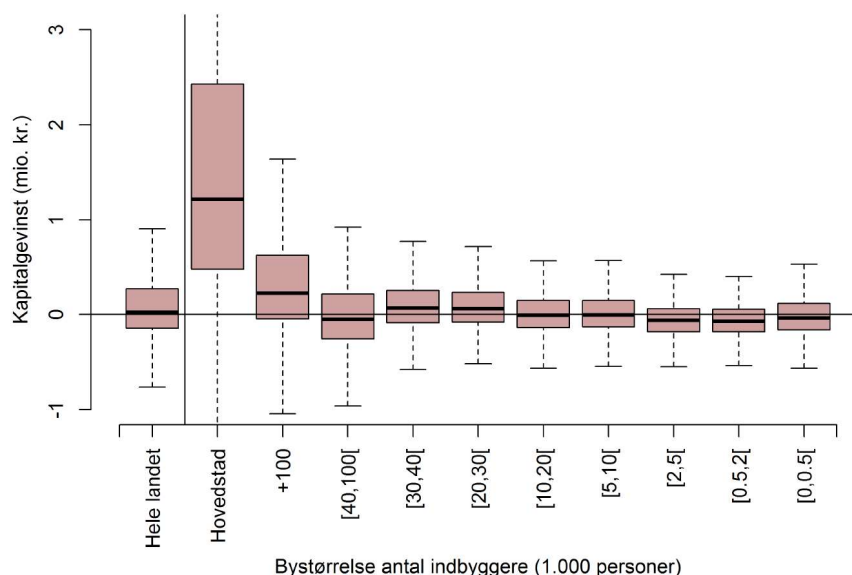
For udlejningsejendomme beregnes udlejerens kapitalgevinst som forskellen mellem ejendommens potentielle værdi indeholdende ejerlejligheder og ejendommens nuværende værdi, idet der pr. lejlighed indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed.

Kapitalgevinsten pr. udlejningslejlighed med økonomisk incitament i småejendomme skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. Medianen er knap 250.000 kr., så der er stor variation. Den samlede kapitalgevinst for de ca. 29.000 lejligheder med økonomisk incitament vil derfor på lang sigt med nogen usikkerhed være 4,8 mia.kr.

Som det fremgår af figur 9.16 herunder er gevinsten markant størst i Hovedstaden og byerne med over 100.000 indbyggere.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Figur 9.16: Skønnet kapitalgevinst til andelshavere og udlejere efter bystørrelse, hvis lejlighederne blev omlagt til ejerlejligheder, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Kapitalgevinsten er udregnet som udlejningsejendommens værdi indeholdende ejerlejligheder fratrasket ejendommens nuværende markedsværdi og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. pr. lejlighed. Ejendommens samlede gevinst opgøres pr. lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal. Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

Sammenfattende om konsekvenser ved ændring af reglerne

Som det fremgår herover forventes det med nogen usikkerhed, at ca. knap 29.000 udlejningslejligheder i småejendomme vil blive opdelt i ejerlejligheder, men at det alene vil ske på langt sigt. Det svarer til ca. 1 pct. af den samlede boligmasse i Danmark. Påvirkningen af det samlede boligmarked anslås derfor at være svag.

For de knap 29.000 lejligheder ventes huslejen at stige med ca. 21.000 kr. årligt i gennemsnit. Det dækker dog over en stor spredning fra det tredobbelte i Hovedstaden til det halve i de mindre byer. På det grundlag er det mest sandsynligt, at en del af de tidligere lejligheder på langt sigt, efter omdannelse til ejerbolig, ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag.

Denne ændring vurderes dog at have en betydelig mindre effekt på ejerlejlighedspriserne, end hvis opdelingsforbuddene ift. alle ældre private udlejningsejendomme og/eller ejendomme med andelsboliger ophæves i stedet.

9.2.3 Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet en delvis ophævelse af forbuddet vedrørende ældre private beboelseslejligheder ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamilieshuse, så grænsen for opdeling efter bestemmelsen under overholdelse af kvalitetskravene ændres til bygninger med 2 beboelseslejligheder med erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Det har været drøftet at hæve grænsen for antal beboelseslejligheder til maksimalt 5 boliger dels for at afgrænse anvendelsen af bestemmelsen til mindre ejendomme, dels for at sikre sammenhæng med andre regler som for eksempel lejelovens bestemmelser om tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme, hvor grænsen trækkes ved ejendomme med 6 beboelseslejligheder.

Fra nogle af udvalgets medlemmer har det været fremført, at der i en række mindre provinsbyer og købstæder findes ejendomme på bl.a. hovedgader med lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv, hvor en omdannelse til ejerlejligheder kan øge produktion og beskæftigelse. Omfanget heraf er dog ikke dokumenteret. Det er anført, at det vil kunne højne boligstandard, og at ejerlejligheder er nemmere at sælge end mindre ejendomme med 3 til 5 lejligheder, og derfor vil omdannelsen til ejerlejligheder fremme omsætningen og mobiliteten i lejlighederne i ejendommene. Andre medlemmer har betvivlet denne effekt.

Udvalget har vurderet om:

- Bestemmelsen videreføres uændret
- Bestemmelsens grænse på 2 beboelseslejligheder fastholdes, og der indføres adgang til opdeling, selvom bygningen ud over de 2 beboelseslejligheder indeholder erhverv (Se afsnit 9.3 herom)
- Bestemmelsens grænse på 2 beboelseslejligheder ændres til 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder, og således at bygningen ikke må indeholde erhverv
- Bestemmelsens grænse på 2 beboelseslejligheder ændres til 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder, og der indføres adgang til opdeling, selvom bygningen ud over de 2 beboelseslejligheder indeholder erhverv

I udvalgets overvejelser har indgået, at særligt scenarie 4) vil kunne betyde en reducere i behovet for bestemmelsen om opdeling af blandede bolig og erhvervsejendomme efter § 10 a og dermed overflødig gøre denne bestemmelse. Det er dog ikke undersøgt, om der findes 80/20-ejendomme med flere end 5 beboelseslejligheder, som derved ville blive afskåret fra at benytte opdelingsmuligheden i § 10 a. Der henvises herom til afsnit 10.4.

Herudover har udvalget drøftet, om en udvidelse af opdelingsadgangen for bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder med erhverv kan forventes at medvirke til at øge omsætteligheden af sådanne mindre udlejningsejendomme.

Flere af udvalgets medlemmer finder imidlertid ikke, at der findes tilstrækkeligt overbevisende indikatorer for en sådan effekt ved gennemførelse af den foreslåede ændring. Dette vil i givet fald skulle belyses nærmere. Såfremt de pågældende lejligheder vanskeligt kan udlejes, skønnes det også at ville blive særdeles vanskeligt at sælge sådanne lejligheder som ejerlejligheder, hvorfor der ikke ses at være tilstrækkeligt grundlag for på dette punkt at ændre de gældende regler.

Udvalget har haft en særskilt drøftelse af ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv, der er belyst i afsnit 9.3 herunder.

Særligt om ændring af ejerlejlighedslovens regler i relation til opdeling af mindre beboelsesbygninger uden landbrugspligt i landzone og mindre landsbyer

Ejendomme i landzone eller i mindre landsbyer, der ikke er omfattet af landbrugspligt, vil kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens øvrige regler om opdeling, herunder under f.eks. bestemmelsen om opdeling af tofamiliehuse uden erhvervsarealer eller opdeling af rene erhvervsbygninger.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

En eventuel ændring af bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse, så det bliver muligt at opdele tofamilieshuse med erhvervsarealer samt eventuelt bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder vil for mindre bygninger i landzone kunne give anledning til overvejelser om forholdet til planlovens regler med hensyn til zoneopdeling og landzonebestemmelserne, bl.a. i forhold til at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

Udvalget bemærker i denne sammenhæng, at de bygninger, der vil blive omfattet af den udvidede adgang til opdeling, som udgangspunkt også efter en opdeling i ejerlejligheder fortsat vil bestå af beboelses- henholdsvis erhvervsenheder i samme fordeling og antal som hidtil.

Et eventuelt ønske om at ændre antallet af boligenheder eller at ændre anvendelsen af erhvervsenheder til beboelsesenheder i forbindelse med opdelingen vil skulle håndteres kommunalt under hensyntagen til planlovens regler med hensyn til zoneopdeling og landzonebestemmelserne, bl.a. i forhold til at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Endvidere vil sådanne ændringer kræve byggetilladelse i henhold til bygningsreglementet.

Kvalitetskrav

Udvalget bemærker, at en eventuel delvis ophævelse af forbuddet i § 10, stk. 1, nr. 1, vil indebære, at der skal tages stilling til, om der skal indføres nærmere regler i tilknytning til muligheden for opdeling af sådanne ældre beboelsesejendomme, som ikke kan opdeles efter de nuværende regler, herunder om der skal indføres kvalitetskrav som betingelse for adgangen til opdeling.

Det nuværende kvalitetskrav gælder ved opdeling af tofamilieshuse opført den 1. juli 1966 eller tidligere og har til formål at sikre et vist kvalitetsniveau for de ejerlejligheder, der etableres ved opdelingen. Udvalget konstaterer, at de samme hensyn til sikring af kvaliteten af opdelte ejerlejligheder gør sig gældende i forhold til de bygninger, der fremover vil kunne opdeles i ejerlejligheder, ved en eventuel delvis ophævelse af forbuddet. Udvalget konkluderer derfor, at der bør indføres kvalitetskrav som betingelse for opdeling af de bygninger, der vil kunne opdeles efter en eventuel udvidelse af reglen i lovens § 10, stk. 1, nr. 2.

For så vidt angår udvalgets overvejelser om den nærmere udformning af kvalitetskravene og bestemmelsens øvrige indhold i den nye moderniserede ejerlejlighedslov henvises til rapportens afsnit 10.1.2.

9.2.4 Udvalget konklusioner om ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv

Udvalget har været delt i forhold til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Et mindretal i udvalget (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Den Danske Landinspektørforening) konkluderer, at der bør foretages en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesbygninger ved at udvide lovens § 10, stk. 1, nr. 2, til at omfatte bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv. Mindretallet henleder i øvrigt opmærksomheden på, at en alternativ løsning kunne være, at man åbnede for, at disse ejendomme kunne opdeles i selvstændige erhvervslejligheder og én ejerlejlighed, der indeholdt alle ejendommens beboelseslejligheder, og som ikke kan videreopdeles.

9.2 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes i sin helhed for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Lejernes Landsorganisation finder det beklageligt, at de positive effekter for produktion og beskæftigelse, som fremhæves af fortalene for en opdeling, ikke er dokumenteret eller analyseret.

Et tredje mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre ejendomme ikke har nær så vidtrækkende konsekvenser som en totalophævelse. Den foreslåede ændring vil imidlertid omfatte knap 60.000 private udlejningslejligheder, hvorfor en ændring trods alt må forventes at ville have en ikke ubetydelig indflydelse på boligmarkedet i form af en formindskelse af udbuddet af private udlejningslejligheder og forøgelse af udbuddet af ejerboliger. Beslutningen bør derfor tages af Folketinget. Mindretallet vil herefter hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, taler konsekvensanalyserne for, at såfremt man skal tillade opdeling af ejendomme med op til f.eks. 5 lejligheder, skal det være begrundet i, at der kan opnås væsentlige positive samfundsmæssige konsekvenser, f.eks. ved at det vil kunne øge omsætningen af mindre udlejningsejendomme i de mindre byer. Udvalget har ikke fået forelagt oplysninger, der i tilstrækkelig grad dokumenterer, at dette vil blive tilfældet. Det nuværende forbud mod opdeling af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder bør derfor opretholdes, indtil de mulige konsekvenser af en lempelse har kunnet undersøges nærmere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et femte mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv**, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

BOKS: Forslag til ny § 17 om opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv [Samme forslag som i afsnit 10.1 om tofamilieshuse]

§ 17. Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter stk. 1.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

Som beskrevet i afsnit 9.2 indeholder ejerlejlighedsloven i dag et forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere med mere end 2 beboelseslejligheder i ejerlejligheder.

Forbuddet er udformet som forbud mod opdeling af bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere (lovens § 10, stk. 1, nr. 1), kombineret med en undtagelsesbestemmelse, der gør det muligt at opdele bygninger uanset opførelsesår, der alene indeholder 2 beboelseslejligheder (lovens § 10, stk. 1, nr. 2).

Som anført i afsnit 9.1.4 og 9.2.4 konkluderes det, at der ikke er et flertal i udvalget for at ophæve ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder, herunder heller ikke for ejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv.

Udvalget har som alternative scenarier til en fuldstændig ophævelse af lovens forbud mod opdeling af ikke fredede beboelsesbygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere overvejet en delvis ophævelse af forbuddet ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamilieshuse, så denne kommer til at omfatte opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv.

Der er i alt ca. 60.000 lejligheder placeret i småejendomme med 2-5 boligenheder med og uden erhverv, heraf er der 6.237 lejligheder i småejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv. Det bemærkes, at boliger, der står tomme størstedelen af året, er udeladt af analysen.

I afsnit 9.3.1 redegøres for den gældende bestemmelse, herunder ændringerne i loven siden 1966 og begrundelserne for at lette henholdsvis skærpe lovgivningen siden lovens ikrafttræden med udgangspunkt i lovforslagernes bemærkninger.

I afsnit 9.3.2 vurderes konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne. Herefter præsenteres i afsnit 9.3.3 udvalgets overvejelser om en delvis ophævelse af forbuddet. Endelig præsenteres i afsnit 9.3.4 udvalgets konklusion til reguleringen heraf i det nye udkast til ejerlejlighedslov.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

9.3.1 Gældende bestemmelser

Som beskrevet i afsnit 9.2.1 er adgangen til opdeling af tofamilieshuse er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"§ 10. Loven anvendes på:

1) [...].

2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.

a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.

g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrum's hidtidige naturlige anvendelse."

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2

Bestemmelsen fungerer som en undtagelsesbestemmelse til ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Bestemmelsen indeholder krav om opfyldelse af en række kvalitetskrav som betingelse for opdeling i ejerlejligheder.

Bestemmelsen blev oprindeligt indført ved lov nr. 59 af 25. februar 1976 i forbindelse med genindførelsen af adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme (uanset antal beboelseslejligheder), så disse kunne opdeles ud fra et kriterium om boligens standard frem for årstallet for ejendommens opførelse.

Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme på baggrund af opfyldelse af kvalitetskrav begrænset til kun at gælde ejendomme med højst 2 beboelseslejligheder. Baggrunden var, at man mente, at adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme havde medført en reduktion i udbuddet af udlejningsejendomme.

Bestemmelsen finder efter sin nuværende ordlyd anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Den nuværende formulering af bestemmelsen, om at bygninger, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter bestemmelsen, "ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder" stammer fra en ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 298 af 4. juni 1986. Hensigten med ændringen var ifølge forarbejderne at afskære muligheden for at opdele blandede ejendomme med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder.

Bestemmelsen kan i dag alene anvendes til at opdele bygninger med 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, som f.eks. udhuse og garager. Indeholder en bygning tillige erhvervslokaler, kan der derimod ikke ske opdeling efter bestemmelsen.

Bestemmelsen bruges i praksis til opdeling af tofamilieshuse i to plan i ejerlejligheder. Efter bestemmelsen kan sådanne bygninger opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår, da de er undtaget fra forbuddet mod opdeling af ældre beboelseslejligheder i lovens nuværende § 10, stk. 1, nr. 1.

For så vidt angår bestemmelsens øvrige indhold, herunder kvalitetskravene, henvises til rapportens afsnit 10.1.

9.3.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændring af reglerne

I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Og heraf er igen 6.237 udlejningslejligheder i småejendomme med alene 2 beboelseslejligheder og erhverv. Konsekvenserne ved at give ejerne af disse småejendomme mulighed for at om-danne deres boliger til ejerlejligheder følger i hovedtræk konsekvenserne oven for i afsnit 9.2.2. Her kortlægges derfor alene hvor mange udlejningslejligheder, der er tale om opgjort på kommuner. Se tabel 9.4. Der er ikke gennemført yderligere analyser på denne gruppe.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

Tabel 9.4: 6.237 udlejningslejligheder i småejendomme med 2 udlejningslejligheder og erhverv fordelt på kommuner, primo 2015 (Antal og i pct. af alle private udlejningslejligheder og udlejede ejerlejligheder i kommunen)

	%		%		%		%
København 571	0,7	Allerød 8	0,9	Middelfart 86	2,4	Syddjurs 67	2,0
Frederiksberg 53	0,3	Fredensborg 8	0,4	Assens 66	1,6	Norddjurs 75	2,0
Ballerup 12	0,9	Helsingør 90	1,5	Faaborg-Midtfyn 81	1,6	Favrskov 39	1,3
Brøndby 4	0,9	Hillerød 51	1,1	Kerteminde 8	0,4	Odder 26	1,4
Dragør 8	1,4	Hørsholm 11	0,6	Nyborg 72	2,0	Randers 93	0,8
Gentofte 59	0,6	Rudersdal 23	0,5	Odense 223	0,8	Silkeborg 54	0,8
Gladsaxe 6	0,1	Egedal 9	0,7	Svendborg 86	1,2	Samsø 11	1,9
Glostrup 2	0,1	Frederikssund 43	1,6	Nordfyns 27	1,0	Skanderborg 52	1,5
Herlev 13	1,2	Greve 12	0,9	Langeland 28	1,5	Århus 166	0,4
Albertslund 0	0,0	Køge 53	1,5	Ærø 18	2,1	Ikast-Brande 69	1,9
Hvidovre 13	0,4	Frederiksværk-Hundested 40	1,8	Haderslev 161	2,4	Ringkøbing-Skjern 92	1,9
Høje-Taastrup 24	1,0	Roskilde 64	1,0	Billund 39	1,9	Hedensted 59	1,7
Lyngby-Taarbæk 35	0,6	Solrød 10	1,5	Sønderborg 160	2,0	Morsø 48	2,3
Rødovre 14	0,6	Gribskov 27	1,2	Tønder 94	2,0	Skive 79	1,6
Ishøj 2	0,4	Odsherred 62	1,9	Esbjerg 162	1,5	Thisted 52	1,3
Taastrup 8	0,5	Holbæk 63	1,2	Fanø 6	1,9	Viborg 84	0,9
Vallensbæk 4	0,3	Faxe 51	1,5	Varde 77	2,0	Brønderslev 58	1,7
Furesø 6	0,3	Kalundborg 57	1,3	Vejen 72	2,1	Frederikshavn 104	1,8
Bornholm 55	1,5	Ringsted 45	1,4	Aabenraa 98	1,6	Vesthimmerland 97	2,3
		Slagelse 108	1,3	Fredericia 54	1,0	Læsø 6	2,9
		Stevns 23	1,2	Horsens 95	0,8	Rebild 34	1,7
		Sorø 38	1,3	Kolding 191	2,0	Mariagerfjord 61	1,3
		Lejre 7	0,6	Vejle 145	1,3	Jammerbugt 52	1,6
		Lolland 121	2,4	Herning 73	0,9	Aalborg 141	0,5
		Næstved 72	0,9	Holstebro 92	2,0	Hjørring 124	1,9
		Guidborgsund 129	1,8	Lemvig 42	2,0		
		Vordingborg 89	1,8	Struer 35	2,0		

Kilde: DREAM på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Som det fremgår, er udlejningslejlighederne i disse ejendomme fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør i gennemsnit 1.1 pct. af alle udlejningslejligheder og udlejede ejerlejligheder i kommunerne, men de relativt største andele på over 2 pct. findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Ærø, Haderslev, Vejen, Morsø og Vesthimmerland.

9.3.3 Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet scenariet om at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamiliehuse, så grænsen for opdeling efter bestemmelsen under overholdelse af kvalitetskravene ændres til bygninger med 2 beboelseslejligheder med erhverv.

Udvalget har overvejet, om muligheden for opdeling af blandede ejendomme med to beboelseslejligheder og erhvervslokaler bør genindføres i medfør af lovens § 10, stk. 1, nr. 2. Bestemmelsens begrænsning af opdelingsadgangen indebærer i praksis, at en udlejningsejendom med 2 beboelseslejligheder stilles forskellig alt efter om bygningen, der ønskes opdelt, tillige indeholder erhverv.

Det er vurderingen, at der ikke er holdepunkter for at fastholde reglen om forbud ved opdeling af beboelseslejligheder med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsens begrænsning til bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, ændres som beskrevet.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

Det er indgået i udvalgets overvejelser, at en ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som fremover efter forslaget vil kunne opdeles, efter en opdeling i ejerlejligheder vil kunne indeholde mere end 2 beboelsesejerlejligheder, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervs-ejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. En eventuel fremtidig overgang af således opdelte ejerlejligheder fra erhverv til beboelse giver ikke anledning til en ændret vurdering da antallet af ejendomme, der berøres af ændringen, er relativt begrænset.

Særligt om ændring af ejerlejlighedslovens regler i relation til opdeling af mindre beboelsesbygninger uden landbrugspligt i landzone og mindre landsbyer

Ejendomme i landzone eller i mindre landsbyer, der ikke er omfattet af landbrugspligt, vil kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens øvrige regler om opdeling, herunder under f.eks. bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse uden erhvervsarealer eller opdeling af rene erhvervsbygninger.

En eventuel ændring af bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse, så det bliver muligt at opdele tofamilieshuse med erhvervsarealer vil for mindre bygninger i landzone kunne give anledning til overvejelser om forholdet til planlovens regler med hensyn med zoneopdeling og landzonebestemmelserne, bl.a. i forhold til at undgå spredt bebyggelse i det åbne land.

Udvalget bemærker i denne sammenhæng, at de bygninger, der vil blive omfattet af den udvidede adgang til opdeling, som udgangspunkt også efter en opdeling i ejerlejligheder fortsat vil bestå af beboelses- henholdsvis erhvervsenheder i samme fordeling og antal som hidtil.

Et eventuelt ønske om at ændre antallet af boligenheder eller at ændre anvendelsen af erhvervsenheder til beboelseseenheder i forbindelse med opdelingen vil skulle håndteres kommunalt under hensyntagen til planlovens regler med hensyn med zoneopdeling og landzonebestemmelserne, bl.a. i forhold til at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Endvidere vil sådanne ændringer kræve byggetilladelse i henhold til bygningsreglementet.

Kvalitetskrav

Udvalget bemærker, at en eventuel delvis ophævelse af forbuddet i § 10, stk. 1, nr. 1, vil indebære, at der skal tages stilling til, om der skal indføres nærmere regler i tilknytning til muligheden for opdeling af sådanne ældre beboelsesejendomme, som ikke kan opdeles efter de nuværende regler, herunder om der skal indføres kvalitetskrav som betingelse for adgangen til opdeling.

Det nuværende kvalitetskrav gælder ved opdeling af tofamilieshuse opført den 1. juli 1966 eller tidligere og har til formål at sikre et vist kvalitetsniveau for de ejerlejligheder, der etableres ved opdelingen. Udvalget konstaterer, at de samme hensyn til sikring af kvaliteten af opdelte ejerlejligheder gør sig gældende i forhold til de bygninger, der fremover vil kunne opdeles i ejerlejligheder, ved en eventuel delvis ophævelse af forbuddet. Udvalget konkluderer derfor, at der indføres kvalitetskrav som betingelse for opdeling af de bygninger, der vil kunne opdeles efter en eventuel udvidelse af reglen i lovens § 10, stk. 1, nr. 2.

For så vidt angår udvalgets overvejelser om den nærmere udformning af kvalitetskravene og bestemmelsens øvrige indhold i den nye moderniserede ejerlejlighedslov henvises til rapportens afsnit 10.1.2.

9.3 Ældre bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv

9.3.4 Udvalget konklusioner om ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv

Et enigt udvalg peger på, at opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv bør ophæves.

Udvalget konkluderer, at begrænsningen i § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele ældre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder, også hvor ejendommen indeholder erhvervslokaler.

Den Danske Landinspektørforening finder særlig anledning til at udtale, at opdelingsmuligheden for ældre beboelsesejendomme med 2 boligenheder bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele disse bygninger som tillige indeholder erhvervslokaler. Den Danske Landinspektørforening anbefaler som tidligere nævnt, at grænsen for antallet af beboelseslejligheder hæves til højest 5 beboelseslejligheder.

Den Danske Landinspektørforening finder endvidere, at en supplerende opdelingsmulighed for beboelsesejendomme med mere end 2 boligenheder med erhverv opført 1. juli 1966 eller tidligere bør tillades, således at opdeling af disse bygninger kan gennemføres, når alle beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles – ny § 17, stk. 2:

- Stk. 2. Opdeling af bygninger opført 1. juli 1966 eller tidligere, med mere end 2 beboelseslejligheder kan ske, når alle beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af beboelseslejlighederne kan ikke videreopdeles, med mindre bygningen samlet set bringes til at opfylde lovens vilkår for opdeling.

Dette begrundes i

- at imødekomme markedets efterspørgsel af muligheden for at opdele erhvervslejligheder, institutionslejligheder etc. i særskilte økonomiske enheder, så disse lejlighedstyper kan udvikles og drives mere selvstændigt i forhold til beboelseslejlighederne
- at beboelseslejlighederne uændret vil stå til rådighed for udlejningsmarkedet

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre – boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

BOKS: Forslag til ny § 17 om opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv [Samme forslag som i afsnit 10.1 om tofamiliehuse]

§ 17. Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter stk. 1.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

I dag indeholder ejerlejlighedsloven et forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Forbuddet blev indsat i loven ved lov nr. 195 af 18. maj 1977.

I afsnit 9.3.1 redegøres for gældende bestemmelser, herunder for ændringerne i loven siden 1966, og begrundelserne for de ændringer i lovgivningen, der er sket siden bestemmelsens ikrafttræden med udgangspunkt i lovforslagernes bemærkninger.

I afsnit 9.3.2 vurderes konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne. Herefter præsenteres i afsnit 9.3.3 udvalgets overvejelser om bevarelse eller ophævelse af forbuddet. Endelig præsenteres i afsnit 9.3.4 (et flertal af) udvalgets konklusion til reguleringen heraf i det nye udkast til ejerlejlighedslov.

9.4.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, nr. 2, bestemmer, at loven ikke finder anvendelse på ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"§ 10. ...

Stk. 11. Loven finder ikke anvendelse på:

1)...

2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, jf. dog stk. 2."

Bestemmelsen om forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger blev indsat i loven ved lov nr. 195 af 18. maj 1977.

Ved lovforslagets fremsættelse vedrørte bestemmelsen forbud mod opdeling af de ejendomme, som var overtaget af en andelsboligforening i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt.

Forbuddet blev under Folketingets behandling af lovforslaget udvidet til et generelt forbud mod opdeling af ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger. Der fremgår ikke nærmere af bemærkningerne, hvad der var baggrunden for denne udvidelse.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger kan dog opdeles, såfremt det sker ved etablering af nye tagboliger i ejendommens tagetage, og andelsboligforeningens ejendom efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, jf. lovens § 10, stk. 2.

9.4.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne

I denne gennemgang af vurderingen af konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne om mulighed for opdeling af andelslejligheder kommenteres der på en række nøgletal herfor, der er præsenteret i figurer i afsnit 9.1.2 om ældre private udlejningsejendomme. Der vil derfor flere steder blive henvist til gennemgangen i afsnit 9.1.2.

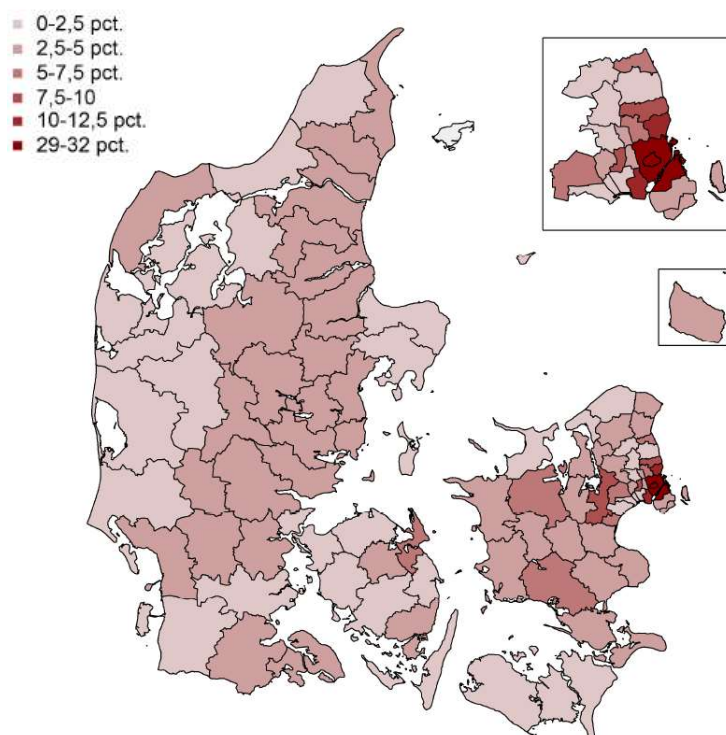
I dag er der 2,8 mio. boliger i Danmark excl. sommerhuse. Heraf er ca. halvdelen ejerboliger. Af de ca. 1,4 mio. ejerboliger er ca. 232.000 ejerlejligheder. Samlet set udgør ejerlejligheder således 8,4 pct. af boligerne i Danmark. Til sammenligning er der ca. 149.400 andelsboliger, der i dag er begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder.

Antal andelsboliger omfattet

Som det fremgår af figur 9.17 herunder er forekomsten af andelsboliger meget koncentreret omkring de større byer. Andelsboligen er mest udbredt i region Hovedstaden, hvor to tredjedele af alle andelsboliger er beliggende. I det centrale København udgør andelsboliger omkring hver tredje bolig. Den største koncentration af andelsboliger udenfor hovedstadsområdet er i Aarhus Kommune, hvor godt 7.200 andelsboliger er beliggende. Alligevel udgør andelsboliger mindre end 5 pct. af det samlede antal boliger i kommunen. Bortset fra Roskilde med en andel på 8 pct. udgør andelsboligerne i resten af Danmark under 7,5 pct. af den samlede boligmasse.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Figur 9.17: Andelsboligers andel af den samlede boligmasse i hver kommune, primo 2015.



Kilde: DREAM pba. Boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Disponibel husstandsindkomst

Ser man på den disponible husstandsindkomst for beboerne i andelsboliger er den i gennemsnit ca. 212.000 kr. med en median på 198.000 kr., hvilket ligger imellem indkomsten for beboere i ejerlejligheder på den ene side og øvrige beboere i almene og udlejningsboliger på den anden side. Beboere af ejerlejligheder har i gennemsnit en husstandsindkomst på ca. 262.000 kr. med en median på 233.000 kr. Se figur 9.2 i afsnit 9.1.2.

Opgøres den disponible husstandsindkomst efter bystørrelser og ejerform, jf. figur 9.3, ses andelshavere igen at have en disponibel husstandsindkomst, der ligger imellem ejere og lejere. For hver af de tre ejerformer forekommer de højeste disponible husstandsindkomster i hovedstadsområdet, og indkomstniveauet falder jo mindre byområde, boligen er beliggende i. Der ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

Andel andelsboliger, der skønnes omlagt til ejerboliger ved en ophævelse af forbuddet

Udvalget har til brug for vurderingen af konsekvenserne ved et ophævelse af opdelingsforbuddet fået foretaget en analyse af, hvor stor en andel af de boliger, der er begrænset af det nuværende forbud, som i givet fald vil blive omlagt til ejerlejligheder.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Der er lagt til grund, at en bolig omdannes til ejerbolig, såfremt ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Se DREAM rapporten for metodegennemgang. På den baggrund skønnes med nogen usikkerhed, at 74 pct. af de omfattede andels- og ældre udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor. Se tabel 9.5 herunder. Andelen, som forventes omlagt, skønnes størst i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Vurderingerne er forbundet med en del usikkerhed.

For andelsboliger skønnes opdelingsprocenten til ca. 87 pct., hvilket dækker over opdelingsprocenter i hovedstadsområdet på op til 93 pct. og i de mindste byer på ca. 23 pct. Det svarer i alt til, at ca. 130.000 andelsboliger forventes at ville blive omlagt til ejerlejligheder. Det skal understreges, at værdien af andelsboligejendommen omdannet til ejerlejligheder opgøres ved lejlighedernes ejendomsværdi på det frie ejerboligmarked.

I det omfang omdannelsen af andels- og udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse.

Tabel 9.5: Andel af andels- og private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerformer	
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371	74
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747	69
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506	54
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033	44
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187	32

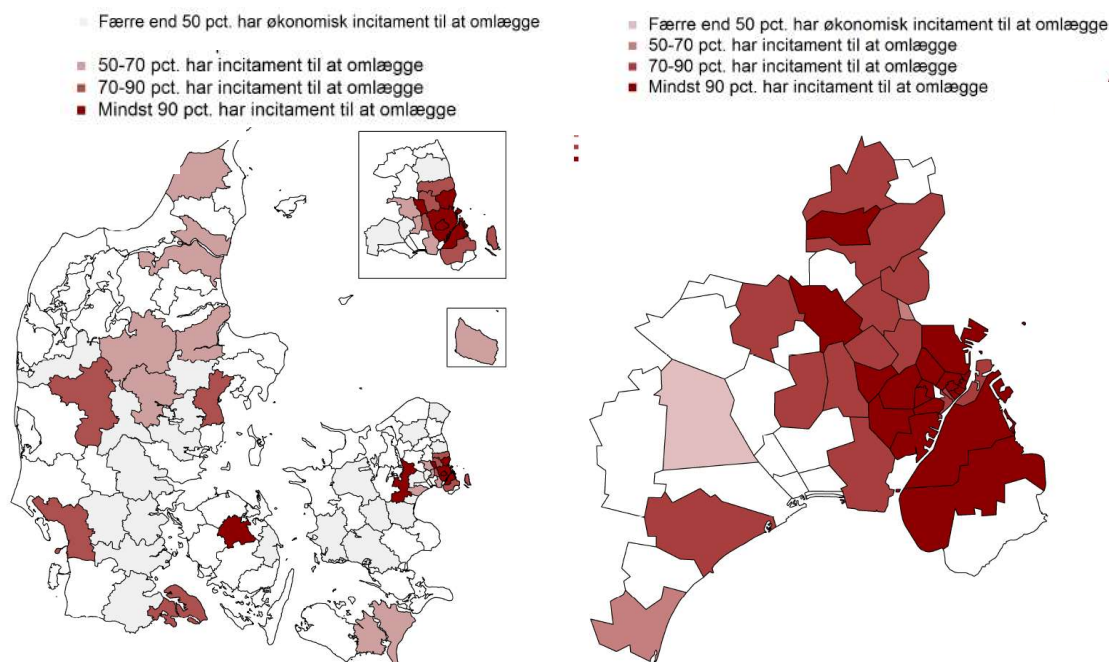
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder og ikke har denne mulighed i dag. Dette omfatter samtlige andelslejligheder og private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligheder. Andelen angiver, hvor stor en procentdel af disse lejligheder, som skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed herfor.

I figur 9.18 herunder illustreres de geografiske forskelle på, hvor i landet, der vil være størst incitament til at omlægge til ejerboliger. Generelt var andelen af andelslejligheder baseret på tal fra 2014, hvor andelshaverne har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, størst i det centrale København samt i Gentofte, Herlev, Rødovre, Tårnby og Roskilde, hvor mere end 9 ud af 10 vurderes at ville blive opdelt. Samme billede ses omkring de større jyske byer og Odense. Andelen med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig vurderes her størst i de større byer såsom Esbjerg, Skanderborg, Aarhus og Herning, hvor omkring tre af fire andelslejligheder skønnes at ville blive omdannet til ejerboliger.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Figur 9.18: Andel af andelslejligheder i hver kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor, Danmark og centrale København.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Kommuner, hvor der efter dataudvælgelsen findes færre end 5 andelsboligforeninger, er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

Som nævnt i afsnit 9.1.2 opgøres opdelingsprocenterne som beskrevet med nogen usikkerhed. Det skyldes, at der er forhold, som kan påvirke opdelingsprocenterne, men som det ikke har været muligt at inddrage i beregningerne, herunder at opgørelserne er foretaget på baggrund af de gældende regler i 2014. Følgende forhold er bl.a. ikke inddraget i beregningerne mellem de omfattede leje-, andels- og ejerboliger:

- Eventuelle systematiske forskelle i den vedligeholdelsesmæssige stand af de enkelte lejligheder, idet det antages, at andelsboliger, ejerboliger og udlejningsboliger med samme karakteristika er i samme vedligeholdelsesmæssige stand.
- Modtagne byfornyelsesmidler, der eventuelt skal tilbagebetales ved en opdeling af bygningen. I forhold til spørgsmålet om tilbagebetaling af eventuel offentlig støtte, vurderes det at have en meget begrænset effekt på opdelingsprocenterne for de omfattede andelsboliger med økonomisk incitament – i gennemsnit alene 1 procent point.
- Krav til opgradering af lejlighederne, jf. bygningsreglementets regler til ejerlejligheder, der kan overstige de skønnede indregnede transaktionsomkostninger på 50.000 kr. pr. lejlighed.
- Forskelle i årlige kapitalgevinster.
- Prisudviklingen for ejerlejligheder fra 2014 til 2017, idet beregningerne tager udgangspunkt i prisniveauet for ejerlejligheder i 2014
- Ophørsbeskatning af andelsboligforeninger med erhvervsmæssig udlejning.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Boligomkostningerne og boligbyrde i 2014

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af andelsboliger til ejerboliger – for både nuværende og fremtidige beboere – betragtes den såkaldte boligomkostning. Der sammenlignes med boligomkostningen i ejerlejligheder og omkostningen for alle andelsboliger begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger, som vurderes omlagt. Sidstnævnte omfatter i alt cirka 130.000 andelslejligheder.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen. Dette er en hensigtsmæssig måde at sammenligne økonomien i en bolig på tværs af forskellige ejerformer. Boligomkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig. Boligomkostninger beskrives nærmere i DREAM rapporten.

Som det fremgår af figur 9.5 og 9.6 i afsnit 9.1.2 er boligomkostningen pr. kvadratmeter i andelslejligheder i gennemsnit for hele landet kun en anelse mindre end for ejerlejligheder, når omkostningen opgøres pr. kvm. pr. kvadratmeter vurderes ejerlejligheder i gennemsnit således alene at have en boligomkostning, der er 6 pct. større end for andelslejligheder, men knap 35 pct. højere end den gennemsnitlige udlejningslejlighed opført senest i 1966. Som det fremgår af figur 9.6 i afsnit 9.1.2 skyldes den relativt høje boligomkostning pr. kvadratmeter for andelsboliger dog, at en relativt høj andel af disse er beliggende i Hovedstadsområdet, hvor boligomkostningerne generelt er størst.

I Hovedstaden er boligomkostningen for andelsboliger placeret midt imellem ældre udlejningsboliger og ejerboliger. I andre større byer over 40.000 indbyggere er boligomkostningen for andelsboliger tættere på boligomkostningerne for de ældre udlejningsboliger end på ejerlejlighederne. I de mindre byer er variationerne større. Her er andelen af andelsboliger dog mere begrænset.

Andelsboligen er altså i gennemsnit mindre omkostningstung end ejerboligen, blandt andet fordi maksimalprisbestemmelsen sikrer andelshaverne en mindre kapitalomkostning end for så vidt angår en tilsvarende ejerbolig.

For at illustrere, hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen. Boligbyrdefordelingen er vist i Figur 9.7 i afsnit 9.1.2. Heraf ses det, at boligbyrden er nogenlunde ens på tværs af bystørrelse og ejerform. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af ejerform eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst – ca. 30 pct. i gennemsnit - på bolig.

Økonomiske konsekvenser for nuværende og nye beboere

Hvis ejerne af de andelslejligheder, som har økonomisk incitament til at omdanne til ejerboliger, udnytter muligheden – såfremt der gives tilladelse hertil – vil det påvirke boligomkostningen.

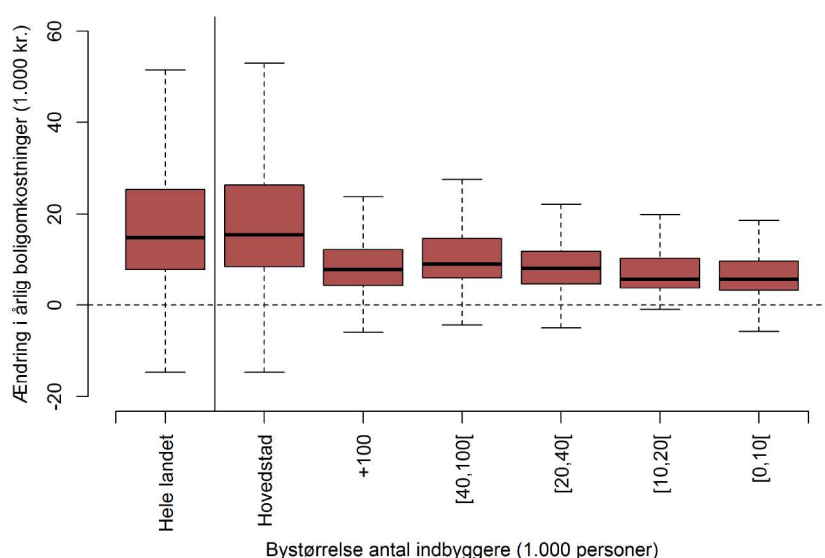
Størrelsen af denne ændring skønnes ved at sammenligne boligens nuværende boligomkostning med omkostningen, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Se DREAM rapporten for beskrivelse af metoden. Der er to scenarier: For det første, hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når nye beboere køber lejligheden som ejerlejlighed.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

For de andelsboliger, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende andelshavere omdanner eller fraflytter boligen. Efter salget som ejerbolig, anslås boligomkostningen i den tidligere andelsbolig at stige.

For de andelslejligheder, som vurderes at blive omdannet til ejerlejligheder, forventes omkostningen ved at bebo boligen at ville stige betragteligt, når en fremtidig ejer køber lejligheden, jf. Figur 9.19. Den største stigning i omkostningen forventes i Hovedstadsområdet, hvor den årlige omkostning skønnes at stige med 19.000 kr. årligt i forhold til, hvis boligen fortsat havde været en andelslejlighed. Boligomkostningen for de omdannede andelslejligheder stiger hovedsageligt som følge af en stigende kapitalomkostning, da køberen af ejerlejligheden skal finansiere et større beløb, end hvis boligens handelspris fortsat var begrænset, som det var tilfældet for den tidligere andelsbolig. Den forventede stigning i boligomkostningen er mindre uden for Hovedstadsområdet, hvor boligtagernes kapitalomkostninger er mindre, ligesom der betales mindre i ejendomsværdiskat.

Figur 9.19: Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere andelslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Se note til Figur 9.2 for en forklaring af boksplot.

For de nuværende andelsboliger, som omdannes til ejerlejligheder, vil boligbyrden være stort set uændret, idet boligomkostningen ikke ændres nævneværdigt. Ændringerne skyldes især forskelle i lånemuligheder i realkredit og ændrede skatteforhold.

I relation til de nuværende andelsboligejere har det i udvalget endvidere været drøftet, at ikke alle nødvendigvis vil få mulighed for at omdanne deres lejlighed til ejerlejlighed. Ved at skulle indfri en del af foreningens og egne lån med nye realkreditlån til en ejerlejlighed, vil nogle af de eksisterende andelshavere få så stor en gælds faktor (forholdet mellem gæld og indkomst), at de ikke med sikkerhed vil kunne godkendes til en sådan belåning. For at analysere dette yderligere har udvalget fået foretaget en analyse heraf. Denne analyse viser, at 14 pct. af andelshaverne, er finansielt udsatte såfremt loftet for gældsfaktoren sættes til 3,5, og 9 pct. såfremt gældsfaktoren sættes til 4,5. Særligt alderspensionister og helt unge andelshavere er overrepræsenterede blandt de finansielt udsatte andelshavere. Desuden viser analysen, at der er en tendens til færre finansielt udsatte andelshavere i Københavns og Frederiksberg Kommune,

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

og forholdsvis flere finansielt udsatte andelshavere uden for hovedstadsområdet. For en uddybende beskrivelse af dette forhold henvises til analysen i bilag 8.

Under den forudsætning, at andels- og udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af nye husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden imidlertid stige som følge af øget boligomkostning. Dette er illustreret yderst til højre i figur 9.9.

For de tidligere andelsboliger skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 7 procentpoint fra ca. 31 pct. til 38 pct. Beregningen er under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende andelshavere. Boligbyrden øges mest for omlagte boliger beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den største stigning i boligomkostningen ligeledes observeres.

Endelig vil der være en kapitalgevinst for de nuværende ejere af andelsboligerne. Det antages, at en lejlighed omlægges til ejerbolig, såfremt andelshaveren opnår en kapitalgevinst herved. Gevinsten beregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet.

For andelshavere opgøres den skønnede kapitalgevinst ved at omdanne lejligheden som forskellen på andelsboligens estimerede værdi som ejerbolig fratrullet boligens tekniske maksimalpris og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Kapitalgevinsten ved omdannelsen er under de nuværende regler skattefri for andelshaverne.

Fordelingen af andelshavernes gevinster er vist i figur 9.10 i afsnit 9.1.2. Negative gevinster findes for de andelshavere, som ikke har økonomisk incitament til at omdanne boligen til ejerlejlighed. Disse udgør 13 pct. af andelshaverne. For de resterende andelshavere ses en positiv gevinst. Det mest normale er en kapitalgevinst i størrelsesordenen 200.000-700.000 kr. Særligt i det centrale København skønnes dog betydeligt større kapitalgevinster.

Den gennemsnitlige gevinst for de andelshavere, som omlægger fra andels- til ejerlejlighed, skønnes i 2014 at være ca. 825.000 kr. per lejlighed. Medianen for gevinsten ved omlægning til ejerbolig vurderes til 675.000 kr., hvilket er noget lavere end den skønnede gennemsnitlige gevinst, da et antal forholdsvis stort antal andelshavere vurderes at opnå meget store gevinster i størrelsesordenen 1,5-3 mio. kr.

Ejerne af de ca. 130.000 andelsboliger, hvor gevinsten er positiv, og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder, skønnes samlet set med nogen usikkerhed at ligge på omkring 100 mia.kr.

Konsekvenser for priserne på de eksisterende ejerboliger

Det har ikke været muligt at beregne de forventede prisændringer på ejerboligmarkedet, såfremt der gives adgang til opdeling af andelsboliger, der på sigt vil øge udbuddet af ejerlejligheder.

Nuværende andelshavere i private andelsboliger har i gennemsnit en lavere disponibel husstandsindkomst end lejlighedsejere, jf. ovenfor. Samtidig har husstandene tilnærmelsesvis samme adfærd ift. boligbyrden, der på tværs af boligform og bystørrelse ligger på omkring 30 pct.

Undersøgelsens resultater peger dermed på, at de husstande, som fremover vil skulle efterspørge ejerboliger i stedet for andelsboliger, har et lavere budget til bolig end dem, som i forvejen var på ejerboligmarkedet, og at denne gruppe må forventes at ville have samme adfærd med hensyn til boligbyrde. Dette vil på længere sigt medføre et nedadgående pres på ejerboligpriserne, hvorfor prisudviklingen på lang sigt vil være svagere end i situationen, hvor andelsboligerne bestod.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Sammenfattende konsekvenser ved ændring af reglerne

Som det fremgår herover forventes det med nogen usikkerhed, at ca. 130.000 af de nuværende andelsboliger vil blive opdelt i ejerlejligheder på sigt. Herudover er det forventningen, at boligomkostningerne efter omdannelse forventes at stige med i gennemsnit ca. 18.000 kr. årligt. På det grundlag er det mest sandsynligt, at en del af de tidligere andelslejligheder efter omdannelse til ejerbolig ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer.

I stedet vil boligerne kunne forventes overtaget af husstande med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husstande præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse husstande har fravalgt en bynær ejerbolig, da husstanden ikke har kunnet finde en attraktiv ejerbolig under det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husstande søge ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagerne medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere andelsboliger findes, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således være påvirket af en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en priseffekt på ejerlejlighedsmarkedet påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

9.4.3 Udvalgets overvejelser

Bestemmelsen om forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger er central, og en eventuel ændring vil have betydelige konsekvenser for boligmarkedet, jf. afsnittet herover.

Udvalget har med udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af konsekvenser ved bevarelse eller ophævelse af opdelingsforbuddet drøftet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse. Drøftelsen har taget afsæt i de fremlagte data fra rapport om analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter ved DREAM, der er gengivet i hovedtræk herover.

Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne.

Se udvalgets overvejelser ift. opdelingsforbuddet for ældre udlejningslejligheder i afsnit 9.1.3.

En fri adgang til opdeling af andelsboliger må ud fra de gennemførte analyser og beskrevne konsekvenser forventes at medføre, at ca. 87 pct. af andelsboligerne på sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. I praksis vil alle andelslejlighederne skulle omdannes samlet i forbindelse med andelsboligens opløsning. Her vil nogle andelshavere ikke nødvendigvis have mulighed for at blive ejer, såfremt de er finansielt udsatte som tidligere beskrevet.

Såfremt andelsboligerne efter opdeling vil blive beboet af nye beboere med samme disponible indkomst som de nuværende andelshavere, vil boligbyrden stige.

De nuværende ejere af andelsboligerne vil samtidig få en betydelig skattefri kapitalgevinst ved salget af disse andelslejligheder som ejerlejligheder. Gevinsterne vil variere meget, men angives i gennemsnit

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

med nogen usikkerhed til ca. 825.000 kr. pr lejlighed for de ca. 130.000 lejligheder, der ventes opdelt, i alt omkring 100 mia.kr.

På det grundlag har udvalget drøftet, hvorvidt der skal indføres en adgang til opdeling af andelsboligforeningers ejendomme. Overordnet finder udvalget, at en sådan adgang til opdeling af andelsboligforeningers ejendomme alt andet lige vil føre til en mindre blandet sammensætning af boligudbuddet og en mindre blandet beboersammensætning i byerne, især i hovedstaden, hvor andelsboligformen er klart mest udbredt.

Såfremt andelsboligforeningens ejendom tidligere har været udlejningsejendom og er blevet erhvervet af andelsboligforeningen gennem reglerne om tilbudspligt, vil den ovenfor nævnte kapitaliseringsgevinst tilfalde de nuværende andelshavere og ikke den tidligere ejer af ejendommen, som har solgt ejendommen til den pris, der må formodes at have været markedsprisen i et marked, hvor kapitalgevinster af denne art ikke kunne opnås. Derfor kan indvendes, at andelshaverne har erhvervet ejendommene for billigt og opnår en kapitalgevinst, der måske med lige så stor ret kan siges at skulle være tilfaldet den tidligere ejer.

Udvalget har behandlet spørgsmålet om muligheden for opdeling af andelsboliger i bygninger opført efter 1966 separat. Se afsnit 9.5.

Andre modeller

Udvalget har herefter overvejet andre modeller end det nuværende opdelingsforbud i ejerlejlighedsloven, der kan imødekomme hensynet til en blandet boligmasse og beboersammensætning. Se afsnit 9.1.3 for en beskrivelse heraf.

Udvalget bemærker i øvrigt, at en eventuel ophævelse af forbuddet i § 10, stk. 11, nr. 2, ville indebære, at der skal tages stilling til, om der skal indføres nærmere regler i tilknytning til muligheden for opdeling af andelsboligforeningers ejendomme, som ikke kan opdeles efter de nuværende regler, herunder om der skal indføres kvalitetskrav som betingelse for adgangen til opdeling. Der henvises overvejelserne herom i afsnit 10.1.

Udvalget bemærker endvidere, at en eventuel ophævelse af forbuddet ville resultere i en række overvejelser om, hvordan en ejendom i givet fald skulle kunne overgå til at blive en ejerlejlighedsejendom. Herunder vil det være centralt at overveje, om overgangen vil skulle ske på en gang eller successivt ved udskillelse af enkelte lejligheder. Det vil endvidere skulle overvejes nærmere, hvilken betydning en opdeling vil have for den enkelte andelshavers retsstilling og håndtering af foreningens realkreditlån m.v. I praksis vil det formentlig være nødvendigt at omdanne alle andelslejligheder samlet i forbindelse med andelsboligforeningens opløsning. Som tidligere anført, vil visse finansielt udsatte andelshavere ikke kunne overtage ejerskabet til deres andelslejlighed.

Endelig bemærker udvalget, at en ophævelse af forbuddet, uden at der ændres på forbuddet mod opdeling af ældre udlejningsejendomme, ville resultere i overvejelser om ændring af de gældende bestemmelser om tilbudspligt, da en ophævelse af forbuddet vil kunne få en indirekte effekt på forbuddet mod opdeling af private udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966. Dette skyldes, at det incitament, der vil kunne være for at omdanne ældre udlejningsboliger, vil kunne indfries ved at omdanne ældre udlejningsejendomme til andelsboliger for derefter at opdele disse i ejerlejligheder.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

9.4.4 Udvalgets konklusioner om ejendomme med private andelsboligforeninger

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave viser konsekvensanalyserne, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, bør man være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet – i hvert fald af andelsboligejendomme opført før 1966 – da en ophævelse heraf vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en fuld ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation finder særlig anledning til at pege på vigtigheden af at fastholde en boligform for de, der hverken ønsker at leje eller eje sin bolig, samt at fastholde en boligform, hvor transaktionsomkostninger er væsentligt lavere end i ejerboliger, og dermed øger mobiliteten og de enkelte andelshaveres mulighed for uden væsentlige omkostninger at flytte rundt internt i foreningen.

9.4 Ejendomme med private andelsboligforeninger

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af andelsboligforeninger i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Herudover skal Lejernes Landsorganisation påpege en række væsentlige goder ved andelsboligformen:

- Andelsboligformen giver lejerne mulighed for, på en overkommelig måde, at overtage de private udlejningsejendomme, og drive dem i fællesskab ud fra demokratiske principper. Det betyder, at beboerne kan få en væsentlig indflydelse på egen boligform
- Andelsboliger udgør et væsentligt supplement til byens boliger, fordi de er en økonomisk overkommelig boligform for mellemindkomsterne.
- Andelsboligformen er en i beslutningsmæssig henseende mere smidig organisationsform end en ejerlejlighedsforening, fordi fællesskabet nemmere kan ændre vedtægter i overensstemmelse med udviklingen i andelshavernes ønsker.
- Andelsboligformen er ikke i samme grad som ejerboligen forbundet med formuegevinster og tab i forbindelse med konjunkturændringer og er på den måde en for andelshaveren mere tryk boligform.
- Andelsboligen er pga. lavere transaktionsomkostninger nemmere at omsætte, og mobiliteten er højere end i ejerboligen.
- Sammenlignet med ejerboliger er andelsboliger samfundsmæssig mere stabiliserende for nationaløkonomien, fordi konjunkturændringer ikke i samme grad påvirker forbrugsadfærden.
- Andelsboligformen er som den almene boligform en boligform med fælles demokratisk styring, og på den måde en væsentlig faktor for beboernes oplevelse af fordelene ved fællesskab, accept og samarbejde.

Selv om andelsboligloven trænger til en gennemgribende revision, så er disse fordele ved andelsboligformen så fundamentale, at Lejernes Landsorganisation ikke kan anbefale, at andelsboliger omdannes til ejerlejligheder.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod ejerlejlighedsopdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere maksimalprissystemet for andelsboliger i tilknytning til, at man åbner for at opdele også andelsboliger i ejerlejligheder. Den nuværende reguleringspolitik giver indlåsnings effekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund, bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidieringen med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i betydelige kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Et eventuelt provenu fra beskatning af kapitalgevinsterne kan investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

BOKS: Forslag til ny § 16 om forbud mod opdeling af bl.a. ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) [se afsnit 9.1].
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 3) [se afsnit 9.6].

Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

I dag indeholder ejerlejlighedsloven et totalt forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, herunder også i ejendomme opført efter 1966. Forbuddet blev indsat i loven ved lov nr. 195 af 18. maj 1977.

I afsnit 9.4.1 blev der redegjort for de gældende bestemmelser, herunder for ændringerne i loven siden 1966, og begrundelserne for de ændringer i lovgivningen, der er sket siden bestemmelsens ikrafttræden med udgangspunkt i lovforslagenes bemærkninger.

Nedenfor i afsnit 9.5.1. uddybes baggrunden for at indsætte de pågældende totale forbud mod opdeling af ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

I afsnit 9.5.2 vurderes konsekvenserne ved bevarelse eller ændringer af reglerne. Herefter præsenteres i afsnit 9.5.3 udvalgets overvejelser om bevarelse eller ophævelse af forbuddet. Endelig præsenteres i afsnit 9.5.4 (et flertal af) udvalgets konklusion til reguleringen heraf i det nye udkast til ejerlejlighedslov.

9.5.1 Gældende bestemmelser

Som det fremgår af afsnit 9.4.1., er der i dag et totalt forbud mod opdeling af andelsboliger i ejerlejligheder, uanset om ejendommen er opført før eller efter 1966, og uanset om andelsboligforeningen har overtaget ejendommen efter reglerne om tilbudspligt, som nyopført projektejendom eller som såkaldt selvgroet forening.

Forbuddet blev indsat i 1977 og formålet var ved fremsættelse af lovforslaget at forhindre, at lejerne efter at have overtaget ejendommen som andelsboligforening efter reglerne om tilbudspligt, lod ejendommen opdele i ejerlejligheder¹⁵. Når der var behov for at forhindre, at andelshaverne efter

¹⁵ Jf. FT 1976-77, 2. samling, A sp. 3955.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

erhvervelsen, foretog en opdeling skal det ses i sammenhæng med lovforslagets bestemmelse om, at lejerne skulle tilbydes ejendommen på andelsbasis indeholdt et maksimum for tilbudsprisen. F.eks. fulgte det af lovforslaget, at tilbudsprisen ikke måtte overstige vurderingsprisen + 15% og at den kontante del af købesummen ikke måtte overstige 15%, jf. FT 1976-77, 2. samling tillæg A, sp. 3943-3944. Dette medførte, at andelshaverne ofte ville kunne hente en økonomisk gevinst, såfremt de efterfølgende havde mulighed for at opløse andelsboligforeningen og omdanne ejendommen til ejerlejligheder¹⁶. Udvalget har drøftet, om de hensyn der lå bag det oprindelige forslag i forhold til tilbudspligtsejendomme fortsat kan begrunde et forbud.

Forbuddet vedrørte ved fremsættelse af lovforslaget alene tilbudspligtejendomme, men blev imidlertid under folketingets behandling udvidet¹⁷ og kom til at omfatte alle private andelsboligforeninger, dvs. også de foreninger, som er stiftet på andre måder end efter reglerne om tilbudspligt. Det fremgår ikke af forarbejderne til lov nr. 195 af 18. maj 1977, hvorfor forbuddet blev udvidet til et totalt forbud:¹⁸

"Ændringsforslaget indebærer, at ejendomme, der ejes af private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Disse ejendomme sidestilles således med landbrugsbygninger og ejendomme, der af almennyttige selskaber er opført til brug for medlemmer eller til udleje. Ændringsforslaget er en skærpelse i forhold til lovforslagets pkt. 12, hvorefter forbuddet mod opdeling alene omfattede ejendomme, der var overtaget af andelsboligforeninger efter reglerne i ejerlejlighedsloven."

Blok, anfører Ejerlejligheder, s. 53 – at bestemmelsen nok skal ses som et led i visse politiske bestræbelser på at fremme – og bevare – andelsboligforeningerne på bekostning af ejerlejlighedssystemet. En gennemlæsning af forhandlingerne viser endvidere en generel modstand hos flertallet mod den stigende tendens til, at ejendomme udstykkedes i ejerlejligheder. En modstand som i 1972 havde ført til ændringer i ejerlejlighedslovens regler om opdeling.

Forbuddet mod, at andelsboligforeningen opdeler ejendommen i ejerlejligheder, har gennem tiden ført til kreative modeller med henblik på at komme uden om lovens forbud. Ordlyden i § 10, stk. 11, nr. 2, omfatter kun opdelingen af ejendomme ejet af private andelsboligforeninger, men derimod ikke opdelingen af ejendomme der er opført efter 1. juli 1966 og som er ejet af f.eks. et aktie- eller anpartsselskab. I et forsøg på at komme uden om forbuddet i § 10, stk. 11, nr. 2, valgte andelsboligforeninger f.eks. i forbindelse med opløsning at overdrage ejendommen til et af andelshaverne eller af andelsboligforeningen til lejligheden stiftet aktie- eller anpartsselskab, hvorefter aktie- eller anpartsselskabet gennemførte opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder, som for flertallets vedkommende blev overtaget af de tidligere andelshavere, som fortsat beboede de lejligheder, de tidligere havde ejet som andelslejligheder (selvsalg). En anden model var salg af ejendommen til en investor i forbindelse med en opløsning af foreningen. Investor foretog her opdelingen og solgte ofte tilbage til de tidligere ejere som ejerlejligheder. Konstruktionerne gav anledning til tvivl omkring lovligheden af modellerne dels i forhold til andelsboliglovens § 2, stk. 2, dels ejerlejlighedslovens daværende § 10, stk. 11, nr. 2. Spørgsmålet var, om forbuddet skulle fortolkes således, at det afgørende var, om man rent formelt kom uden om forbuddet eller om man ved vurderingen af, om konstruktionen er omfattet af forbuddet, skulle lægge vægt på det reelle, og se på, om aktie- eller anpartsselskabet alene fungerede som juridisk mellemlidende for at legalisere omdannelsen til ejerlejligheder med henblik på formelt at bringe forholdet udenfor området af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, nr. 2. I retspraksis har

¹⁶ Disse restriktioner i forhold til prisen blev ikke indført fuldt ud, jf. FT 1976-77, 2. samling, Tillæg C, Sp. 210-211, men forbuddet opretholdtes. Det blev endda skærpet til et totalt forbud uden videre begrundelse, jf. oven for afsnit 9.5.1.

¹⁷ Jf. FT 1976-77, 2. samling, tillæg A, sp. 3955 og tillæg B, sp. 341.

¹⁸ FT 1976-77, 2. samling, tillæg B, sp. 341.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

man i to sager statueret, at der skal ses på realiteten og derfor tilsidesat opdeling gennem mellemlid, jf. T:BB 2007 90 Ø og T:BB 2007.264 V. Se om praksis nærmere Mette Neville i TBB 2007.362.

9.5.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer forbuddet mod opdeling af ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

I alt er ca. 149.400 andelsboliger i etageejendomme i dag begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder, heraf 13.300 eller ca. 9 pct. i ejendomme, der er opført efter 1966. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykkes som parceller hvis betingelserne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

Nogle andelsboligforeninger er etableret efter reglerne om tilbudspligt, selvom ejeren selv havde kunnet foretage en opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, da den er opført efter 1966. Andre er de såkaldt selvgroede andelsforeninger, hvis ejendomme er opført af nystiftede andelsboligforeninger og endeligt har nogle andelsboliger har haft mulighed for at vælge opdeling i ejerlejligheder ved etableringen, men har valgt andelsboligformen.

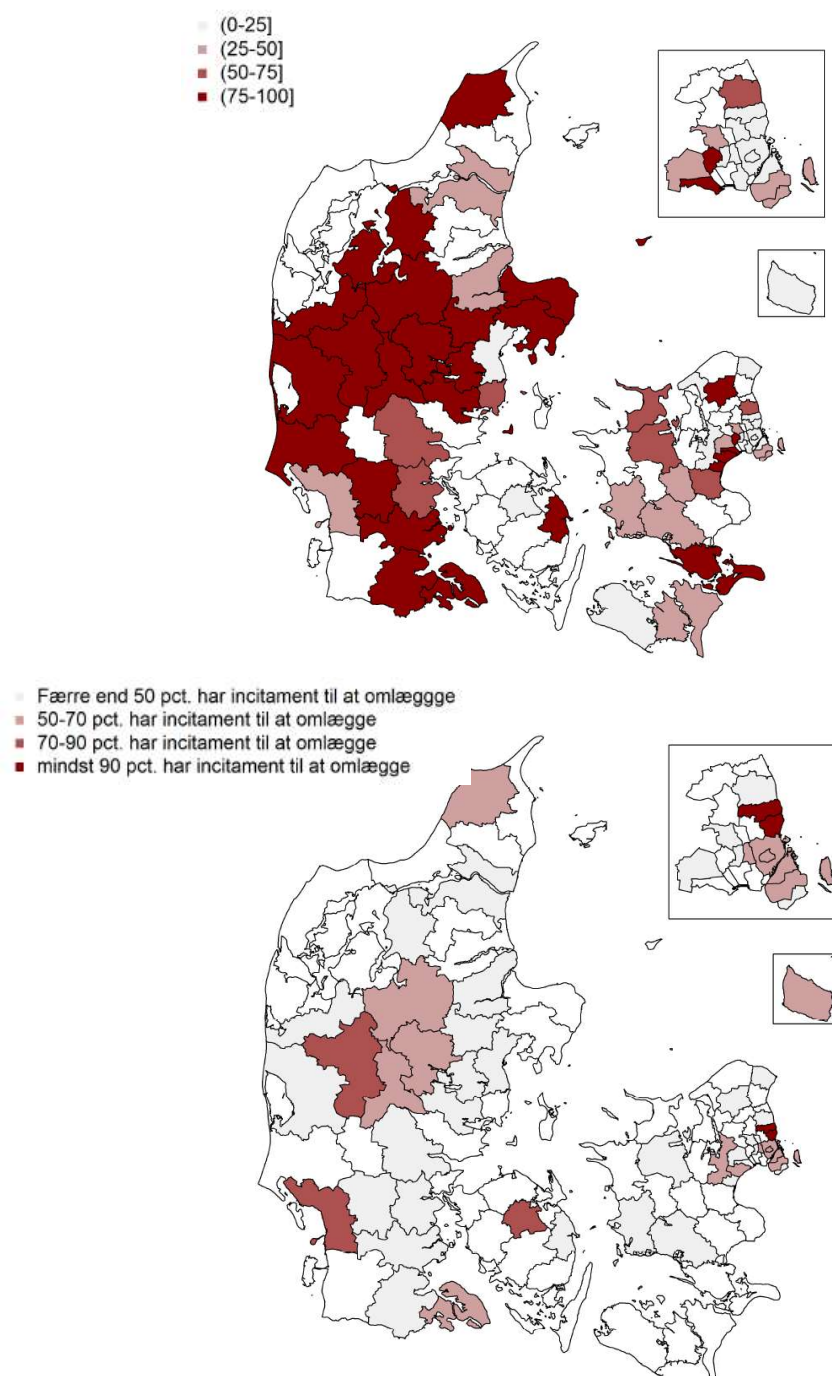
Det er ikke muligt med de eksisterende oplysninger statistisk at skelne de forskellige typer af foreninger fra hinanden. Der er således ikke muligt at opgøre hvor mange af de 13.300 andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966, der fx er opstået som følge af en overdragelse af ejendommen efter tilbudspligtsreglerne, ved etablering en projektejendom eller som selvgroet forening. Det skal der tages forbehold for i nedenstående opgørelser.

Som det fremgår af figur 9.20 herunder udgør andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966 en relativt stor andel af alle andelslejligheder i Midt- og Syddanmark, mens de kun udgør en lille andel af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.

På landsplan vurderes det med nogen usikkerhed, at 37 procent af andelslejlighederne i bygninger opført efter 1966 har et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder, svarende til at 5.000 andelsboliger forventes omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor. Det er opdelt på kommuner som det fremgår nederst i figur 9.20. Opdelingsprocenterne her er noget lavere end de 87 pct. for andelslejligheder. Hvor stor en andel af disse, der er placeret i hver af de tre grupper jf. ovenfor vides ikke.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

Figur 9.20: Andel af andelslejligheder opført efter 1966 i hver kommune i pct. (øverst) og andel, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor i pct. (nederst)



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

9.5.3 Udvalgets overvejelser

Som anført i afsnit 9.4.4 er der ikke flertal blandt udvalgets medlemmer for en fuldstændig ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.

Udvalget finder imidlertid, det bør overvejes, om man ønsker at opretholde forbuddet mod opdeling af andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966.

Udvalget finder, at det bør indgå i vurderingen, at ejendommen dels ville kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt den ikke var ejet af en andelsboligforening, jf. ejerlejlighedslovens § 10, dels at den på opførelsestidspunktet frit kunne være opdelt i ejerlejligheder. I nyere projektejendomme er valget af andelsbolig-foreningsformen typisk styret af markedsmæssige forhold på tidspunktet for opførelsen (udbud og efterspørgsel).

Herudover kan anføres, at opdelingen kan begrundes i andre forhold end opnåelse af økonomisk gevinst. Som et eksempel kan nævnes, at ønsket om at opdele ejendommen kan skyldes uenighed blandt andelshaverne om belåningsformen i de dyre projektejendomme opført i en periode inden krisen. En opdeling giver mulighed for forskellig belåning.

Udvalget har endvidere overvejet, om der i forbindelse med en eventuel ophævelse af forbuddet mod opdeling af andelsboligejendomme opført efter 1966 bør sondres mellem ejendomme overdraget efter reglerne om tilbudspligt og andre ejendomme. Når behovet for denne sondring skal overvejes, skyldes det, at forbuddet mod opdeling af andelsboligforeningsejendomme opført efter 1966 oprindeligt, jf. lovforslag af 25. marts 1977 til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, ved fremsættelsen alene omfattede tilbudspligtsejendomme.

Når der var behov for at forhindre, at andelshaverne efter erhvervelsen foretog en opdeling, skal det ses i sammenhæng med lovforslagets bestemmelse om, at lejerne skulle tilbydes ejendommen på andelsbasis, indeholdt et maksimum for tilbudsprisen, jf. afsnit 9.5.1, hvilket betød, at uden et forbud mod efterfølgende opdeling i ejerlejligheder, ville andelshaverne kunne hente en økonomisk gevinst, ved at opløse andelsboligforeningen og omdanne ejendommen til ejerlejligheder.¹⁹ Udvalget har drøftet, om de hensyn der lå bag det oprindelige forslag i forhold til tilbudspligtsejendomme fortsat kan begrunde et forbud.

Her har bl.a. følgende været diskuteret:

1. En ophævelse af forbuddet vil føre til, at ejendomme opført efter den 1. juli 1966, der tidligere er erhvervet af andelsboligforeninger efter reglerne om tilbudspligt, kan omdannes. Det kan på den ene side ikke udelukkes, at de vil få mulighed for at kapitalisere på nu at kunne omdanne en tilbudspligtsejendom til ejerlejligheder. På den anden side bemærkes, at den oprindelige ejer selv kunne have foretaget opdelingen, ligesom opdelingen vil kunne foretages af en investor der erhverver ejendommen, hvis andelsboligforeningen vælger at opløse foreningen og sælge ejendommen. Herudover kan anføres, at mange af disse andelsboligforeninger har erhvervet ejendommene for mange år siden, og man kan derfor stille spørgsmålstegn ved, om hensynet kan bære "i al evighed".
2. En ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboligforeninger stiftet i tilbudspligtsejendomme opført efter 1966 vil også gælde fremadrettet, og det har på den baggrund været diskuteret, hvorvidt forbuddet derfor bør opretholdes – i hvert fald for

¹⁹ Disse restriktioner i forhold til prisen blev ikke indført fuldt ud, jf. FT 1976-77, 2. Samling, Tillæg C, Sp. 210-211, men forbuddet opretholdtes. Det blev endda skærpet til et totalt forbud uden videre begrundelse, jf. oven for afsnit 9.5.1.

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

tilbudspligtsejendomme. Her kan anføres, at den ejer der besidder en tilbudspligtsejendom, selv har muligheden for at opdele den, hvorfor hensynet til denne vil være begrænset. Da reglerne om tilbudspligt i lejelovens § 103, stk. 2, i dag er baseret på den pris, ejeren ville kunne opnå ved salg til anden side, vil muligheden for kapitalisering på kort sigt antageligt være begrænset. Netop spørgsmålet om, hvorvidt ejendomme overtaget af andelsboligforeninger efter reglerne om tilbudspligt kort tid efter købet vil kunne være væsentligt mere værd, har været fremme i forbindelse med en række stærkt forhøjede valuarvurderinger lige efter andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen. Herom anførte Dansk Ejendomsmæglerforening i deres norm for vurdering af andelsboligforeningers ejendomme fra 2009:

»Det burde være overflødigt at anføre, at hvis man som ejendomsmægler bliver bedt om at vurdere en ejendom, som inden for kortere tid – formentlig 1-2 år – er blevet handlet f.eks. i forbindelse med, at lejerne har overtaget den i ht. reglerne om tilbudspligt, jf. lejelovens §§ 100 ff, er prisen på ejendommen den pris, den netop er blevet handlet til. Der findes ikke nogen mere nøjagtig prisindikering end netop den pris, parterne i en fri og uafhængig handel er blevet enige om. Det må betragtes som dybt useriøst at fastsætte anden pris på en ejendom, medmindre denne kan retfærdiggøres med markante og uforudsigelige lejestigninger på markedet eller lignede, efter at handlen er indgået. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der næppe vil være forsikringsdækning i sådanne situationer, hvor sagsbehandlingen formentlig må vurderes som groft uforsvarlig.«

Dette taler imod, at andelsboligforeningerne, selv hvor ejendommen er erhvervet efter reglerne om tilbudspligt, kan opnå en væsentlig gevinst ved at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Gevinsten vil opstå på længere sigt på baggrund af den almindelige prisudvikling, som eventuelt kan være stærkere for ejerlejligheder end for andelsboliger.

Der er tale om et forholdsvis begrænset antal ejendomme, jf. afsnit 9.5.2., nemlig samlet set 13.300 eller ca. 9 pct. af de ejendomme, der er opført efter 1966. Heraf vurderes det, at ca. 5.000 har et økonomisk incitament til opdeling. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykkes som parceller. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

Udvalget bemærker, at en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboligforeningsejendomme opført efter 1. juli 1966 vil resultere i, at det skal overvejes, hvordan en ejendom skal overgå til at blive en ejerlejlighedsejendom. I den forbindelse er det centralt at overveje, om overgangen vil skulle ske på en gang eller successivt ved udskillelse af enkelte lejligheder. Det vil endvidere skulle overvejes nærmere, hvilken betydning en opdeling vil have for den enkelte andelshavers retsstilling og håndtering af foreningens realkreditlån m.v. Det er udvalgets vurdering, at opdelingen mest hensigtsmæssigt skal gennemføres på en gang i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

9.5.4 Udvalgets konklusioner om ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966.

Et mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset

9.5 Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966

hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Et flertal af udvalgets medlemmer (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund, Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør ophæves for at sikre en ligestilling med opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsdomme og eftersom disse ejendomme ved etablering kunne have valgt at etablere ejerlejligheder i stedet for andelsboliger.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at selvom det ikke klart fremgår af udvalgets kommissorium, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, anbefales en ophævelse. Der er en række vægtige argumenter for at ophæve forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger i ejendomme opført efter 1966:

- muligheden for opdeling i ejerlejligheder forelå allerede, da andelsboligforeningen blev stiftet
- derved sidestilles disse andelsboligforeningers muligheder for omdannelse til ejerboliger med de muligheder andelsboligforeninger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse har for at udstykke i ejerboliger
- effekten har kun begrænset effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM's analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger

Den Danske Landinspektørforenings ønske om at ophæve forbud mod opdeling af andelslejligheder opført efter 1. juli 1966 er begrundet i

- at muligheden for opdeling i ejerlejligheder allerede forelå, da andelsboligforeningen blev dannet
- forenklet sagsgang i forhold til nuværende sagsgang, hvor opdeling af disse bygninger formelt kan gennemføres i to trin. Trin 1: ophævelse af andelsboligforeningen. Trin 2: salg af bygningen / ejendommen til 3. part, hvorefter der er fri opdelingsmulighed i ejerlejligheder
- sidestille muligheden for at omdanne disse andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerboliger med muligheden for at omdanne andelsboliger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse i ejerboliger ved udstykning – i øvrigt et formål som blandt andet ligger bag nedsættelse af "Udvalget om ejerlejlighedsloven". Beslutningsforslag B 142 "om at give andelsboligforeningerne mulighed for at omdanne andelsboliger til ejerboliger" fremsat 1. april 2016 af Liberal Alliance
- mindre effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM's analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger.

9.6 Landbrugsejendomme

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i etagebyggeri opført efter 1966, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Eftersom der i udvalget er et flertal på 10 medlemmer for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966, ophæves forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

BOKS: Forslag til ny § 16 om forbud mod opdeling af bl.a. ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) [se afsnit 9.1].
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 3) [se afsnit 9.6].

Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.

9.6 Landbrugsejendomme

I det følgende belyses gældende bestemmelser, problemstillinger og konsekvenserne ved de nuværende regler og ved eventuelle ændringer samt udvalgets vurderinger og konklusioner for ejerlejlighedslovens opdelingsforbud for landbrugsejendomme. I dag vurderes omkring 110.000 landbrugsejendomme over 2 ha at være omfattet af forbuddet mod omdannelse til ejerlejligheder.

9.6.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, indeholder et forbud mod at opdele landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 11. Loven finder ikke anvendelse på:

- 1) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.”

9.6 Landbrugsejendomme

Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, jf. lov nr. 199 af 8. juni 1966. Det fremgår af forarbejderne til loven, at landbrugsejendomme blev undtaget fra loven, idet oprettelse af ejerlejligheder i sådanne ejendomme ville stride imod landbrugslovgivningens formål.

Bestemmelsens forbud gælder efter sin ordlyd ejendomme, som er omfattet af lov om landbrugsejendomme. Ved landbrugsejendomme forstås efter § 2 i lov om landbrugsejendomme ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme i Geodatastyrelsens matrikelregister. Ejendommene skal være på 2 ha eller derover og forsynet med en beboelsesbygning. Landbrugsejendomme er underlagt landbrugspligt.

Landbrugsloven har bl.a. til formål at sikre en forsvarlig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier samt at sikre en bæredygtig udvikling af jordbrugserhvervene og en forbedret konkurrenceevne i disse erhverv.

Landbrugsejendomme er efter planlovens § 36 undtaget planlovens almindelige krav om, at udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse. Landbrugsejendommene har således en række frihedsrettigheder, der dog alene knytter sig til driften. F.eks. kan der uden landzonetilladelse opføres bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift.

Der gøres endvidere opmærksom på, at ejere af ejerlejligheder ofte vil have krav på adgang til og brugsret over fællesarealer beliggende på stamejendommen. Det håndteres ikke i landbrugsloven.

Det fremgår af lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, at der er forbud mod at etablere eller udvide husdyrhold bl.a. i en afstand mindre end 50 m fra en beboelse, og det skal sikres, at risikoen for forurening eller væsentlige gener for omgivelserne begrænses, hvis anlægget ligger inden for 300 m fra en beboelsesbygning på en ejendom uden landbrugspligt i bebyggelse i landzone, og hvor ejeren er en anden end driftsherren.

I relation til planloven bemærkes det i forlængelse heraf, at der af hensyn til bl.a. risiko for miljøkonflikter heller ikke som udgangspunkt bliver meddelt landzonetilladelse til udstykning af boliger, der ligger tæt på landbrugsejendommens bygninger, der anvendes til dyrehold, idet dog beboelsesbygninger, som ejes af driftsherren, ikke medregnes i forhold til husdyrbekendtgørelsens regler om gener for lugt ved etablering, udvidelse eller ændring af husdyrbrug.

Det er muligt at få fjernet landbrugspligten fra en ejendom med den virkning, at ejendommen ikke længere er omfattet af lov om landbrugsejendomme. F.eks. bortfalder landbrugspligten automatisk, når ejendommens areal ved udstykning eller på anden vis nedbringes til under 2 ha. I de tilfælde, hvor landbrugspligten fjernes fra en ejendom, vil denne ikke længere være omfattet af opdelingsforbuddet i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 11, nr. 1, vedr. landbrugsejendomme.

9.6.2 Vurdering af konsekvenser ved bevarelse eller ændringer af reglerne

Her vurderes konsekvenser ved ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder

Som det fremgår ovenfor, er det overordnede formål med lov om landbrugsejendomme at sikre landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder samt konkurrenceevne.

9.6 Landbrugsejendomme

Såfremt der gives mulighed for at etablere ejerlejligheder med nye ejere, og de nye ejere herudover har ret til adgang til fællesarealer, er det vurderingen, at der vil være stor risiko for, at der opstår miljøkonflikter på ejendommen. Samtidig vil der skulle tages hensyn efter miljøgodkendelsesloven ved etablering af nye produktionsanlæg på landbrugsejendommen.

Såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der alene anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål, vil der reelt stadig kunne opstå konflikter mellem de erhvervsdrivende i erhvervsejerlejlighederne og landbrug i nærheden.

Således vil både etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med landbrug i området. Det kan både være pga. gener for naboerne (lugt, støj, støv, fluer) fra eksisterende landbrugsdrift, men også begrænsninger i mulighederne for at ændre eller udvide husdyrproduktion.

Der er ingen erhverv, som i henhold til deres karakter ikke vil kunne anses som klageberettigede. Ved klage over en afgørelse, fx en miljøgodkendelse til husdyrbrug, er enhver med individuel, væsentlig interesse i sagens udfald klageberettiget.

Som udgangspunkt vil det ikke være muligt ved deklaration at frasige sig adgangen til klage i relation til miljøreglerne. Det bemærkes i denne sammenhæng, at der hidtil har været en restriktiv praksis, hvorefter man ikke ved privatretlige aftaler kan frasige sig retten til at gøre indsigelser i henhold til miljølovgivningen. En eventuel overvejelse om generel mulighed for kunne frasige sig klageadgangen i forbindelse med opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder vil kræve selvstændige undersøgelser og overvejelser med inddragelse af Miljøministeriet.

Herudover gælder, at en landbrugsejendom skal være forsynet med en passende bolig. Opdeling af en landbrugsejendom og frasalg af en eller flere beboelsesejerlejligheder fra ejendommen kan føre til behov for nybyggeri af bolig på ejendommen uden landzonetilladelse efter planlovens § 36. Tilsvarende kan salg af driftsbygninger føre til behov for nybyggeri af driftsbygninger på ejendommen.

En adgang til opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder vil således, i kombination med reglerne om fritagelse fra landzonetilladelse for landbrugsejendomme, skabe et pres på planlovens bestemmelser, der bl.a. har til formål at hindre spredt bebyggelse i det åbne land.

Set fra et planlovsperspektiv vil en ophævelse af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder kunne føre til overvejelser om behov for opstramning i mulighederne for opførelse af nybyggeri på landbrugsejendomme uden landzonetilladelse for at undgå spredt bebyggelse i det åbne land. Dette vil på den anden side være i konflikt med hensynet til landbrugserhvervets ret til at opføre de erhvervsmæssigt nødvendige bygninger.

Endelig rejser opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder den problemstilling, at de enkelte ejere at ejerlejlighederne ud over ejendomsretten til ejerlejligheden opnår fællesejendomsret til grunden og fælles bestanddele. Dette giver anledning til overvejelser om forholdet mellem de to parter.

9.6 Landbrugsejendomme

9.6.3 Udvalgets overvejelser

Udvalget har overvejet, om ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme skal opretholdes eller ophæves.

Ønsket om opdeling af landbrugsejendomme kan udspringe fra ejeren af en landbrugsejendom, der kan have en økonomisk interesse i opdeling, så der kan ske frasalgs af enkelte ejerlejligheder på ejendommen, mens den pågældende viderefører driften.

Der kan også tænkes den situation, at flere i fællesskab ønsker at overtage en mindre landbrugsejendom. Såfremt flere familier vil bo på ejendommen, vil en opdeling i ejerlejligheder kunne sikre økonomisk uafhængighed mellem parterne.

Tilsvarende kan et ønske om opdeling i ejerlejligheder være baseret i et ønske om at adskille landbrug og liberalt erhverv.

Udvalget bemærker, at overvejelserne om ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud har nær sammenhæng med reglerne i lov om landbrugsejendomme, reglerne i planloven og reglerne i miljølovgivningen. Det vil derfor efter udvalgets opfattelse kræve overvejelser om behov for eventuelle ændringer i en lang række tilgrænsende love, såfremt forbuddet i ejerlejlighedslovens ændres, hvilket falder uden for udvalgets mandat.

Det er ligeledes vurderingen, at der med en tilladelse til opdeling i ejerlejligheder vil kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i Landbrugsloven.

Der er endvidere vurderingen, at dette er tilfældet, såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der alene gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål. Der vil således både ved etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med andre landbrug i området. Der er ingen erhverv som i henhold til deres karakter aldrig betragtes som klageberettigede.

9.6 Landbrugsejendomme

9.6.4 Udvalgets konklusioner om landbrugsejendomme

Et enigt udvalg peger på, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres.

Udvalget konkluderer, at forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder bør opretholdes.

Den Danske Landinspektørforening har som udgangspunkt set positivt på en lempelse af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder med henblik på at understøtte en udvikling i landdistrikterne ved at skabe mulighed for økonomisk opdeling af bygningsmassen på en landbrugsejendom, herunder anvendelse af overflødiggjorte bygninger.

Det er imidlertid afgørende for opdelingsmuligheden, at andet erhverv og anden beboelse på / i landbrugsejendommen kan sameksistere med landbruget, således at landbrugets fremtidige konkurrenceevne ikke bliver begrænset af tilstedeværelsen af en erhvervs- eller beboelsesejerlejlighed på ejendommen.

Ved mulighed for opdeling af en landbrugsejendom i ejerlejligheder er det navnlig forhold omkring landbrugslovens formålsbestemmelse, miljølovgivningen, planlovgivningen og forholdet omkring ejendommens driftsjorder (som skal adskilles fra ejerforeningens fællesejendom og knyttes særskilt til "landbrugsejerlejligheden"), som nødvendigvis skal håndteres. Der er efter Den Danske Landinspektørforenings opfattelse tale om betydelige og komplekse tværsektorielle problemstillinger, som nødvendiggør særskilte udredningsarbejder, der ligger udover udvalgets tidshorisont og kommissorium.

Den Danske Landinspektørforenings anbefaling er derfor, at der på nuværende tidspunkt, ikke sker ændring af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme hvilket er begrundet i

- manglende udredningsarbejder og konsekvensvurderinger omkring potentielle drifts- og miljøkonflikter ved etablering af flere selvstændige beboelses- og erhvervsenheder i tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger

- ejerlejlighedsinstituttet måske ikke er en optimal ejendomsdannelse i forhold til opdeling af en landbrugsejendoms bygningsmasse i flere særskilte økonomiske ejerenheder. I stedet bør overvejes lempeligere mulighed for økonomisk opdeling ved matrikulær forandring (udstyknings og arealoverførsel)

BOKS: Forslag til ny § 16 om forbud mod opdeling af bl.a. landbrugsejendomme i ejerlejligheder

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) [se afsnit 9.1].
 - 2) [se afsnit 9.4 og 9.5].
 - 3) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
- Stk. 2. [se afsnit 9.4 og 9.5].

Kapitel 10: Ejerlejlighedslovens almindelige regler om opdeling

I dette kapitel behandles udvalgets overvejelser og konklusioner om ejerlejlighedslovens regler om opdeling af tofamilieshuse (afsnit 10.1), fredede bygninger (afsnit 10.2), erhvervsbygninger (afsnit 10.3) og blandede erhvervs- og beboelsesbygninger (afsnit 10.4) i ejerlejligheder.

10.1 Opdeling af tofamilieshuse

I dette afsnit behandles udvalgets overvejelser om de nærmere betingelser for opdeling af tofamilieshuse i ejerlejligheder, herunder udformning af kvalitetskravene.

Udvalgets overvejelser og konklusioner om at udvide reglen om opdeling af tofamilieshuse, så denne omfatter opdeling af ikke fredede bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv, er behandlet ovenfor i afsnit 9.2 og 9.3.

10.1.1 Gældende ret

Adgangen til opdeling af tofamilieshuse er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

1) [...].

2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.

a) Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

b) Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bispisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c) Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

10.1 Opdeling af tofamilieshuse

d) Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e) Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f) Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.

g) Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h) Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

i) Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrums hidtidige naturlige anvendelse."

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2

Bestemmelsen indeholder krav om opfyldelse af en række kvalitetskrav som betingelse for opdeling i ejerlejligheder. Bestemmelsen om kvalitetskrav som betingelse for opdeling blev oprindeligt indført ved lov nr. 59 af 25. februar 1976, i forbindelse med genindførelsen af adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme (uanset antal beboelseslejligheder), så disse kunne opdeles ud fra et kriterium om boligens standard frem for årstallet for ejendommens opførelse.

Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme på baggrund af opfyldelse af kvalitetskrav begrænset til kun at gælde ejendomme med højst 2 beboelseslejligheder. Baggrunden var, at man mente, at adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme havde medført en reduktion i udbuddet af udlejningsejendomme.

Bestemmelsen finder efter sin nuværende ordlyd anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Den nuværende formulering af bestemmelsen, om at bygninger, der ønskes opdelt i ejerlejligheder efter bestemmelsen, "ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder", stammer fra en ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 298 af 4. juni 1986. Hensigten med ændringen var ifølge forarbejderne, at afskære muligheden for at opdele blandede ejendomme med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder.

Bestemmelsen kan i dag alene anvendes til at opdele bygninger med 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, som f.eks. udhuse og garager. Indeholder en bygning tillige en eller flere erhvervslejligheder, kan der derimod ikke ske opdeling efter bestemmelsen. Udvalgets overvejelser og konklusioner om at ændre reglen, så denne omfatter opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv, behandles i afsnit 9.2.

10.1 Opdeling af tofamilieshuse

Bestemmelsen bruges i praksis til opdeling af tofamilieshuse i to plan i ejerlejligheder. Efter bestemmelsen kan sådanne bygninger opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår, da de er undtaget fra forbuddet mod opdeling af ældre beboelseslejligheder i lovens nuværende § 10, stk. 1, nr. 1.

Højesteret har i U 2005.2079/2H taget stilling til, at bestemmelsen også finder anvendelse ved opdeling af bygninger med 1 beboelseslejlighed.

I den konkrete sag ønskedes opdeling af en ejendom med et eksisterende énfamiliehus påbegyndt opført før 1. juli 1966 og en ny bygning med en fælles, adskillende mur. Højesteret tiltrådte, at ejendommen måtte anses for at omfatte to bygninger, der skulle bedømmes hver for sig i relation til opdeling efter ejerlejlighedsloven § 10. Det fremgår herudover af dommens præmisser:

”Ved lov nr. 298 af 4. juni 1986 blev bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, ændret, idet ordene ”Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder” blev ændret til ”Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum”. Set i lyset af formålet med lovændringen finder Højesteret, at bestemmelsen også i den ændrede affattelse omfatter bygninger, der alene indeholder én beboelseslejlighed med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Det bemærkes herved, at det ved lov nr. 138 af 7. marts 1990 om bl.a. ændring af lov om ejerlejligheder er forudsat, at opdeling i ejerlejligheder ikke er udelukket i tilfælde, hvor en af ejendommens bygninger alene indeholder en beboelseslejlighed [...].

Den eksisterende bygning indeholder ikke andet end en beboelseslejlighed med tilhørende sædvanlige udenomsrum og er derfor omfattet af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2 [...].”

Som betingelse for opdeling af bygninger i ejerlejligheder efter bestemmelsen, skal en landinspektør med beskikkelse attestere, at såvel hver enkelt ejerlejlighed som selve bygningen opfylder en række kvalitetskrav, jf. § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-i.

Kvalitetskravene til hver enkelt ejerlejlighed indeholder størrelseskrav til lejligheden, dens køkken og bad samt krav om el og varmeanlæg.

Kvalitetskravene til bygningen indeholder krav til varmetab, brandsikring og generelt krav om, at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige.

10.1.2 Udvalgets overvejelser

Udvalgets overvejelser og konklusioner om at ændre reglen om opdeling af tofamilieshuse, så denne omfatter opdeling af ikke fredede bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv, er behandlet ovenfor i afsnit 9.2 og 9.3.

Opdeling af bygninger med 1 beboelseslejlighed

Udvalget konstaterer, at lovændringen fra 1986 om, at bestemmelsen i § 10 stk. 1, nr. 2, alene finder anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, har givet anledning til tvivl om, hvorvidt der efter bestemmelsen kan ske opdeling af en bygning med 1 beboelseslejlighed.

10.1 Opdeling af tofamilieshuse

Det følger af retspraksis, jf. U 2005.2079/2H, at opdeling er mulig efter lovens § 10, stk. 1, nr. 2, i tilfælde, hvor der på en ejendom er en bygning, der alene indeholder 1 beboelseslejlighed. Det er imidlertid efter udvalgets opfattelse uhensigtsmæssigt, at lovens ordlyd er uklar og giver indtryk af, at bestemmelsen alene finder anvendelse på bygninger med 2 beboelseslejligheder.

Udvalget konkluderer, at det i § 10, stk. 1, nr. 2, bør præciseres, at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder.

Kvalitetskravene

Udvalget har drøftet muligheden for, at ophæve kvalitetskravene som betingelse for opdeling af beboelsesejendomme til ejerlejligheder. Udvalget bemærker dog, at man skal passe på med at fjerne kravene, da det er en risiko, at der derved gives adgang til at opdele bygninger af meget dårlig kvalitet.

Udvalget har herefter overvejet, om lovens kvalitetskrav er tidssvarende, eller om der er behov for en justering af et eller flere af kravene.

Udvalget noterer sig, at lovens kvalitetskrav som udgangspunkt alene gælder ved opdeling af tofamilieshuse i medfør af lovens nuværende § 10, stk. 1, nr. 2. Spørgsmålet skal derfor i første omgang vurderes for disse bygninger. Det følger af loven, at bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 frit kan opdeles i ejerlejligheder uden overholdelse af kvalitetskrav. For så vidt angår beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, er der ikke mulighed for opdeling i ejerlejligheder efter loven. Såfremt muligheden for opdeling i ejerlejligheder lempes ved at give adgang til opdeling af ældre beboelsesejendomme og/eller ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og/eller ved at hæve grænsen i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, fra 2 til 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder, aktualiseres spørgsmålet om, hvilke kvalitetskrav der skal stilles til de ejerlejligheder, der herved dannes.

Udvalget har overvejet følgende 3 muligheder for regulering af kvalitetskravene:

1. Opretholde ejerlejlighedslovens gældende kvalitetskrav
2. Lægge sig op ad kravene i bygningsreglement 2015
3. Indskrive de overordnede krav i ejerlejlighedsloven og indsætte en bemyndigelse til ministeren til at fastsætte nærmere regler

De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning, der ønskes opdelt.

Udvalget har fra Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen modtaget en sammenligning af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015. Sammenligningen viser, at bygningsreglement 2015 indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven.

En ændring til at følge bygningsreglement 2015 vurderes i relation til en del af kravene, herunder særligt størrelseskravene, at kunne føre til en lempelse af kvalitetskravene i forhold til i dag. For så vidt angår kravene til varmetab og energimæssig ydeevne vurderes en ændring til at følge bygningsreglement 2015 at øge kravene, hvilket vil kunne medføre meromkostninger, som vil kunne afholde nogen fra at foretage opdeling.

10.1 Opdeling af tofamilieshuse

Udvalget vurderer, at der er behov for en opdatering af kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven, men samtidigt er det udvalgets vurdering, at det kan være vanskeligt at fastsætte eksakte regler med krav til bygningers kvalitet i ejerlejlighedsloven.

Udvalget har overvejet en løsning, hvor de overordnede regler om kvalitetskrav fastsættes i loven og de nærmere kvalitetskrav fastsættes i en bekendtgørelse. Udvalget bemærker, at dette vil give en større fleksibilitet med hensyn til at ændre kvalitetskravene i takt med udviklingen på området. Det er imidlertid udvalgets opfattelse, at der bør tages stilling til indholdet af kvalitetskravene.

Det er samlet set udvalgets vurdering, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav, bør tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne give en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Udvalget bemærker dog, at kravet i bygningsreglement 2015 i forhold til isolering generelt vil være for skrap i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt bør indsættes en henvisning til et minimum for energimærke, for eksempel energimærke D. Denne løsning vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Udvalget konkluderer, at der bør fastsættes krav om, at der kan ske opdeling når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D. Kravet om, at der skal foreligge en erklæring fra en bygningssagkyndig om, hvorvidt ejerlejligheden og bygningen opfylder funktionskravene i bygningsreglementet, indebærer ikke, at der indføres en særlig autorisationsordning. Erklæringen skal udarbejdes af en person med den fornødne faglige indsigt i byggetekniske forhold og kendskab til kravene i bygningsreglementet. Dette kan f.eks. være en ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller en person med relevant håndværksmæssig uddannelse som f.eks. tømrer eller murer. Den pågældende skal have relevant erhvervsmæssig erfaring inden for byggebranchen, herunder eventuelt med tilsyn med byggeri.

Da såvel bygningsreglementer og energikrav ændres over tid konkluderes det, at kvalitetskravene bør læses, så bygningerne skal opfylde kravene i bygningsreglement 2015 samt energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning pr. 2017.

Det konkluderes endvidere, at ministeren bør gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om dispensationsadgang fra kvalitetskravene.

10.1.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at det bør præciseres, at bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder.

Udvalget konkluderer endvidere, at der bør fastsættes krav om, at der kan ske opdeling når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning pr. 2017.

Med hensyn til udvalgets overvejelser og konklusioner om at udvide reglen om opdeling af tofamilieshuse, så denne omfatter opdeling af ikke fredede bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv, henvises til afsnit 9.2 og 9.3.

10.2 Opdeling af fredede bygninger

BOKS: Forslag til ny § 17 om opdeling af tofamiliehuse

§ 17. Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter stk. 1.

10.2 Opdeling af fredede bygninger

10.2.1 Gældende bestemmelser

Adgangen til opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 3.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

...

3) Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.”

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 3

Bestemmelsen er indsat som en selvstændig bestemmelse i lovens § 10, stk. 1, ved lov nr. 60 af 15. marts 1972. Det var allerede efter den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 muligt at opdele fredede bygninger i ejerlejligheder. Dette fulgte dels af, at loven gav fri adgang til opdeling i ejerlejligheder af ældre ejendomme, og dels af at muligheden for opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder efter lovens § 10 indgik som en undtagelse til begrænsningen i adgangen til at opdele beboelsesejendomme påbegyndt opført før 1890.

Henvisningen til bygningsfredningslovens § 27 indebærer, at opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder kræver samtykke fra kulturministeren. Bestemmelsen muliggør f.eks. opdeling af en fredet beboelsesejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, som er påbegyndt opført før 1. juli 1966, med samtykke fra kulturministeren. Samtykkekravet gælder ikke, hvis en fredet bygning kan opdeles efter en af ejerlejlighedslovens andre opdelingsregler. F.eks. vil en fredet erhvervsejendom tillige kunne opdeles efter ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 4, uden samtykke fra kulturministeren.

Selvom en bygning er fredet, vil den ikke kunne opdeles efter reglen i § 10 stk. 1, nr. 3, såfremt ejendommen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 10, stk. 11, der fastsætter et forbud mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Således vil f.eks. en fredet ejendom tilhørende en privat andelsboligforening ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter § 10, stk. 1, nr. 3.

10.3 Opdeling af erhvervsejendomme

Tilsvarende vil f.eks. et fredet gods ikke kunne opdeles efter § 10, stk. 1, nr. 3, hvis det ligger på en ejendom med aktiv landbrugspligt. Derimod vil der kunne ske opdeling efter bestemmelsen, hvis jorden frasælges, så der ikke længere er landbrugspligt.

10.2.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget konstaterer, at adgangen til opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder har indgået i loven siden dennes ikrafttræden den 1. juli 1966, idet der siden da kun har været foretaget mindre tekniske ændringer af bestemmelsen. Udvalget kan endvidere tiltræde, det i betænkning 1965 nr. 395 anførte om, at begrundelsen for at medtage fredede ejendomme er, at ejerlejlighedssystemet kan tænkes at kunne fremme bevaringsbestræbelserne med hensyn til ejendomme af denne art.

Efter de oplysninger, som har foreligget for udvalget, har bestemmelsen et praktisk anvendelsesområde, og udvalget har ikke kendskab til problemstillinger om denne bestemmelse.

10.2.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres med fornøden sproglig modernisering og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

BOKS: Forslag til ny § 15 om opdeling af fredede bygninger

§ 15. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2.

10.3 Opdeling af erhvervsejendomme

10.3.1 Gældende bestemmelser

Adgangen til opdeling af erhvervsejendomme er reguleret i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 4.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

...

4) Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.”

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 4

Bestemmelsen giver udtrykkelig hjemmel til opdeling af erhvervsejendomme og blev indsat ved lov nr. 60 af 15. marts 1972. Her blev det gjort til et krav, at de bygninger og ejendomme, der kan opdeles i

10.3 Opdeling af erhvervsejendomme

ejerlejligheder, skal være positivt opregnet i lovens § 10. Det var allerede efter den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 muligt at opdele erhvervsejendomme i ejerlejligheder, da lovens begrænsning i opdelingsadgangen i lovens daværende § 10 ikke omfattede bygninger anvendt til erhverv. Erhvervsejendomme har derfor helt fra starten kunne opdeles frit.

Den nuværende bestemmelse giver adgang til opdeling af bygninger, der alene anvendes til erhverv.

I forhold til ejendomme med flere bygninger gælder, at hver enkelt bygning skal kunne opdeles efter en af opdelingsbestemmelserne i loven. Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, der alle alene anvendes til erhverv, kan der under forudsætning af, at udstykning ikke er mulig, jf. lovens nuværende § 3, ske opdeling af ejendommen i sin helhed, da hver bygning for sig kan opdeles efter lovens § 10, stk. 1, nr. 4.

Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, hvoraf nogle alene anvendes til erhverv, og andre anvendes til beboelse (blandet ejendom), kan der ske opdeling i sin helhed, hvis beboelsesbygningerne kan opdeles efter § 10, stk. 1, nr. 1, fordi de er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. De bygninger, der alene anvendes til erhverv, kan opdeles efter lovens § 10, stk. 1, nr. 4 (uanset opførelsesår).

Kan blot én af bygningerne på en blandet ejendom med beboelse og erhverv ikke opdeles, f.eks. en beboelsesejendom der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Der kan i sådanne situationer ikke ske opdeling af de bygninger, der alene anvendes til erhverv, selvom erhvervsbygningerne isoleret set er omfattet af lovens § 10, stk. 1, nr. 4.

Ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 blev det muligt, at opdele såkaldte 80/20 ejendomme i ejerlejligheder, såfremt de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 procent af det samlede erhvervs- og beboelsesareal af de bygninger, der er beliggende på ejendommen, og der etableres et tilsvarende antal nye boliger, jf. neden for i afsnit 10.4.

10.3.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget konstaterer, at der siden lovens ikrafttræden den 1. juli 1966 har været adgang til opdeling af erhvervsbygninger, og at bestemmelsen generelt har en berettigelse. Udvalget har ikke kendskab til, at bestemmelsen giver anledning til problemer i praksis og bestemmelsen videreføres uændret og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

Det bemærkes i øvrigt, at udvalget ovenfor i afsnit 9.3 konkluderer, at reglen om opdeling af tofamilieshuse ændres, således at adgangen til opdeling af bygninger i form af tofamilieshuse, der tillige indeholder erhverv, genindføres.

10.3.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres uændret og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

BOKS: Forslag til ny § 18 om opdeling af erhvervsejendomme

§ 18. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.

10.4 Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme

10.4.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10 a giver mulighed for opdeling af visse blandede ejendomme, når erhvervsarealet overstiger en vis andel af ejendommens samlede areal.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10 a. 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, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være 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 var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.

3) De nye beboelseslejligheder skal hver være mindst 85 m² bruttoetageareal. Lejlighedernes tinglyste areal skal dog mindst være på 75 m².

Stk. 2. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, 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 lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 4. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og 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.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.”

10.4 Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsjendomme

Ejerlejlighedslovens § 10 a, stk. 1

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 488 af 9. juni 2004, og giver mulighed for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, såfremt de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 procent af det samlede erhvervs- og beboelsesareal af de bygninger, der er beliggende på ejendommen.

Afgørende for anvendelse af bestemmelsen, er fordelingen af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) pr. 31. december 2003. Skæringsdatoen skal ifølge forarbejderne sikre mod eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger på ejendommen. Tillige fremgår det af forarbejderne, at hvis et erhvervsareal rent faktisk blev anvendt som beboelse, selv om dette ikke var tilladt, skal det pågældende areal henregnes til erhvervsarealet, hvis det var registreret som erhvervsareal i BBR. At der tages udgangspunkt i BBR ved registrering af ejendommens samlede erhvervsareal og samlede boligareal indebærer, at eventuelle kælderarealer kan indgå i opgørelsen af erhvervsarealet, da sådanne arealer beliggende under terræn lovligt kan anvendes til erhverv. Kælderlokaler kan ikke indgå i boligarealet, da det ikke lovligt kan anvendes til boliger. Arealet af småbygninger såsom garager, carporte og udhuse, der ikke anvendes erhvervsmæssigt, indgår ikke i arealopgørelsen.

Der har i praksis været rejst spørgsmål, om fortolkning af kravet om opgørelse af fordeling af ejendommens areal ud fra udtræk fra BBR pr. skæringsdatoen. Spørgsmålet har været, om det alene er bygningernes anvendelse i henhold til BBR, der er låst pr. skæringsdatoen, eller om det er såvel bygningernes anvendelse som ejendommens matrikulære afgrænsning, der er låst pr. skæringsdatoen.

Den tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen (Erhvervsstyrelsen) har vejledende udtalt, at § 10 a skal fortolkes således, at det er ejendommens matrikulære afgrænsning pr. skæringsdatoen, der er afgørende for 80/20 beregningen. En sådan matrikulær afgrænsning indebærer, at tilkøb og frasalg af arealer med tilhørende bygninger efter skæringsdatoen ikke påvirker opdelingsmuligheden efter bestemmelsen.

Ud over kravet til fordeling af bygningernes areal skal en række øvrige betingelser være opfyldt, for at der kan ske opdeling efter bestemmelsen.

Det er efter stk. 1, nr. 1, en betingelse for opdeling, at der på opdelingstidspunktet skal være ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af udlejers opsigelse.

Det er endvidere efter stk. 1, nr. 2, en betingelse, at der etableres mindst samme antal nye beboelses-ejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret på ejendommen pr. skæringsdatoen.

Endelig er det efter stk. 1, nr. 3, en betingelse for opdeling, at de nye ejerlejligheder hver skal være mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og tinglyst areal på mindst 75 kvadratmeter. Efter forarbejderne er formålet med dette krav at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger. Derimod er størrelsen af de hidtidige beboelseslejligheder uden betydning for opdelingsadgangen.

Den ændrede anvendelse af lokalerne medfører, at der skal indhentes byggetilladelse til den ændrede brug.

Ejerlejlighedslovens § 10 a, stk. 2

Efter stk. 2 er det ikke til hinder for opdeling, at flere ejendomme er registreret under samme ejendomsnummer pr. skæringsdatoen, hvis en eller flere af disse ejendomme hver for sig opfylder betingelserne i stk. 1.

10.4 Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsjendomme

I bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at en ejendom vil kunne udskilles af BBR, såfremt det dokumenteres, at der er tale om en selvstændig ejendom i udstykningslovens forstand.

Ejerlejlighedslovens § 10 a, stk. 3

Efter stk. 3 kan ejeren efter opdelingstidspunktet, i takt med at der bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, omdanne disse til beboelseslejligheder og sælge dem som ejerlejligheder. Det er en betingelse, at hver af de nye beboelseslejligheder er på størrelse med de lejligheder, som etableres efter stk. 1, og at erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Ejerlejlighedslovens § 10 a, stk. 4

Efter stk. 4 kan de beboelseslejligheder, som var på ejendommen på skæringstidspunktet, opdeles i selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges hver for sig, når der er etableret nye beboelseslejligheder efter § 10 a, stk. 1. Der stilles ikke særlige krav til størrelsen af de eksisterende beboelseslejligheder bortset fra de krav, der følger af lovens kvalitetskrav i § 10, stk. 1, nr. 2. Der stilles heller ikke krav om, at disse lejligheder skal opfylde reglerne i det bygningsreglement, der gælder på det tidspunkt, hvor den pågældende lejlighed udlægges som ejerlejlighed. For disse lejligheders vedkommende er der ikke tale om ændret anvendelse, da de blot overgår fra at være udlejningsboliger til at være ejerboliger.

Ejerlejlighedslovens § 10 a, stk. 5

Efter stk. 5 fastsætter ministeren nærmere regler om ordningens gennemførsel.

Bemyndigelsen er udmøntet ved bekendtgørelse nr. 631 af 23. juni 2004, hvor det ud over en henvisning til lovens § 10 a, stk. 4, er fastsat, at landinspektøren skal attestere, at der er givet ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.

10.4.2 Udvalgets overvejelser

Behovet for bestemmelsen

Det kan ikke udelukkes, at der findes 80/20-ejendomme med mere end 5 beboelseslejligheder. Udvalget kan derfor ikke lægge til grund, at en eventuel ændring af grænsen for opdeling af ældre beboelsesejendomme til 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder vil betyde, at der ikke vil være 80/20-ejendomme, der vil blive afskåret fra opdeling, hvis man ophævede reglen i lovens nuværende § 10 a.

Efter de oplysninger, der har foreligget for udvalget, har bestemmelsen et praktisk anvendelsesområde, og udvalget konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

10.4 Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsjendomme

Betingelserne for anvendelse af bestemmelsen

Udvalget har gennemgået de indholdsmæssige krav til opdeling af ejendomme efter bestemmelsen med henblik på en vurdering af, om nogle af disse bør ophæves eller justeres.

Udvalget har i den forbindelse drøftet forståelsen af kravet i § 10 a, stk. 1, om at fordelingen af beboelses- og erhvervsarealet på den ejendom, der ønskes opdelt, skal vurderes ud fra registreringen heraf i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003. Udvalget noterer sig, at Erhvervs- og Byggestyrelsen (Erhvervsstyrelsen) vejledende har udtalt, at kravet skal forstås som et krav om matrikulær afgrænsning af ejendommen pr. skæringsdatoen. En sådan matrikulær afgrænsning indebærer, at tilkøb og frasalg af arealer med tilhørende bygninger efter skæringsdatoen ikke påvirker opdelingsmuligheden efter bestemmelsen. En afgrænsning ud fra bygningernes anvendelse i henhold til BBR pr. skæringsdatoen vil derimod betyde, at ejendommen, og det antal bygninger der ligger på denne, kan forandres ved tilkøb eller frasalg af areal med eksisterende bygninger.

Udvalget bemærker, at der ikke umiddelbart i bestemmelsens ordlyd eller forarbejderne til denne kan findes støtte for den restriktive fortolkning om matrikulær afgrænsning.

Udvalget har drøftet den fremtidige udformning af kravet, og har i den forbindelse overvejet risikoen for omgåelse af bestemmelsen ved frasalg og tilkøb af arealer med eksisterende bygninger.

Udvalget konstaterer, at et eventuelt frasalg af et grundareal med en eksisterende beboelsesbygning, der ikke ville kunne opdeles, vil kunne påvirke muligheden for anvendelse af bestemmelsen, såfremt denne alene indeholder en anvendelsesmæssig afgrænsning i henhold til skæringsdatoen. Udvalget finder dog ikke, at dette vil kunne føre til en situation, der strider imod det oprindelige formål med bestemmelsen.

Derimod vil tilkøb af et grundareal med en større erhvervsbygning, kunne muliggøre opdeling af ældre beboelsesejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles. Dette kan f.eks. ske ved opkøb af en erhvervs-ejendom uden geografisk tilknytning til den ejendom, der ønskes opdelt. En sådan ejendom vil i princippet kunne tilkøbes og frasælges flere gange, således at den ville kunne danne grundlag for opdeling af flere ejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles.

Efter udvalgets opfattelse, vil en sådan utilsigtet udnyttelse kunne imødegås ved i bestemmelsen at præcisere, at kun bygninger beliggende på grundarealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, kan indgå i beregning af 80/20 fordelingen, hvis antallet af bygninger på en ejendom forøges ved matrikulær forandring.

Udvalget noterer sig i øvrigt, at det efter oplysning fra den relevante ressortmyndighed ikke er muligt uden en manuel gennemgang i hver enkelt sag at genskabe matrikelregisteret pr. skæringsdatoen.

På denne baggrund konkluderer udvalget, at bestemmelsens formulering bør fastholdes, og at det i bemærkningerne bør præciseres, at kravet skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning i henhold til BBR. Det bør endvidere i et nyt, selvstændigt stykke i bestemmelsen fastsættes, at der i tilfælde af bygningsforøgelse ved matrikulær forandring alene kan beregnes bygninger fra grundarealer med fælles skellinje.

Udvalget finder herudover generelt kravene for anvendelse af bestemmelsen for velbegrundede.

Dette gælder kravet om fordeling mellem erhvervs- og beboelsesareal, idet hensynet til udnyttelse af ledige erhvervslokaler er balanceret over for hensyn til bevarelse af ældre beboelsesejendomme. Det gælder endvidere kravet om, at der på opdelingstidspunktet skal være ledige erhvervslokaler, som ikke

10.4 Opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme

må være blevet ledige på grund af opsigelse fra udlejers side, samt at der skal etableres et tilsvarende antal nye boliger.

Udvalget derimod har overvejet, om kravet i lovens § 10 a, stk. 1, nr. 3, om at hver ny beboelseslejlighed skal være mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og tinglyst 75 kvadratmeter, skal ændres.

I følge forarbejderne er formålet med kravet at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger. Der fremgår ikke nærmere om begrundelsen for reglen, som umiddelbart vurderes at være fastsat efter et, på daværende tidspunkt, politisk ønske om at fremme etableringen af nye familieboliger.

Udvalget konstaterer, at det overordnede formål med § 10 a er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Udvalget konstaterer endvidere, at boligbehovene varierer over tid, og at der i dag i de større byer kan konstateres at være et boligunderskud. Herudover er der løbende fokus på behov for boliger til studerende og singler.

Udvalget har derfor overvejet, at lade kravet til størrelsen af de nyetablerede boliger i lovens § 10 a, stk. 1, nr. 3, erstatte af en henvisning til lovens kvalitetskrav i § 10, stk. 1, nr. 2, hvorefter mindstekravet i dag er 26 kvadratmeter. Dette vil i højere grad muliggøre opdeling efter bestemmelsen, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelseslejligheder, såfremt der ikke længere skal leves op til kravet om 85 kvadratmeter pr. ny lejlighed. Hvorvidt de nye beboelseslejligheder er egnede til beboelse vil i stedet for blive normeret af kvalitetskravene, der i anden sammenhæng er vurderet som værende tilstrækkelige minimumskrav.

Det bemærkes i den forbindelse, at udvalget ved vurdering af bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse vurderer, at de nuværende kvalitetskrav i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, erstattes af en henvisning til bygningsreglements funktionskrav, jf. oven for afsnit 10.1. Dette indebærer, at der fremover ikke vil gælde et fast størrelseskrav som betingelse for opdeling, hvilket af den relevante ressortmyndighed vurderes, at betyde en lempelse i forhold til det gældende kvalitetskrav om boligstørrelse.

Udvalget konkluderer, at kravet i § 10 a, stk. 1, nr. 3, om at hver ny beboelseslejlighed skal være mindst 85 kvadratmeter, bør erstattes af en henvisning til de foreslåede, nye kvalitetskrav ved opdeling af tofamilieshus, jf. oven for afsnit 10.1.

Den nuværende bestemmelse i lovens § 10 b om, at der på de ejendomme, der er opdelt efter bestemmelsen, skal tinglyses en deklaration med kravet om helårsbeboelse, foreslås videreført og flyttet til stk. 7 i den nye bestemmelse om opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme.

10.4.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme bør videreføres og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler. I forbindelse med betingelserne for anvendelse af bestemmelsen, konkluderer udvalget, at bestemmelsens formulering bør fastholdes, og at det i bemærkningerne bør præciseres, at kravet skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning i henhold til BBR. Udvalget konkluderer tillige, at det i et nyt selvstændigt stykke i bestemmelsen, bør fastsættes, at der i tilfælde af bygningsforøgelse ved matrikulær forandring alene kan beregnes bygninger fra grundarealer med fælles skellinje.

Udvalget konkluderer, at kravet i § 10 a, stk. 1, nr. 3, bør erstattes af en henvisning til de foreslåede, nye kvalitetskrav ved opdeling af tofamilieshuse.

BOKS: Forslag til ny § 19 om opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme

§ 19. 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, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være 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 var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver opfylde kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 2. Forøges antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring, kan kun bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, indgå i beregningen efter stk. 1.

Stk. 3. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, 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. 4. Er ejendommen opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 5. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før ejeren attesterer, at hver enkelt lejlighed ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 6. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

Stk. 7. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Kapitel 11: Ejerlejlighedslovens særregler om opdeling

11.1 Opdeling til etablering af tagboliger

11.1.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2-3, indeholder regler om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger. Bestemmelserne har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 2. 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. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af stk. 1, nr. 2 eller 3. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 3. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. 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. Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.”

Bestemmelserne blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 488 af 9. juni 2004.

Bestemmelsen i § 10, stk. 2, giver mulighed for at opdele ældre private udlejningsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder, ved etablering af nye boliger til helårsbeboelse i tagetagen. Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme med bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, eller som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, ellers ikke opdeles i ejerlejligheder. Bestemmelsen udvider således opdelingsadgangen ved etablering af tagboliger. De nye tagboliger kan etableres enten ved indretning af en hidtil uudnyttet tagetage eller ved at bygge en eller flere etager på en eksisterende bygning. Efter bestemmelsen bibeholder de eksisterende boliger deres status, således at private udlejningsboliger forbliver private udlejningsboliger, ligesom private andelsboliger forbliver andelsboliger. Dette sker ved at de eksisterende boliger i en bygning, der opdeles i ejerlejligheder, udlægges til én samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

Bestemmelsen i § 10, stk. 3, giver mulighed for etablering af almene tagboliger i private udlejningsejendomme og almene tagboliger i almene ejendomme, hvor de to enheder kommer til at udgøre selvstændige og økonomisk uafhængige almene afdelinger. Bestemmelsens forbud mod at videreopdele den ejerlejlighed, der omfatter de nye almene boliger, blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

11.1 Opdeling til etablering af tagboliger

11.1.2 Udvalgets overvejelser

Udvalget har drøftet det forhold, at bestemmelserne åbner mulighed for etablering af forskellige boligformer på samme ejendom, og at f.eks. en ejerforening med taglejligheder oven på en andelsboligforening kan give anledning til konflikter i praksis. Bestemmelserne ses i princippet at bryde med hensynet bag kravet i ejerlejlighedslovens § 3 om, at ejendomme skal opdeles i sin helhed, hvilket ifølge forarbejderne synes at være båret af et ønske om, at sikre en entydig ejerform på ejendommen efter opdeling i ejerlejligheder. Herudover bemærker udvalget, at sådanne blandede ejerforeninger kan give en række udfordringer i relation til administrationen af disse.

Udvalget konstaterer imidlertid, at bestemmelserne har fungeret i en årrække, og at disse giver mulighed for opdeling og etablering af nye boliger i en række ejendomme, hvor dette ellers ikke ville være muligt. Udvalget finder i øvrigt ikke, at de ulemper, der kan opstå i forbindelse med sådanne blandede ejerforeninger, har en sådan karakter, at man ikke skal opretholde den yderligere opdelingsadgang, der følger af bestemmelserne.

Den nuværende bestemmelse i lovens § 10 b om, at der på de ejendomme, der er opdelt efter bestemmelserne, skal tinglyses en deklaration med kravet om helårsbeboelse, foreslås videreført og flyttet til stk. 3 i den nye bestemmelse om opdeling med henblik på etablering af tagboliger.

Udvalget har i øvrigt drøftet, om der mere generelt i ejerlejlighedsloven bør gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder og etablering af ejerforeninger med blandede boligformer, f.eks. ved at opbløde kravet om opdeling af ejendommen i sin helhed i ejerlejlighedslovens nuværende § 3. Der henvises herom til afsnit 8.1 om kravet om opdeling i sin helhed.

11.2 Opdeling ved etablering af ældre-, ungdoms- og friplejeboliger

11.1.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne om opdeling af bygninger i ejerlejligheder, med henblik på etablering af ejerlejligheder, bør videreføres med de fornødne sproglige moderniseringer og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

BOKS: Forslag til ny § 20 om opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger

§ 20. 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. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 2. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. 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. Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.

Stk. 3. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1 skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

11.2 Opdeling ved etablering af ældre-, ungdoms- og friplejeboliger

11.2.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 6

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 6, giver mulighed for opdeling af bygninger ved indretning af ældreboliger i en del af bygningen.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

...

6) Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået

11.2 Opdeling ved etablering af ældre-, ungdoms- og friplejeboliger

tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.”

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 379 af 10. juni 1987 og giver mulighed for opdeling af bygninger i ejerlejligheder ved etablering af ældreboliger. Efter bestemmelsen bliver ældreboligerne én ejerlejlighed og resten af bygningen én ejerlejlighed. Ved opdelingen sikres mulighed for håndtering af den særlige finansiering, herunder pantsætning og garantistillelse, af ældreboligerne. Bestemmelsens tidligere forbud mod at videreopdele den ejerlejlighed, der omfatter ældreboligerne eller de almene ældreboliger, blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 7

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 7, giver mulighed for opdeling af visse bygninger ved indretning af ungdomsboliger.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. Loven anvendes på:

...

7) Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.”

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 138 af 7. marts 1990 og giver mulighed for opdeling af bygninger i ejerlejligheder ved etablering af ungdomsboliger. Efter bestemmelsen bliver ungdomsboligerne én ejerlejlighed og resten af bygningen én ejerlejlighed. Bestemmelsens tidligere forbud mod at videreopdele den ejerlejlighed, der omfatter ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger, blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 10

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 10, giver mulighed for opdeling af ejendomme ved etablering af friplejeboliger.

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 10. Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter

11.2 Opdeling ved etablering af ældre-, ungdoms- og friplejeboliger

og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.”

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 90 af 31. januar 2007 og giver mulighed for opdeling af ejendomme, hvor der er truffet beslutning om etablering af friplejeboliger. Bestemmelsens tidligere forbud mod at videreopdele den ejerlejlighed, der omfatter friplejeboligerne, blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

11.2.2 Udvalgets overvejelser

Bestemmelserne vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Udvalget konstaterer, at bestemmelserne sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder og vurderer at der fortsat er et behov for bestemmelserne.

11.2.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres med den fornødne sproglig modernisering og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler. Udvalget konkluderer endvidere, at bestemmelserne vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger og ungdomsboliger bør ændres, så de fremover alene vedrører mulighed for opdeling af bygninger med henblik på etablering af almene ældreboliger og almene ungdomsboliger.

BOKS: Forslag til ny § 21 og § 22 om opdeling af ejendomme ved etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger

§ 21. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

§ 22. Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.

11.3 Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

11.3.1 Gældende bestemmelser

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 4-6

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 4-6, indeholder bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder. Bestemmelserne har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 5-9, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.”

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 4, indeholder en generel regel om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Reglen blev indsat i boligreguleringsloven ved lov nr. 577 af 19. december 1985 og siden flyttet til ejerlejlighedslovens § 10, stk. 4. Det er en betingelse for opdeling efter bestemmelsen, at hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Opdelingsadgang giver mulighed for entydigt ejerskab af den almene boligorganisations ejendom og adskillelse af dennes økonomiske forhold. Bestemmelsens forbud mod videreopdeling blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 5, indeholder en særlig bestemmelse om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder med henblik på at give de enkelte lejere mulighed for at overtage deres bolig som ejerbolig. Bestemmelsen giver mulighed for løbende opdeling af den almene boligorganisationens ejendom, således at ejendommen ved det første salg skal opdeles i 2 ejerlejligheder, idet den solgte lejlighed kommer til at udgøre den ene ejerlejlighed og de resterende lejligheder kommer til at udgøre den anden. Ved det næste salg videreopdeles den ejerlejlighed, som omfatter de resterende lejligheder, således at der herved fremkommer 3 ejerlejligheder. Det er muligt at opdele ”til bunds”, så samtlige boliger i den almene boligorganisationens ejendom udlægges som selvstændige ejerlejligheder. Bestemmelsens forbud mod videreopdeling blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

11.3 Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 6, giver mulighed for opdeling af almene boligorganisationers ejendomme ved etablering af tagboliger. Den eksisterende ejendoms beboelsesarealer og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne og tagetagens tilsvarende arealer efter opdelingen skal hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Bestemmelsen gør det muligt at etablere to af hinanden økonomisk uafhængige selvstændige almene afdelinger. Bestemmelsens forbud mod videreopdeling blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017.

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 7-9

Ejerlejlighedslovens § 10, stk. 7-9, giver mulighed for at opdele ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, hvis ejendommen tilføres tagboliger som private lejemål, ejerlejligheder eller andelsboliger. Bestemmelserne har følgende ordlyd:

”§ 10. ...

Stk. 7. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 8. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 9. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.”

Bestemmelserne er indsat ved lov nr. 490 af 12. juni 2009, og giver mulighed for at etablere tagboliger i ejendomme, der tilhører almene boligorganisationer. De nye tagboliger kan etableres som private udlejningsboliger, andelsboliger og ejerboliger. Efter bestemmelserne skal de eksisterende almene boliger med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed. Boligerne etableret i de nye etager og tagetager med eventuelle fællesfaciliteter skal tillige udgøre én eller flere selvstændige ejerlejligheder afhængigt af, om der etableres selvstændige ejerlejligheder eller én ejerlejlighed indeholdende private udlejningsboliger eller andelsboliger.

11.3 Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

11.3.2 Udvalgets overvejelser

Bestemmelserne har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Den generelle regel i lovens § 10, stk. 4, skal ses i lyset af, at de enkelte almene boligorganisationer er uafhængige afdelinger med uafhængig økonomi. Der kan derfor være behov for opdeling i ejerlejligheder, så den enkelte afdeling isoleres i én ejerlejlighed, hvor der kan ske sikring af pant og sikkerhed. De øvrige bestemmelser, f.eks. reglen om opdeling i ejerlejligheder ved køb af egen bolig efter almenboliglovens kapitel 5a, er udtryk for forskellige politiske holdninger og ønsker om initiativer. Udvalget konstaterer, at der fortsat er et behov for bestemmelserne.

11.3.3 Udvalgets konklusioner

Udvalget konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres med fornøden sproglig modernisering og placeres i logisk sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler.

BOKS: Forslag til ny § 23 om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

§ 23. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 2-6, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.

Stk. 2. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Del III: Udvalgets forslag til nye regler

Kapitel 12: Forslag til ny ejerlejlighedslov

12.1 Lovudkast

Lov om ejerlejligheder

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1. Lovens §§ 3-11 og § 13 finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til denne lov eller tidligere lovgivning.

Stk. 2. Lovens § 12 og §§ 14-23 regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 2. I denne lov forstås ved:

- 8) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning
- 9) Ejerforening: Et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom
- 10) Ejendom: En bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand
- 11) Bygning: En fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring
- 12) Opdeling: Oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom
- 13) Videreopdeling: Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed
- 14) Ændring: Anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling

Kapitel 2

Ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter

§ 3. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

§ 4. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 5. Erhvervsministeren fastsætter i en normalvedtægt nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten

12.1 Lovudkast

kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug.

Stk. 2. Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Stk. 3. En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

Stk. 4. En gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter og ved eventuelle ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen.

Stk. 5. Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

Stk. 6. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

Stk. 7. Beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, træffes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.

§ 7. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 3, stk. 1, nævnte fordelingstal, medmindre der om en udgiftspost gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det den pågældende at betale merudgiften.

§ 8. En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.

Stk. 2. Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

12.1 Lovudkast

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren.

§ 9. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 10. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne, grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på

12.1 Lovudkast

tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 11. Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

Kapitel 3

Opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder og videreopdeling af ejerlejligheder

Almindelige bestemmelser

§ 12. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.

§ 13. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af § 15, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf. 2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.

Opdeling af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 og fredede bygninger

§ 14. Bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 3.

§ 15. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2.

Forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og landbrugsejendomme

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 3) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.

12.1 Lovudkast

Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.

Opdeling af tofamiliehuse

§ 17. Bygninger med højest 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Stk. 2. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter stk. 1.

Opdeling af erhvervsejendomme

§ 18. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.

§ 19. 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, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være 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 var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver opfylde kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 2. Forøges antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring, kan kun bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, indgå i beregningen efter stk. 1.

Stk. 3. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, 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. 4. Er ejendommen opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 5. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før ejeren attesterer, at hver enkelt lejlighed ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 6. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

Stk. 7. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så

12.1 Lovudkast

vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger

§ 20. 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. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 2. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. 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. Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.

Stk. 3. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1 skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Opdeling af ejendomme ved etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger

§ 21. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

§ 22. Ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og serviceareal hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.

Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

§ 23. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 2-6, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.

Stk. 2. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Kapitel 4*Oprettelse af ejerlejligheder*

§ 24. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 5 for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.
- 2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.

12.1 Lovudkast

3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Er oprettelsen eller ændringen indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Energi-, forsynings- og klimaministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 25. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 24, stk. 1, hvis

1) betingelserne i § 24, stk. 2, ikke er opfyldt eller

2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 24, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 26. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. Hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Stk. 3. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

Kapitel 5

Digital kommunikation

§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har efter nærmere regler fastsat af erhvervsministeren ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 28. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 19, stk. 7, og § 20, stk. 3.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Kapitel 7

Ikrafttræden m.v.

§ 29. Loven træder i kraft den [...].

Stk. 2. Tidspunktet for ikrafttræden af lovens §§ 24-25 og § 26, stk. 2, fastsættes af energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren.

Stk. 3. Lovens §§ 9-11 finder anvendelse på adfærd, der udøves efter lovens ikrafttræden.

§ 30. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 1 om lovens anvendelsesområde

Efter den gældende § 1 i ejerlejlighedsloven finder loven anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt. I stk. 2 præciseres det, at reglerne om ejerlejligheder tillige finder anvendelse på butikker, kontorer, lagerum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum. Loven finder således anvendelse på ejerlejligheder, der anvendes til såvel beboelse som til andet formål, herunder erhverv, og som allerede er opdelt i ejerlejligheder efter lovens bestemmelser herom.

Efter den gældende § 10, stk. 1, anvendes loven på en række opregnede typer bygninger, herunder bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966, bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger. Retsvirkningen af, at de enkelte bygningstyper er omfattet af opregningen, er, at disse kan opdeles i ejerlejligheder, mens bygninger, som falder uden for opregningen, ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Den gældende § 10, stk. 2-10, indeholder en række bestemmelser, der på samme måde som lovens § 10, stk. 1, fastlægger lovens anvendelsesområde, idet disse indeholder hjemmel til opdeling af en række nærmere opregnede typer bygninger og ejendomme, herunder bygninger, hvori der etableres tagboliger, ejendomme tilhørende almene boligorganisationer og ejendomme, hvori der etableres friplejeboliger.

Endelig fastsættes det i den gældende § 10, stk. 11, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, som således ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Den foreslåede § 1 er en videreførelse og udvidelse af lovens nuværende § 1 og fastsætter en samlet bestemmelse om lovens anvendelsesområde.

I *stk. 1* fastsættes det, at loven finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder efter den nye ejerlejlighedslov eller tidligere lovgivning. I bestemmelsen fastsættes endvidere hvilke af lovens bestemmelser, der gælder for allerede opdelte ejerlejligheder.

I *stk. 2* fastsættes hvilke af lovens bestemmelser, der regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles, henholdsvis ikke kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser herom.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Med den foreslåede bestemmelse sker der en præcisering og tydeliggørelse af reglerne om lovens anvendelsesområde, så samspillet mellem reglerne synliggøres. Der tilsigtes ikke nogen indholdsmæssig ændring af lovens anvendelsesområde, men den foreslåede bestemmelse sikrer, at lovens samlede anvendelsesområde fremgår klart af lovens første bestemmelse. Med bestemmelsen sikres endvidere en tydeliggørelse i lovteksten af, at virkningen af, at loven anvendes henholdsvis ikke anvendes på en række bygnings- og ejendomstyper, er, at disse bygnings- og ejendomstyper kan opdeles henholdsvis ikke opdeles i ejerlejligheder.

Til § 2 om definitioner

Den nuværende ejerlejlighedslov indeholder tre bestemmelser med definitioner. Begrebet ejerlejligheder defineres i den gældende § 1, stk. 1, som lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder). Begrebet ejerforening defineres i den gældende § 2, stk. 2, som et fællesskab, der omfatter samtlige ejere. Begrebet ejendomme defineres i den gældende § 3, 2. pkt., som bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand.

Den foreslåede § 2 viderefører de gældende definitioner og indeholder herudover definitioner af en række begreber, som er centrale for forståelsen af lovens anvendelsesområde. Skiftende brug af begreberne kan give anledning til uklarhed, og derfor bør lovforslaget indeholde en klar definition af de centrale begreber. I modsætning til den gældende lov foreslås lovens definitioner samlet i en definitionsbestemmelse.

Nr. 1 definerer begrebet ejerlejlighed, der er lig den gældende lovs definition i § 1, stk. 1. Bestemmelsen fastslår, at en ejerlejlighed er en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning. Bestemmelsen indebærer i lighed med den gældende lov, at der ved en ejerlejlighed forstås en lejlighed som ejes særskilt, som anvendes til beboelse, erhverv, institution, eller et værelse til beboelse, samt andre særskilt afgrænsede husrum. En ejerlejlighed anses efter § 26, stk. 1, som en selvstændig fast ejendom og skal når § 26, stk. 2, træder i kraft være identificeret ved sit eget identifikationsnummer.

Nr. 2 definerer en ejerforening, som er central i forhold til ejendomsret, hæftelse samt administrative forhold. I lighed med den gældende lovs § 2, stk. 2, fastslår bestemmelsen, at der ved en ejerforening forstås et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom. Ejerforeningen er ikke en traditionel forening, idet den primært fungerer som fællesskabets forvaltningsorgan. I ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejerne personligt for fællesomkostningerne. En ejerforening kan ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven, når den første lejlighed i en opdelt ejendom bliver solgt.

Nr. 3 definerer begrebet ejendom på samme måde som den gældende lovs § 3, 2. pkt. Ifølge fast praksis, skal der være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Herefter forstås ved en ejendom først og fremmest jorder, som i matriklen er registreret som en samlet fast ejendom, men også bygninger på lejet grund, bygninger på søterritoriet og bygninger på udmatrikulerede arealer jf. udstykningslovens § 2, stk. 1. Det foreslås, at en ejendom i lovforslaget § 2, nr. 3, udtrykkeligt defineres, som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand. Hver ejerlejlighed anses tillige som en selvstændig fast ejendom, jf. lovforslagets § 26, stk. 1.

Nr. 4 er ny og fastslår, at der ved en bygning forstås en fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring. Denne definition er vigtig, idet begrebet bruges i relation til adgangen til opdeling af bygninger i ejerlejligheder og ikke må forveksles med begrebet en ejendom.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Nr. 5 er ny og definerer hvad der forstås ved opdeling, der udgør en væsentlig forudsætning for, at der kan etableres nye ejerlejligheder. Det fastslås i bestemmelsen, at opdeling sker ved oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom. Efter de gældende regler registreres opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder i tingbogen. Efter de ved lov nr. 80 af 24. januar 2017, som forventes af træde i kraft i 1. halvår af 2019, vil oprettelse af en ejerlejlighed ske ved en anmeldelse og registrering i matriklen af fortegnelse over opdeling af samtlige bygninger på en ejendom i ejerlejligheder.

Nr. 6 definerer, hvornår der er tale om videreopdeling. Definitionen i nr. 6 er ny i forhold til den gældende lov og fastsætter, at der er tale om videreopdeling, når der oprettes flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed. Lovforslaget indeholder i den foreslåede § 13 en bestemmelse om, at eksisterende ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt.

Nr. 7 definerer, at der ved ændring forstås en anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en ændring, der foretages ved en videreopdeling. Dette kan f.eks. være tilfældet ved overførelse af et areal fra fællesarealet til én ejerlejlighed eller ved sammenlægning af to ejerlejligheder til én ejerlejlighed.

Til § 3 om forholdet mellem ejere og ejerforeningen

Den gældende § 2 i ejerlejlighedsloven fastsætter de overordnede rammer for forholdet mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder og ejerforeningen, herunder ejendomsretten til fælles bestanddele og medlemskab af ejerforeningen. Herudover indeholder stk. 4 en særlig stemmebegrænsningsregel.

Den foreslåede § 3 er hovedsageligt en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 1-3. Den gældende lovs § 2, stk. 4-5, ophæves og i stedet indsættes en generalklausul, jf. lovforslagets § 4.

Stk. 1 fastslår, at ejerne har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilhører m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 1, der stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966.

Formålet med bestemmelsen er at definere ejendomsretten til en ejerlejlighed. Retten til en ejerlejlighed er en egentlig ejendomsret, og ejeren har alle de rettigheder, som tilkommer en ejer af fast ejendom, herunder retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over lejligheden, der tillige falder i arv efter de almindelige regler herom. Rådigheden kan dog være begrænset f.eks. gennem vedtægtsbestemmelser. Over fællesejendom råder lejlighedsejeren kun som medejer. Fordelingstallene bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi. Bestemmelsen har til formål at varetage hensynet til fordeling af fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen.

Stk. 2 er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 2. Bestemmelsen fastslår, at ejeren af lejligheden har rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. En ejerforening er ikke en traditionel forening, idet den primært fungerer som fællesskabets forvaltningsorgan og ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven og oprettes, når den første ejerlejlighed sælges. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerlejlighedsejerne personligt.

At der stemmes efter fordelingstal og ikke efter "hoveder" kan udledes af den foreslåede § 3, stk. 2. Det tinglyste fordelingstal angiver tillige lejlighedsejernes andel i fælles bestanddele, jf. den foreslåede § 3, stk. 1, samt den del af fællesudgifterne, ejeren er pligtig til at bære. Det medfører, at antallet af stemmer på generalforsamlingen sættes i forhold til størrelsen af ejerens økonomiske interesse i fællesskabet i lighed med, hvad der gælder for selskaber som aktie- og anpartsselskaber.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Stk. 3 er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 3, og det grundlæggende princip om, at rettigheder og pligter ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden.

Bestemmelsen fastsætter, at den samlede ret forbundet med at eje en ejerlejlighed består af 3 elementer; retten til faktisk og retlig eneråden over særejeendom (ejerlejligheden), medejendomsret til ejendommens fællesbestanddele samt rettigheder og forpligtigelser som medlem af ejerforeningen. Bestemmelsen indeholder et princip om rettighedernes uadskillelighed og medfører, at ejeren ikke kan give en anden uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten i ejerforeningen, og at rettighederne og pligterne påhviler ejeren, også selvom lejligheden er udlejet.

Til § 4 om generalklausul

Ejerlejlighedsloven indeholder ingen generel bestemmelse, der kan bruges til at tilsidesætte helt urimelige beslutninger i ejerforeningen. Det medfører, at urimelige beslutninger kun kan tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36.

Spørgsmålet om anvendelse af aftalelovens § 36 over for beslutninger truffet i ejerforeninger har været behandlet i en konkret sag afgjort af Højesteret (U 1991.4/3 H). I sagen havde en restejerlejlighedsejer nedlagt påstand om, at ejerforeningen skulle anerkende, at restejerlejlighedsejeren i henhold til ejerforeningens vedtægter havde ret til at udpege en administrator i strid med ejerforeningens ønsker. Ejerforeningen påstod, at sagen drejede sig om beskyttelse af ejerforeningens flertal over for restejerens påståede eneret til at administrere ejerforeningen. Højesteret kom frem til, at restejerens eneret til at udpege administrator og dermed styre administrationen udgjorde et urimeligt vilkår, der kunne tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36. Deklarationen var således ikke bindende for ejerforeningen, der fremover frit kunne vælge administrator.

Den foreslåede § 4 er ny og indeholder en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra urimelige vedtægtsvilkår, som f.eks. urimelige fordelingstal eller urimelige beslutninger truffet ved misbrug af en majoritet.

Det vurderes, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men at en sådan klausul vil have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger.

Generalklausulen vil f.eks. kunne anvendes i tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer beholder ejerskabet over, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter.

Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække nogle af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i den gældende § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven, der ændrer den almindelige regel om, at hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed. Stemmebegrænsningsreglen begrænser stemmeretten for f.eks. den oprindelige ejer af en ejendom, der har solgt én eller flere ejerlejligheder i ejendommen. Bestemmelsen har bl.a. til formål at beskytte mindretallet mod de tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange lejligheder, at udlejer bevarer majoriteten i ejerforeningen og fortsat kan bestemme, om der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald omfanget heraf. En oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, skal fortsat ikke kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og der-

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

med i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og derved på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere. I sådanne tilfælde vil der efter en konkret vurdering kunne ske tilsidesættelse efter generalklausulen.

Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Til § 5 om normalvedtægt

Den gældende § 7 i ejerlejlighedsloven fastsætter, at der udarbejdes en normalvedtægt for ejerforeninger, der finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, der omfatter almene afdelinger, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

Den foreslåede § 5 viderefører og udvider den nuværende § 7 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Stk. 1 viderefører den gældende bemyndigelse til erhvervsministeren til at fastsætte normalvedtægt for ejerforeninger, dog sådan at det præciseres, at loven giver hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold som materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Bestemmelsens opregning er en eksemplifikation og er ikke udtømmende. Normalvedtægtens regler er deklaratoriske og gælder uden særlig vedtagelse fra foreningens stiftelse og adskiller sig derved fra en vedtægt i sædvanlig forstand, hvor der er tale om en mellem parterne aftalt regulering. Formålet med normalvedtægten for ejerforeninger er at sikre, at der er grundlag for at kunne vedtage beslutninger i foreningen. Uanset den mere omfattende regulering i normalvedtægten er ejernes mulighed for at tilpasse vedtægten efter deres individuelle ønsker og behov opretholdt. Der kan fortsat være behov for supplerende regulering i særvedtægt, hvis der ønskes særlige bestemmelser om råden over fælles ejendom, f.eks. ret til parkering eller eksklusiv råden over loftsrum, garager, haver mv. Endvidere vil indskrænkninger i retten til råden over særejeendom (lejlighederne), f.eks. indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udleje, herunder krav om bestyrelsens godkendelse, skulle optages i en særvedtægt.

Det er hensigten, at den nuværende normalvedtægt for ejerforeninger moderniseres og udbygges, herunder i form af kodificering af den gældende retstilstand, så behovet for regulering i en særvedtægt mindskes. Det er endvidere hensigten, at en sådan kodificering skal skabe større klarhed om retsstillingen.

Den nye normalvedtægt vil blive udstedt ved bekendtgørelse, hvor der vil blive fastsat ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. Det er hensigten, at den nye normalvedtægt vil finde anvendelse for ejerforeninger, der stiftes efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt, medmindre der for den pågældende forening vedtages en særvedtægt. Det er endvidere hensigten, at der for eksisterende ejerforeninger, der ikke har tinglyste særvedtægter, i lighed med forholdene ved udstedelsen af normalvedtægten fra 2004, indføres en overgangsordning, så normalvedtægten fra 2004 finder anvendelse i et år efter ikrafttrædelsen af den nye normalvedtægt. Dette giver eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt mulighed for at tage stilling til, om de vil være omfattet af den nye normalvedtægt, eller om de vil vedtage en særvedtægt.

Det er ikke hensigten, at den nye normalvedtægt skal ændre eksisterende tinglyste særvedtægter. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser med virkning fra ikrafttrædelsen af denne, når særvedtægten ikke efter sit indhold

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud. Det samme gælder, hvis ejerforeninger har tinglyst normalvedtægten fra 2004. Det er hensigten, at der vil blive udarbejdet en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger, som vil indeholde beskrivelse til forståelse og anvendelse af de enkelte bestemmelser i normalvedtægten.

Stk. 2 viderefører den gældende bestemmelse om, at normalvedtægten for ejerforeninger har karakter af deklaratoriske retsregler, hvorefter normalvedtægts bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved en gyldig beslutning. Opstår der tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægts bestemmelser, må det afgøres konkret, om disse anvendes udfyldende. Hvis der er vedtaget en særvedtægt, som udtømmende regulerer det givne forhold, har normalvedtægts bestemmelser ingen betydning. Har særvedtægtsbestemmelsen alene karakter af et tillæg til normalvedtægten, f.eks. hvor bestemmelsen regulerer forhold, som er uomtalte i normalvedtægten, vil normalvedtægten være gældende for de øvrige forhold. Hvis der er tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, medmindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægts bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Fravigelse af normalvedtægten efter forholdets natur kan derimod ikke ske.

Et særligt spørgsmål kan opstå i forhold til særvedtægter, som er vedtaget før den nye normalvedtægt. Fortolkningsreglen i stk. 2 vil fra tidspunktet for lovens ikrafttræden også finde anvendelse på eksisterende ejerforeninger og særvedtægter. Forudsat at den nye normalvedtægt efter ikrafttrædelsesreglerne for denne finder anvendelse, vil fortolkningsreglen derfor kunne indebære, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med normalvedtægts bestemmelser, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer spørgsmålet eller ikke regulerer det fuldt ud. I det omfang normalvedtægten er en kodificering af gældende ret, er dette uproblematisk, hvilket tilsvarende gør sig gældende med hensyn til rent formelle regler. Ønskes en anden regulering, som ikke fremgår af en eksisterende særvedtægt, må dette vedtages i ejerforeningen efter reglerne om vedtægtsændringer.

Stk. 3 viderefører tinglysningskravet og indeholder en kodifikation af gældende ret. Efter den hidtidige bestemmelses ordlyd er tinglysning af vedtægtsændringer en gyldighedsbetingelse mellem parterne. I domspraksis er bestemmelsen efter sin hidtidige formulering dog blevet fortolket indskrænkende, således at en ejer eller køber i ond tro er bundet af en ikke tinglyst særvedtægt, jf. T:BB 2008.273 V og U 2000.1459 Ø. Den nye formulering slår dette fast, men bestemmelser i ikke tinglyste særvedtægter kan stadig ekstingveres af en køber i god tro. Bestemmelsen sikrer således fortsat, at der i tilfælde af salg til en godtroende erhverver før tinglysning af særvedtægten ikke opstår en situation, hvor der kan komme til at gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere i samme ejerforening.

Af hensyn til at sikre ensartet regulering for de enkelte ejere er det udtrykkeligt bestemt, at særvedtægten bortfalder for samtlige ejere, hvis den måtte blive slettet som udækket på tvangsauktion over en af ejerlejlighederne. En sådan sletning kan ske, uanset om særvedtægten var tinglyst. I det omfang der er truffet bindende beslutninger i ejerforeningen, kan disse tinglyses alene ved digital underskrift fra de tegningsberettigede i foreningen. Det er derimod ikke fornødent at indhente underskrifter fra de enkelte ejere, hvilket ofte er praktisk vanskeligt. Tinglysningen skaber ikke rettigheder, men sikrer en allerede eksisterende ret. Viser det sig, at beslutningen ikke er gyldig, må dette afklares ved de civile domstole, og tingbogen må i givet fald herefter berigtiges efter de almindelige regler herfor.

For så vidt angår råden over fælles ejendom, må en sådan råden, der kan ske i medfør af normalvedtægts regler om kvalificeret majoritet, respekteres af efterfølgende rettighedshavere, herunder panthavere, idet ændringen er udnyttelse af en bestående ændringsadgang, som efterstående rettighedshavere skal respektere. Er der tale om så væsentlige ændringer, at der til beslutning heraf kræves enstemmighed, eller kræver beslutningen den pågældende ejers tiltrædelse, består der ikke en sådan eksisterende

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

ændringsadgang, som skal respekteres af den pågældende ejers aftaleerhververe og kreditorer. I sådanne tilfælde kræves rettighedshavernes tiltræden, dvs. relaksation, medmindre betingelserne for uskadelighedsattest er til stede, jf. tinglysningens § 23, stk. 3, jf. tinglysningens bekendtgørelses § 35 (bekendtgørelse nr. 834/2009 om tinglysning i tingbogen), jf. bekendtgørelses § 10.

Stk. 4 indeholder en ny bemyndigelse til ejerforeningen. Det fastsættes, at en gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, ændring af rettigheder og servitutter mv. som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesjendommen, kan tinglyses på de enkelte lejligheder alene ved tiltrædelse fra de tegningsberettigede for foreningen. Bestemmelsen indeholder et ufravigeligt krav om, at der skal være truffet en gyldig beslutning, samt dokumentation for, hvem der er tegningsberettiget for foreningen. Er de to krav opfyldt kan dokumentationen for den gyldige beslutning og de tegningsberettigedes underskrifter tjene som grundlag for tinglysning på alle ejerlejligheder.

Stk. 5 fastslår, at ejerforeningen altid er påtaleret for så vidt angår rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt, således at der ikke kan herske tvivl herom.

Stk. 6 er en videreførelse af den gældende § 7, 2. pkt. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, idet der er sket salg til lejerne eller andre, jf. kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., er der behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f.eks. om afdelingens indflydelse. Derfor foreslås, at den gældende bestemmelse om, at ministeren udarbejder en normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, suppleres med en bestemmelse om, at der udarbejdes en særlig vedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i almenboligloven. Der er ikke pligt til at anvende den særlige vedtægt.

Det er hensigten, at der i vedtægten bl.a. indsættes bestemmelser om, at indkaldelsen til ejerforeningens generalforsamling også skal sendes til formanden for afdelingsbestyrelsen, og at afdelingsbestyrelsen skal have adgang til generalforsamlingen med taleret.

Stk. 7 er en videreførelse af den gældende § 7 a, der lemper kravene til beslutning om etablering af tagboliger. Den gældende § 7 a blev indsat ved lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri for at gøre det lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Efter bestemmelsen kan beslutning herom træffes ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor. Det krævede kvalificerede flertal svarer til det flertal, som normalvedtægten for en ejerforening kræver til vedtægtsændringer og visse større beslutninger. For at der ikke skal herske tvivl derom, fastsættes, at bestemmelsen både omfatter den situation, hvor tagboligerne indrettes i eksisterende tagetager, og den situation, hvor tagboligerne indrettes ved påbygning af yderligere etager. En beslutning efter § 7 a indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen.

Til § 6 om husorden

Den gældende § 5, stk. 1, i ejerlejlighedsloven bestemmer, at ejerforeningen kan fastsætte almindelige ordensregler i en husorden. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, og det fremgår af forarbejderne hertil, at der i en ejerforening ligesom i en udlejningsejendom kan være behov for en husorden, der fastsætter regler om beboernes optræden i ejendommen. Det vil alt efter ejendommens størrelse og karakter være vidt forskelligt, hvilke krav der i så henseende kan være grund til at stille, og spørgsmålet om, hvad der skal stå i husordenen, må derfor være overladt til ejernes frie vedtagelse.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Den foreslåede § 6 svarer til den gældende lovs § 5, stk. 1, og giver ejerforeningen bemyndigelse til på generalforsamlingen at fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. Ejerforeningens kompetence til at udarbejde en husorden medfører, at generalforsamlingen med simpelt flertal efter fordelingstal kan fastsætte en husorden.

Med den foreslåede bestemmelse tydeliggøres det i loven, hvor grænserne går for, hvilke regler der kan fastsættes i en husorden, og modsætningsvis hvilke der har karakter af vedtægtsbeslutninger.

Husordenen er en ordensforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, dvs. regler vedrørende brugen af og den faktiske disposition over sær- eller fælles ejendom. I en husorden kan der fastsættes almindelige ordensregler om anvendelsen af fællesarealer såsom gård, cykelkælder, tørrerum, vaskerum, anbringelse af affald, aflåsning af hoveddør, parkering, leg på grunden m.v., tidsgrænser for støjudøvelse, forbud mod fodring af fugle, begrænsning af gener fra husdyr, brug af vaskekælder og lignende.

Husordenen kan derimod ikke indeholde bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, som ellers ville kræve beslutninger med kvalificeret flertal efter loven eller vedtægterne, herunder i form af vedtægtsændringer, eller beslutninger som kræver tilsagn fra de, der pålægges forpligtelserne, herunder begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, mulighed for at holde kæledyr, pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse eller forpligtelse til at udføre ren- og vedligeholdelsesopgaver. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige.

Til § 7 om fællesudgifter

Den gældende § 6 i ejerlejlighedsloven regulerer fordelingen af ejerforeningens fællesudgifter. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 og er ikke ændret siden.

Den foreslåede § 7 viderefører den gældende § 6 om fordeling af fællesudgifter, mens fordelingen af vedligeholdelsespligter reguleres i den foreslåede nye normalvedtægt for ejerlejligheder.

I *stk. 1* fastsættes, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelingstallet at udrede samtlige fælles udgifter ved ejendommens drift, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, renholdelse m.v. Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. lovforslagets § 5 og den i medfør af denne bestemmelse udfærdigede normalvedtægt.

I *stk. 2* videreføres den gældende § 6, stk. 2, om, at forøgelse af fællesudgifterne som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers ejendom, f. eks. som følge af at ejeren for egen regning har udført særlig kostbare installationer, som medfører forøgelse af forsikringspræmierne, skal bæres af denne ejer selv.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 8 om adgang til ejerlejligheden

Efter den gældende § 5, stk. 2, i ejerlejlighedsloven fastsættes, at ejeren skal give adgang til sin ejerlejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparation. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 og er ikke ændret siden lovens vedtagelse.

Den foreslåede § 8 viderefører og udvider den nuværende § 5, stk. 2, om adgang til ejerlejligheden for ejerforeninger. Bestemmelsen om adgang gøres til en selvstændig paragraf, og det præciseres i bestemmelsen, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang. For at sikre gennemskuelighed og for at undgå tvister foreslås det endvidere præciseret hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der foreslås fastsat klare varslingsregler. En identisk bestemmelse vil tillige blive optaget i den foreslåede nye normalvedtægt for ejerforeninger.

I *stk. 1* videreføres den gældende lovs § 5, stk. 2, suppleret med en klar varslingsregel. I den foreslåede bestemmelse fastsættes, at en ejer med 6 ugers skriftligt varsel er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ifølge betænkning 395/1965 kan ejerforeningen, hvis det er nødvendigt, skaffe sig adgang med fogedens hjælp, hvilket landsretten kom frem til i sagen TBB 2017.12V (U.2017.212V). Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse, som gav ejerforeningen adgang til en ejerlejlighed, da det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Fogedretten havde lagt til grund, at det var nødvendigt at få foretaget et eftersyn af altanen for at fastslå, om en vandskade hos underboen skyldtes forhold ved overboens altan. Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v., men pligten medfører ikke, at ejeren skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af særejeendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden.

I *stk. 2* præciseres, at en ejer med 6 ugers varsel kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Den ejer, der i medfør af bestemmelsen får udført arbejde i andres lejligheder, herunder naboledigheden eller andre lejligheder, hvor det kan være nødvendigt at få adgang, skal sikre at arbejdet tilrettelægges sådan, at arbejdet i de andre lejligheder end vedkommendes egen i videst muligt omfang afsluttes først. Fristen på 6 uger er samme varsel, som der gives i lejeloven.

I *stk. 3* udvides ejerforeningens ret til adgang i tilfælde af skader. Bestemmelsen giver i tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel. Ifølge gældende landsretspraksis U.2014.1656V havde en ejerforening ret til at få adgang gennem en ejerlejlighed til eftersyn og reparation af ventilationsanlæg.

I *stk. 4* præciseres det, at arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren. Dette gælder både arbejder iværksat af ejerforeningen over for de enkelte ejere og arbejder iværksat af de enkelte ejere, hvor disse får adgang til andre lejligheder. I forhold til varslingsfristen vil der kunne forekomme situationer, hvor ejere vil skulle tåle en vis nødvendig udskydelse af et varslet arbejde, som kan følge af planlægningshensyn hos den udførende håndværker.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 9 om bod

Efter den gældende § 8 i ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965 til den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, at man var betænkelig ved at indføre en lovregel, hvorved en ejer skulle kunne pålægges at afhænde sin ejerlejlighed, idet en ejerlejlighedsejer har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen blev der lagt vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8.

Den foreslåede § 9 er en ny bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer at betale en bod, hvis denne groft forsømmer sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder i form af oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse.

I *stk. 1* fastsættes, at ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

Efter bestemmelsens 2. pkt. kan grov pligtforsømmelse eksempelvis være, at en ejer udøver retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. groft støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Eksemplerne er ikke udtømmende. Bodsbestemmelsen finder alene anvendelse ved en ejers grove eller oftere gentagne misligholdelse af sine forpligtelser. Bod vil normalt alene kunne pålægges i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen.

Praksis i forbindelse med husordensovertrædelser i andelsboligforeninger og efter lejelovens § 93 kan være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Eksempelvis kan henvises til GD 1994.42 B, hvor en lejer gentagne gange holdt fester med højt støjniveau, samt GD 2000.14 Ø om støj og henstilling af effekter på fællesarealer mv.

Endvidere kan nævnes sagen U 2003.1373 V, hvor lejereren af en lejlighed blev opsagt på grund af opbevaring af enorme mængder af papir i lejligheden. Opsigelsen blev begrundet i brandfaren og den ekstraordinære belastning af bygningens etageadskillelse, som de store mængder papir medførte.

I en nyere landsretsafgørelse U 2017.156 Ø fandt landsretten, at en lejers besiddelse af en krysantemum-bombe bestemt til anvendelse udelukkende for professionelle, uddannede fyrværkere i sig selv udgjorde en sådan misligholdelse, at betingelserne for udlejers ophævelse af lejeforholdet i medfør af almenlejeloven var opfyldt.

Tillige kan som et generelt eksempel nævnes gentagen og generende kortidsudlejning gennem internet-portaler, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer og rejser spørgsmålet om mulige sanktioner i tilfælde af en lejers tilsidesættelse af husordenen for ejerforeningen.

Det er hensigten, at bodsbestemmelsen primært skal anvendes som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes, men ovenstående eksempler vurderes at kunne give anledning til anvendelse af bestemmelsen.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

I *stk. 2* gives ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren efter at være pålagt en bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

I *stk. 3* fastsættes krav til ejerforeningens beslutning af bod. Efter 1. pkt. skal en beslutning om bod træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre, at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan overstemme ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal. I 2. pkt. modificeres det strenge flertalskrav, idet der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvis et forslag efter 1. pkt. ikke vedtages med det fornødne flertal, men dog på generalforsamlingen har opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Formålet med 2. pkt. er at sikre, at beslutning om bod ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen. For at sikre at den ejer, der bliver pålagt bod, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen, skal ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om beslutningen. Kravet gælder, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

I *stk. 4* gives ejeren mulighed for inden 6 uger fra modtagelse af den skriftlige underretning at gøre indsigelse mod beslutningen over for ejerforeningen.

I *stk. 5* fastsættes, at ejerforeningen, hvis en ejer gør indsigelse, og ejerforeningen ønsker at fastholde kravet, inden 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist skal anlægge retssag om bodens berettigelse. Under en eventuel retssag er det ejerforeningen, der har bevisbyrden for, at der er grundlag for at pålægge en bod.

I *stk. 6* fastsættes, at betaling af bod ikke reducerer et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende.

Til § 10 om eksklusion

Efter den gældende § 8 i ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965 til den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, at man var betænkelig ved at indføre en lovregel, hvorved en ejer skulle kunne pålægges at afhænde sin ejerlejlighed, idet en ejerlejlighedsejer har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen blev der lagt vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8.

Ejerlejlighedsloven § 8 indeholder ikke hjemmel til, at ejerforeningen kan ekskludere et medlem af ejerforeningen.

Der kan imidlertid opstå tilfælde, hvor ejerforeningens mulighed for efter lovens § 8 at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side ikke vurderes at være en tilstrækkelig sanktion. Det kan være tilfældet, hvor ejeren følger et pålæg om fraflytning, men hvor en nærtbeslægtet eller en anden person med nær tilknytning til ejeren overtager lejligheden med den konsekvens, at den grove misligholdelse fortsætter, enten fordi den pågældende ejer fortsat kommer i ejerforeningen og udøver den uønskede adfærd, eller de nye beboere udøver en adfærd svarende til den hidtidige.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

I stort set alle andelsboligforeningers vedtægter findes en eksklusionsbestemmelse til brug i tilfælde, hvor en andelshaver groft tilsidesætter god skik og orden og misligholder sine forpligtelser over for andelsboligforeningen. Konsekvensen af eksklusion fra en andelsboligforening er, at andelshaverens brugsret til boligen ophører, og dennes andel i foreningen tvangssælges. Andelsboliger adskiller sig væsentligt fra ejerlejligheder ved, at andelshaverne ikke har ejendomsretten til boligen, men alene ejer en andel af foreningens formue og har en eksklusiv brugsret til en lejlighed.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed hænger sammen med medlemskabet i ejerforeningen, da eksklusion fra ejerforeningen indebærer et efterfølgende salg, hvilket vil betyde, at ejerlejlighedsejeren mister sin ejendomsret. Der er således ikke blot tale om en begrænsning i ejerens disposition over særejendom, men en fratagelse af den fulde ejendomsret til lejligheden.

Den foreslåede § 10 er en ny bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge ejerens ejerlejlighed.

Stk. 1 fastsætter, at ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Efter bestemmelsens 2. pkt. kan særdeles grov pligtforsømmelse eksempelvis være, at en ejer udøver retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Den foreslåede bestemmelse vil således alene finde anvendelse ved særlig grove tilfælde, hvor ejeren misligholder sin forpligtelse over for ejerforeningen, er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Eksemplerne er ikke udtømmende men praksis inden for andelsbolig- og lejeretten kan være vejledende ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Eksklusion vil normalt alene kunne ske i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen.

Bestemmelsen vil ikke finde anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav.

Indførslen af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Bestemmelsen skærper ikke kravene til råden over en ejerlejlighed set i forhold til den nu gældende retstilstand, men udvider ejerforeningens sanktioner for overtrædelse af den råden, der er tilladt i foreningen.

Fra praksis om særligt grove tilfælde, hvor en lejer misligholder, eller er til voldsom gene for de øvrige lejere i ejendomme, kan henvises til følgende:

U2013.3112 H vedrørte ophævelse af et alment lejemål på grund af grov kriminalitet i bebyggelsen. Højesteret stadfæstede, at udlejer kunne opsiges lejemålet. Det blev vurderet, at ophævelsen stod i et rimeligt forhold til misligholdelsen. Højesteret fandt at forsætlig ildspåsættelse var misligholdelse af så grov karakter, at ophævelse kunne ske, selvom ildspåsættelsen ikke var foretaget af lejeren selv, men af dennes søn. Derudover blev det taget med i betragtning, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og risikoen for gentagelse af kriminalitet.

Sagen TBB 2011.280Ø, behandler spørgsmålet om, hvorvidt grov vold begået mod andre lejere i bebyggelsen udgør en sådan misligholdelse, at det berettigede udlejer til at ophæve lejemålet. Landsretten lagde til grund, at voldsepisoden skete på boligselskabets ejendom på en sti, hvortil der er almindelig offentlig adgang, og at de forurettede begge var lejere i ejendommen.

For så vidt angår overtrædelse i forhold til ejerlejlighedslovgivningen kan som eksempel nævnes tilfælde, hvor et medlem gentagne gange udlejer sin ejerlejlighed til lejere, som er til stor gene for de øvrige

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

beboere. Her kan henvises til U 2009.1110 Ø, hvor ejerlejligheden først blev udlejet til en klub, hvis medlemmer generede de øvrige ejere med larm og lugt fra lejligheden. Da ejerforeningen fik udlejningen bragt til ophør, blev lejligheden efterfølgende udlejet til bordelvirksomhed, som ligeledes var til stor gene for de øvrige beboere.

Udover vurdering af karakteren og grovheden af den handling, der kan føre til en eventuel eksklusion, kan domstolene ved bedømmelsen vælge at lægge vægt på efterfølgende forhold – eksempelvis at ejeren er død, eller at forholdet er afhjulpet på anden vis. Da eksklusion er et væsentligt indgreb for den enkelte ejer, kan domstolene tillige lægge vægt på, at alle andre muligheder for at bringe misligholdelsen til ophørt er udtømt, herunder anvendelse af bod og overtagelse af ejerens udlejerbeføjelser i forhold til en lejer af ejerlejligheden.

Stk. 2 fastsætter, at beslutning om eksklusion skal træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan overstemme ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal. I 2. pkt. modificeres det strenge flertalskrav, idet der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvis et forslag efter 1. pkt. ikke vedtages med det fornødne flertal, men dog på generalforsamlingen har opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Formålet med 2. pkt. er at sikre, at beslutning om eksklusion ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen. For at sikre at den ejer, der bliver ekskluderet, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen, skal ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om beslutningen. Kravet gælder, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen

I *stk. 3* fastsættes, at ejerforeningen, såfremt den ønsker at fastholde beslutningen, inden 6 uger fra generalforsamlingens afslutning skal indbringe beslutningen om eksklusion for domstolene. Efter bestemmelsens 2. pkt. kan indbringelse af eksklusionsbeslutningen for domstolene undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. I 3. pkt. fastsættes, at stævningen om eksklusion skal tinglyses på det ekskluderede medlems ejerlejligheder, for at beslutningen kan anses for at være gyldig. Tinglysning vil være et signal til potentielle købere om, at der er tale om et tvangssalg. Kravet om tinglysning af en stævning om eksklusion kan derfor medføre et pres på salgsprisen for ejerlejligheden, hvilket kan påvirke eventuelle panthaveres mulighed for at få dækket deres tilgodehavender. Imidlertid adskiller situationen sig ikke væsentligt fra kravet om tinglysning af udlæg. Der bør derfor tages hensyn til godtroende aftaleerhververe, f.eks. en finansiell virksomhed, der yder lån i lejligheden, efter at der er sket eksklusion. I øvrigt vil beslutningen om eksklusion fremgå af et generalforsamlingsreferat, der må formodes at ville blive uddelt til en køber på et tidspunkt, før end vedkommende endeligt forpligter sig til at erhverve ejerlejligheden. Da bestemmelsen i stk. 3 kun vil finde anvendelse ved særdeles grov misligholdelse fra en ejers side, findes det efter en samlet afvejning mest relevant at indføre et tinglysningskrav for at sikre godtroende aftaleerhververe fremfor at beskytte den ekskluderedes interesse i at opnå den bedst mulige salgspris.

Stk. 4 fastsætter, at en ekskluderet ejer har pligt til at sælge sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse. I 2. pkt. foreslås fastsat, at den ekskluderede efter salget af ejerlejlighederne hverken må have hel eller delvis brugsret over de solgte lejligheder.

Stk. 5 fastsætter, at den ekskluderede ejer skal indstille sine salgsbestræbelser, hvis 6 måneders fristen i stk. 4 ikke overholdes. Herefter gives ejerforeningen bemyndigelse til at begære ejerlejlighederne solgt

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

på tvangsauktion efter retsplejelovens bestemmelser herom. I 3. pkt. fastsættes, at ejerforeningens udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

Til § 11 om overtagelse af udlejerbeføjelser

Ejerlejlighedsloven indeholder ingen bestemmelse, der regulerer forholdet mellem ejerforeningen og lejere af ejerlejligheder i foreningen, og udgangspunktet er, at der ikke består et retsforhold mellem ejerforeningen og lejerer af en ejerlejlighed.

Den foreslåede § 11 er ny og indeholder en bestemmelse om overførelse af beføjelser fra udlejer til ejerforeningen. Bestemmelsen finder anvendelse, når en lejer af en ejerlejlighed udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Hensigten med bestemmelsen er at give ejerforeningen bemyndigelse til at reagere i tilfælde hvor, ejeren/udlejerer undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør.

I praksis blev et sådan krav fra ejerforeningen gjort gældende i TBB 2001.211 B, hvor det blev fastslået, at ejerforeningen kunne overtage udlejerens misligholdelsesbeføjelser over for lejerer af ejerlejligheden. Det er endvidere formålet med bestemmelsen at give ejerforeningen mulighed for at indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejerer groft tilsidesætter de regler, der gælder i ejerforeningen. Bestemmelsen skal sikre, at udlejerer i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejerer, men at ejerforeningen indtræder i udlejerens beføjelser. Ifølge 2. pkt. skal ejerforeningen give ejeren 3 måneder til at bringe den uønskede adfærd til ophør. Fortsætter den uønskede adfærd ud over de 3 måneder, kan ejerforeningen føre sag mod lejerer med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Ejerforeningen skal derimod ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter i henhold til lejekontrakten, f.eks. med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning.

Til § 12 om oprettelse af ejerlejligheder

Efter den gældende § 3, 1. pkt., i ejerlejlighedsloven kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer at udstykning ikke er mulig.

I den gældende § 3, 3. pkt., er det præciseret, at kravet om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ikke er til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Præciseringen blev foretaget ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 samtidigt med indførelse af muligheden for at opdele ejendomme i ejerlejligheder i forbindelse med indretning af tagboliger. Med præciseringen blev der givet mulighed for etablering af blandede boligformer.

Den foreslåede § 12 viderefører kravene om, at ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, der i deres helhed kan opdeles i ejerlejligheder, og kun når udstykning i henhold til erklæring fra en landinspektør ikke er mulig.

I 1. pkt. fastsættes, at oprettelse af ejerlejligheder kun kan ske, når en ejendom opdeles i sin helhed, og kun når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Kravet om, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, viderefører den gældende § 3, 1. pkt., som stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966. Det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at den skal hindre, at enkelte lejligheder i en ejendom sælges

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

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 resterende lejligheder. Kravet sikrer entydige ejerforhold for at undgå risiko for konflikter mellem ejerlejlighedsejer og lejere. Bestemmelsen forhindrer ikke, at den enkelte ejerlejlighedsejer udlejer sin lejlighed. Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at flere lejligheder i en ejendom ejes af samme ejer.

Kravet om opdeling i sin helhed indebærer, at alle bygninger på en ejendom skal opdeles i ejerlejligheder, og som udgangspunkt at hver enkelt boligenhed eller erhvervsenhed i de enkelte bygninger også skal opdeles i ejerlejligheder. I praksis skal hver enkelt bygning på en ejendom (et matrikelnummer) vurderes for sig i forhold til opdeling. Ligger der på en ejendom f.eks. 2 beboelsesetagebygninger hver med mere en 2 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er opført i 1960 og den anden i 1980, vil det efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, være muligt at opdele bygningen fra 1980 i ejerlejligheder, men ikke bygningen fra 1960. Herved kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Tilsvarende kan være tilfældet på en ejendom, hvorpå der f.eks. ligger en række erhvervsbygninger, der isoleret set på bygningsniveau kan opdeles, men hvor der tillige ligger en beboelsesbygning i flere etager fra 1960. Ved sådanne blandede ejendomme kan det være nødvendigt at udstykke den del af ejendommen med de bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder, for at få mulighed for opdeling af de øvrige bygninger på ejendommen, der isoleret set på bygningsniveau vil kunne opdeles.

Bestemmelsens krav om, at opdeling kun kan ske, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, blev indført ved lov nr. 138 af 7. marts 1990. Udstykningsloven giver mulighed for dannelse af nye ejendomme ved udstykning af jord med derpå værende bygninger, mens ejerlejlighedsloven giver mulighed for opdeling af husrum i bygningerne på en ejendom i ejerlejligheder, der hver for sig udgør en selvstændig ejendom. Ved ejerlejlighedsopdeling opdeles hovedejendommens grundareal ikke. Grunden tilhører ejerlejlighedsejerne i fællesskab.

Tidligere fremgik afgrænsningen mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven ikke af ejerlejlighedsloven, og sidstnævnte blev forud for indførelsen af betingelsen i stigende omfang anvendt på opdeling af bygninger opført på én ejendom, således at hver bygning blev til én ejerlejlighed. Der opstod i praksis et fælles anvendelsesområde for udstykningsloven og ejerlejlighedsloven.

Betingelsen blev derfor indsat for at sikre klarhed for borgerne og deres private rådgivere. Bestemmelsen er båret af den grundtanke, at ejerlejlighedsopdeling efter omstændighederne skal være mulig i tilfælde, hvor matrikulær udstykning ikke kan foretages.

Bestemmelsen indebærer, at opdeling efter ejerlejlighedsloven er subsidær i forhold til den matrikulære udstykning, og opdeling efter bestemmelsen kan ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

At udstykning ikke er mulig kan skyldes dels fysiske forhold, dels formelle forhold. Hvis en ønsket opdeling af ejendomsretten til bygningerne på en ejendom skal kunne ske efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om en opdeling af bygningen eller bygningerne ved lodrette snit (f.eks. som ved rækkehuse).

Hvis opdelingen sker ved vandrette snit (f.eks. gamle villaer i flere etager) eller ved en kombination af lodrette og vandrette snit (f.eks. i etagebyggeri eller blandet bebyggelse), kan opdeling ikke ske ved udstykning. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt, at den landinspektør, der skal afgive attest til tinglysningssdommeren ved anmeldelse om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, attesterer, at den

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

ønskede opdeling af fysiske årsager ikke kan ske ved udstykning. Som led i implementering af grunddataprogrammet overføres registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen. Som følge heraf er der ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 i ejerlejlighedsloven indsat nye bestemmelser om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen, jf. de foreslåede §§ 24 og 25. Disse regler forventes at blive sat i kraft i 1. halvår 2019, hvorefter registreringen vil ske ved Geodatastyrelsen.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, kan der foretages udstykning og derefter en ejerlejlighedsopdeling. Hele den ønskede opdeling kan også ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

I 2. pkt. præciseres i lovteksten det forhold, at der ved vurdering af muligheden for opdeling af ejendomme med flere bygninger skal foretages en vurdering af hver enkelt bygning på ejendomme for sig i henhold til lovens forskellige opdelingsregler.

I 3. pkt. videreføres reglen om, at flere selvstændige lejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed. Her ved fastholdes reglen, der præciserer og understøtter adgangen til etablering af tagboliger i tilfælde, hvor den oprindelige bygning ikke kan opdeles i ejerlejligheder. En opdeling ved etablering af tagboliger kan efter bestemmelsen f.eks. ske ved, at samtlige udlejningsboliger i en ældre beboelsesejendom opført før 1966, som ikke kan opdeles i ejerlejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, samtidigt med at der oprettes yderligere ejerlejligheder i en uudnyttet loftsetage. En sådan opdeling, hvor de enkelte beboelseslejligheder ikke udlægges som selvstændige ejerlejligheder, men som én ejerlejlighed, opfylder kravet om opdeling af ejendommen i sin helhed. Den foreslåede § 20 viderefører reglen om opdeling af bygninger eller ejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles, ved etablering af tagboliger. Reglen om opdeling med henblik på etablering af tagboliger indeholder et videreopdelingsforbud for den nye ejerlejlighed, der er udlagt som én ejerlejlighed, således at de eksisterende beboelseslejligheder ikke kan opdeles.

I 4. pkt. udvides muligheden for at udlægge flere selvstændige ejerlejligheder som én ejerlejlighed, idet der foreslås indført adgang til at udlægge hele bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder som én ejerlejlighed. Den foreslåede bestemmelse giver således mere generelt adgang til opdeling af hele ejendomme i ejerlejligheder fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor én af flere bygninger på ejendommen låser for opdeling af øvrige bygninger på samme ejendom, der kan opdeles.

Selvom hensynet bag den gældende § 3 om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ifølge forarbejderne har været et ønske om at sikre entydige ejerforhold, blev der imidlertid i 2004 med indførelse af reglerne i § 10 om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger på lovniveau givet mulighed for dannelsen af ejendomme med blandede boligformer, hvor den oprindelige bygning eller en del heraf udlægges som én ejerlejlighed.

Denne mulighed er hidtil anvendt, hvor opdelingen sker ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen på en eksisterende bygning, hvor de øvrige lokaler samlet udlægges som én ejerlejlighed.

Der vurderes ikke at være forskel på opdeling i denne situation og på opdeling af en blandet ejendom med flere bygninger, hvoraf nogle kan og andre ikke kan opdeles, når hele den selvstændige bygning, der ikke kan opdeles, udlægges som én ejerlejlighed.

Bestemmelsen giver således en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder samtidigt med at de øvrige bygninger opdeles i separate ejerlejligheder.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Den eller de bygninger, der udlægges som én ejerlejlighed, vil typisk være omfattet af et de opdelingsforbud, der følger af den foreslåede § 16, der viderefører de gældende opdelingsforbud for bl.a. ældre beboelsesbygninger og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. For at sikre, at den udvidede adgang til udlægning som én ejerlejlighed i den foreslåede § 12 ikke kan bruges til at omgå forbuddene i den foreslåede § 16, foreslås det fastsat, at den ejerlejlighed, der opstår ved at udlægge en hel bygning som én ejerlejlighed, ikke kan videreopdeles. Undtagelse hertil gøres, hvis den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser. Herved sikres, at den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, ikke kan videreopdeles, hvis den er omfattet af en af lovens opdelingsforbud. Samtidig vil det være muligt at videreopdele en bygning udlagt som én ejerlejlighed, hvis denne f.eks. ved udlægningen kunne have været opdelt. Tilsvarende vil f.eks. en ældre beboelsesejendom med mere end 2 beboelseslejligheder udlagt som én ejerlejlighed, der ved udlægningen ikke kunne opdeles, kunne videreopdeles, hvis den senere efter fornøden byggesagsbehandling og kommunal godkendelse af ændret anvendelse bringes uden for lovens opdelingsforbud. Dette kan f.eks. være tilfældet hvis en eller flere af bygningens beboelseslejligheder nedlægges, så bygningen kan opdeles efter reglen om opdeling af tofamiliehuse.

Til § 13 om videreopdeling af ejerlejligheder

Efter den gældende § 10, stk. 12, i ejerlejlighedsloven kan allerede etablerede ejerlejligheder videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Efter bestemmelsens 2. pkt. er adgangen til at videreopdele ejerlejligheder i ældre bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, betinget af, at hver enkelt ny lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder kvalitetskravene i lovens nuværende i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f. Bestemmelsens 3. pkt. blev tilføjet ved lov nr. 389 af 26. april 2017, hvor det præciseres, at kvalitetskravene ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger, ungdomsboliger og almene boliger.

Videreopdeling af ejerlejligheder beliggende i bygninger opført efter 1. juli 1966 eller i fredede ejendomme kan ske uden opfyldelse af kvalitetskravene for hver af de nye ejerlejligheder.

Den foreslåede § 13 viderefører lovens nuværende § 10, stk. 12, om videreopdeling.

1. *pkt.* er en videreførelse af den gældende lovs § 10, stk. 12, 1. pkt., der fastsætter, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Bestemmelsen indebærer, at adgangen til videreopdeling alene kan begrænses ved, at der fastsættes særlige regler herom i loven. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvor det efter lovens opdelingsregler er muligt at opdele og udlægge en bygning, der ellers ikke ville kunne opdeles i ejerlejligheder, til én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder. Et eksempel herpå kunne være en bygning opført før den 1. juli 1966 med mere end 2 beboelseslejligheder, hvor der tillades opdeling som led i etablering af nye tagboliger. I et sådant tilfælde vil et forbud mod videreopdeling sikre, at der ikke kan ske omgåelse af lovens forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme ved at etablere tagboliger.

2. *pkt.* er en videreførelse af den gældende lovs § 10, stk. 12, 2. pkt., og klargør, hvilke kvalitetskrav der skal opfyldes ved videreopdeling af en tidligere etableret ejerlejlighed. I forhold til den gældende bestemmelse opdateres de foreslåede kvalitetskrav, så det kræves, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i den foreslåede § 17, medmindre andet følger af regler fastsat i medfør herom.

I 3. *pkt.* fastsættes, at kvalitetskravene ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger, ungdomsboliger og almene boliger.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 14 om opdeling af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966. Bestemmelsen blev indsat i ejerlejlighedsloven i sin nuværende form ved lov nr. 60 af 15. marts 1972 og giver mulighed for opdeling i ejerlejligheder af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966.

Der kan af bestemmelsen tillige udledes, at der gælder et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 60 af 15. marts 1972, at hovedformålet med forbuddet er at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Forbuddet blev lempet ved lov nr. 59 af 25. februar 1976, så det blev muligt også at opdele ældre beboelsesejendomme opført før 1. juli 1966 under forudsætning om opfyldelse af en række kvalitetskrav. Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme på ny begrænset, idet man her vendte tilbage til, at der skulle gælde et forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme med undtagelse af tofamilieshuse.

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, og forbuddet mod at opdele bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, der kan udledes heraf, skal ses i sammenhæng med den gældende lovs øvrige opdelingsregler. Det er efter lovens gældende § 10, stk. 1, nr. 2, muligt at opdele bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum i ejerlejligheder under forudsætning af overholdelse af en række kvalitetskrav. Tilsvarende er det efter gældende lovs § 10, stk. 1, nr. 3 og nr. 4, muligt at opdele fredede bygninger og rene erhvervsbygninger uanset bygningernes opførelsesår.

Forbuddet i den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, gælder således for ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder.

Den foreslåede § 14 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, om opdeling af bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

I *stk. 1* foreslås det anført direkte i bestemmelsen, at bygninger opført efter den 1. juli 1966 kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling efter bestemmelsen kan ske uden overholdelse af kvalitetskrav.

Bestemmelsen giver som i dag mulighed for at opdele private udlejningsejendomme opført efter den 1. juli 1966.

I dag kan andelsboligforeninger i bygninger opført efter den 1. juli 1966 ikke opdeles i ejerlejligheder, da den gældende lovs § 10, stk. 11, nr. 2, indeholder et totalforbud mod opdeling af andelsboligforeningers ejendomme i ejerlejligheder. Med den foreslåede § 16, stk. 1, nr. 2, begrænses forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger til at gælde for ejendomme tilhørende andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Dette indebærer, at den foreslåede § 14 tillige giver mulighed for at opdele ejendomme tilhørende andelsboligforeninger opført efter den 1. juli 1966.

Den foreslåede § 14 indeholder således hjemmel til at opdele bygninger opført efter den 1. juli 1966 i ejerlejligheder uanset ejerform.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Denne delvise ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i ejerlejligheder indebærer en ligestilling i forhold til opdeling af udlejningsdomme og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger opført efter den 1. juli 1966.

Muligheden for opdeling af andelsboligforeninger efter den foreslåede bestemmelse skal alene vurderes ud fra tidspunktet for påbegyndelse af opførelsen af den eller de bygninger, der findes på andelsboligforeningernes ejendomme. Adgangen til opdeling gælder således både de ejendomme, som er overtaget af en andelsboligforening i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt, og for ejendomme overtaget på anden vis.

Den foreslåede bestemmelse giver adgang til at opdele ejendomme, hvor bygningerne på ejendommen ville kunne have været opdelt i ejerlejligheder, såfremt ejendommen ikke var ejet af en andelsboligforening. Endvidere ville de pågældende bygninger på opførelsestidspunktet frit kunne have været opdelt i ejerlejligheder. Adgangen til opdeling giver mulighed for forskellig belåning af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse kan anvendes til opdeling af andelsboligforeningers ejendomme i etagebyggeri, hvor bygningen eller bygningerne er påbegyndt opført efter 1. juli 1966. Endvidere kan bestemmelsen anvendes til opdeling af andelsboligforeningers ejendomme i kæde, række, dobbelthuse i de tilfælde, hvor det ikke er muligt at udstykke boligerne i selvstændige parceller.

En eventuel beslutning om opdeling af en andelsboligforenings ejendom, hvor bygningen på ejendommen er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, indebærer en opløsning af andelsboligforeningen. En sådan beslutning vil skulle træffes af andelsboligforeningen med den fornødne majoritet i henhold til foreningens vedtægter. Efter den gældende normalvedtægt kan forslag om opløsning af en andelsboligforening kun vedtages med et flertal på mindst 4/5 af samtlige stemmer i foreningen.

Der foreslås endvidere indsat en henvisning til det foreslåede forbud i § 16, stk. 1, nr. 3, mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Hermed præciseres, at dette forbud går forud for adgangen til opdeling efter den foreslåede § 14. Landbrugsejendomme kan således ikke opdeles i ejerlejligheder, selvom de på ejendommene beliggende bygninger er opført efter den 1. juli 1966.

Den foreslåede bestemmelse indeholder, som den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, tillige et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Forbuddet mod opdeling af ældre bygninger skal ses i sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler. Det vil således efter opdelingsreglerne i de foreslåede §§ 15, 17 og 18 fortsat være muligt at opdele to-familieshuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger uanset bygningernes opførelsesår.

Forbuddet i den foreslåede § 14 vil således som i dag gælde for ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder. Forbuddet foreslås tillige medtaget i den foreslåede § 16.

Til § 15 om opdeling af fredede bygninger

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på fredede bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelsen.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Den foreslåede § 15 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, om opdeling fredede bygninger i ejerlejligheder. Det foreslås præciseret, at fredede bygninger kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår. Fredede bygninger kan opdeles uden overholdelse af kvalitetskrav.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ligesom den gældende bestemmelse indeholder en henvisning til bygningsfredningslovens § 27, der indebærer, at opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder kræver samtykke fra kulturministeren. Bestemmelsen muliggør f.eks. opdeling af en fredet beboelsesejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, som er påbegyndt opført før 1. juli 1966, med samtykke fra kulturministeren. Samtykkekravet gælder ikke, hvis en fredet bygning kan opdeles efter en af ejerlejlighedslovens andre opdelingsregler. F.eks. vil en fredet erhvervsejendom kunne opdeles efter den foreslåede § 18 i ejerlejlighedsloven uden samtykke fra kulturministeren.

Der foreslås endvidere indsat en henvisning til de foreslåede forbud i § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Hermed præciseres i overensstemmelse med den gældende retstilstand, at en fredet bygning ikke vil kunne opdeles, hvis den er omfattet af de foreslåede forbud i lovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.

Således vil f.eks. en fredet ejendom tilhørende en privat andelsboligforening påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelsen. Henvisningen til § 16, stk. 2, indebærer dog, at en fredet ejendom tilhørende en privat andelsboligforening påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles ved etablering af tagboliger på andelsboligforeningens ejendom.

Endvidere vil f.eks. et fredet gods ikke kunne opdeles efter bestemmelsen, hvis det ligger på en ejendom med landbrugspligt. Derimod vil der kunne ske opdeling efter bestemmelsen, hvis jorden frasælges, så landbrugspligten ophæves.

Til § 16 om forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og landbrugsejendomme

Som anført i bemærkningerne til den foreslåede § 14 indeholder den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Den gældende § 10, stk. 11, i ejerlejlighedslovens bestemmer herudover, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Bestemmelsen indeholder således tillige forbud mod opdeling af disse typer af ejendomme.

Forbuddet vedrørende opdeling landbrugsejendomme stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966. Det fremgår af forarbejderne til loven, at landbrugsejendomme blev undtaget fra loven, idet oprettelse af ejerlejligheder i sådanne ejendomme ville stride imod landbrugslovgivningens formål.

Forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger blev indsat i loven ved lov nr. 195 af 18. maj 1977. Ved lovforslagets fremsættelse vedrørte bestemmelsen forbud mod opdeling af de ejendomme, som var overtaget af en andelsboligforening i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt. Forbuddet blev under Folketingets behandling af lovforslaget udvidet til et generelt forbud mod opdeling af ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Den foreslåede § 16 viderefører forbuddene i den gældende lovs § 10, stk. 1, nr. 1, mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og § 10, stk. 11, mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Dog således at forbuddet for andelsboligforeninger begrænses til andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, jf. bemærkningerne til stk. 1, nr. 2, neden for.

I *stk. 1, nr. 1*, fastsættes, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Hermed foreslås forbuddet i lovens gældende § 10, stk. 1, nr. 1, videreført. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

I *stk. 1, nr. 2*, fastsættes, at ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Hermed foreslås forbuddet i den gældende § 10, stk. 11, nr. 2, videreført for ældre andelsboligforeninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 1, nr. 2, indebærer en delvis ophævelse af det gældende forbud således at ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt bygningen eller alle bygninger på ejendommen er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. Der henvises til bemærkningerne ovenfor til den foreslåede § 14.

I *stk. 1, nr. 3*, fastsættes, at landbrugsejendomme ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Det foreslås som i den gældende § 10, stk. 11, nr. 1, at forbuddet efter sin ordlyd gælder ejendomme, som er omfattet af lov om landbrugsejendomme. Ved landbrugsejendomme forstås efter § 2 i lov om landbrugsejendomme ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme i Geodatastyrelsens matrikelregister. Ejendommene skal være på 2 ha eller derover og forsynet med en beboelsesbygning. Landbrugsejendomme er underlagt landbrugspligt.

Landbrugsloven har bl.a. til formål at sikre en forsvarlig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier samt at sikre en bæredygtig udvikling af jordbrugserhvervene og en forbedret konkurrenceevne i disse erhverv. Det fremgår af lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, at der er forbud mod at etablere eller udvide husdyrhold bl.a. i en afstand mindre end 50 m fra en beboelse. Det skal sikres, at risikoen for forurening eller væsentlige gener for omgivelserne begrænses, hvis anlægget ligger inden for 300 m fra en beboelsesbygning på en ejendom uden landbrugspligt i bebyggelse i landzone, og hvor ejeren er en anden end driftsherren. Der vil med en eventuel opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i landbrugsloven.

Landbrugsejendomme er i øvrigt efter planlovens § 36 undtaget planlovens almindelige krav om, at udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse. Landbrugsejendommene har således en række frihedsrettigheder, der dog alene knytter sig til driften. F.eks. kan der uden landzonetilladelse opføres bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift.

En adgang til opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder, i kombination med reglerne om fritagelse fra landzonetilladelse for landbrugsejendomme, vil skabe et pres på planlovens bestemmelser, der bl.a. har til formål at hindre spredt bebyggelse i det åbne land.

Det er muligt at få fjernet landbrugspligten fra en ejendom med den virkning, at ejendommen ikke længere er omfattet af lov om landbrugsejendomme. F.eks. bortfalder landbrugspligten automatisk, når

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

ejendommens areal ved udstykning eller på anden vis nedbringes til under 2 ha. I de tilfælde, hvor landbrugspligten fjernes fra en ejendom, vil denne ikke længere være omfattet af forbuddet i den foreslåede § 16 vedrørende landbrugsejendomme.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, dog kan opdeles såfremt dette særskilt fremgår af denne lov. Hermed synliggøres det, at bl.a. ældre beboelsesbygninger og ældre ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, kan opdeles efter den foreslåede § 20, såfremt det sker ved etablering af nye tagboliger i ejendommens uudnyttede tagetage

Til § 17 om opdeling af tofamiliehuse

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af sådanne tofamiliehuse i ejerlejligheder, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen opfylder en række kvalitetskrav, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-i.

Kvalitetskravene til hver enkelt ejerlejlighed indeholder konkrete størrelseskrav til lejligheden, dens køkken og bad samt krav om el og varmeanlæg.

Kvalitetskravene til bygningen indeholder krav til varmetab, brandsikring og generelt krav om, at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige.

Bestemmelsen finder anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Denne formulering stammer fra en ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 298 af 4. juni 1986 og har ifølge forarbejderne hertil haft til hensigt at hindre opdeling af blandede ejendomme med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder. Bestemmelsen kan således alene anvendes til at opdele bygninger med 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, som f.eks. udhuse og garager. Indeholder en bygning tillige en eller flere erhvervslejligheder, kan der derimod ikke ske opdeling efter bestemmelsen.

Bestemmelsen bruges i praksis til opdeling af tofamiliehuse i to plan i ejerlejligheder. Efter bestemmelsen kan sådanne bygninger opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår, da de i medfør af bestemmelsen er undtaget fra forbuddet mod opdeling af ældre beboelseslejligheder i den gældende § 10, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede § 17 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af tofamiliehuse, dog således at der foretages visse indholdsmæssige ændringer. Det foreslås præciseret, at tofamiliehuse kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår.

I *stk. 1* fastsættes, at bygninger med højst 2 beboelseslejligheder uanset opførelsesår kan opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres i forhold til den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, så det fremover bliver muligt at opdele bygninger med højst 2 beboelseslejligheder efter bestemmelsen. Hermed genindføres muligheden for opdeling af blandede ejendomme med to beboelseslejligheder og erhvervslokaler.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Der vurderes ikke at være holdepunkter for at fastholde forbuddet mod opdeling af beboelseslejligheder med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger.

En ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som fremover efter forslaget vil kunne opdeles, vil efter en opdeling i ejerlejligheder kunne indeholde mere end 2 beboelsesejerlejligheder. Dette kan være tilfældet, hvis f.eks. ejendommens beboelseslejligheder i forbindelse med opdelingen ombygges til flere mindre beboelseslejligheder, eller hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervslejligheder, der dannes ved opdelingen. Det vil i begge tilfælde kræve tilladelse fra kommunen til etablering af flere boliger samt byggetilladelse.

Den foreslåede præcisering, af at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder, fjerner endvidere den tvivl, der har været om, hvorvidt der efter den gældende § 10 stk. 1, nr. 2, kan ske opdeling af en bygning med 1 beboelseslejlighed.

Spørgsmålet har været behandlet i retspraksis, hvor Højesteret har fastslået, at opdeling er mulig efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, i tilfælde, hvor der på en ejendom er en bygning, der alene indeholder 1 beboelseslejlighed, jf. U 2005.2079/2H. I den konkrete sag ønskedes opdeling af en ejendom med et eksisterende énfamiliehus påbegyndt opført før 1. juli 1966 og en ny bygning med fælles, adskillende mur. Højesteret tiltrådte, at ejendommen måtte anses for at omfatte to bygninger, der skulle bedømmes hver for sig i relation til opdeling efter den gældende § 10. Det fremgår af dommens præmisser, at formuleringen "Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum" i lyset af formålet med lovændringen efter Højesterets opfattelse også omfatter bygninger, der alene indeholder én beboelseslejlighed med tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Bestemmelsens ordlyd har imidlertid været uklar og med præcisering af, at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder, er opdeling af en bygning med en beboelseslejlighed nu i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd.

Det foreslås endvidere, at kvalitetskravene i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, erstattes af et krav om, at der kan ske opdeling, når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D.

De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning, der ønskes opdelt. En sammenligning af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015 viser, at bygningsreglementet indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven.

Den foreslåede ændring med krav om opfyldelse af bygningsreglement 2015 vurderes i relation til en del af kravene, herunder særligt størrelseskravene, at kunne føre til en lempelse i forhold til de gældende kvalitetskrav. For så vidt angår kravene til varmetab og energimæssig ydeevne vurderes ændringen at øge kravene i forhold til de gældende kvalitetskrav, hvilket vil kunne medføre meromkostninger, som vil kunne afholde nogen fra at foretage opdeling.

Det foreslås, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne give en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Dog vil kravet i bygningsreglement 2015 i forhold

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

til isolering generelt vil være for skrappt i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt foreslås indsat en henvisning til et minimum for energimærke svarende til energimærke D. Dette vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Da såvel bygningsreglementer og energikrav ændres over tid er der behov for at låse kvalitetskravene, så bygningerne skal opfylde kravene i bygningsreglement 2015 samt energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning ved udgangen af 2017.

Kravet om, at der skal foreligge en erklæring fra en bygningssagkyndig om, hvorvidt ejerlejligheden og bygningen opfylder funktionskravene i bygningsreglementet, indebærer ikke, at der indføres en særlig autorisationsordning. Erklæringen skal udarbejdes af en person med den fornødne faglige indsigt i byggetekniske forhold og kendskab til kravene i bygningsreglementet. Dette kan f.eks. være en ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller en person med relevant håndværksmæssig uddannelse som f.eks. tømrer eller murer. Den pågældende skal have relevant erhvervsmæssig erfaring inden for byggebranchen, herunder eventuelt med tilsyn med byggeri.

I stk. 2 foreslås det fastsat, at erhvervsministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om dispensationsadgang fra kvalitetskravene.

Til § 18 om opdeling af erhvervsejendomme

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhvervsbygninger). Bestemmelsen giver adgang til opdeling af sådanne ejendomme.

Den foreslåede § 18 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, om opdeling af erhvervsejendomme. Det foreslås præciseret, at erhvervsbygninger kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår. Endvidere kan erhvervsbygninger opdeles uden overholdelse af kvalitetskrav.

I forhold til ejendomme med flere bygninger gælder, at hver enkelt bygning skal kunne opdeles efter en af opdelingsbestemmelserne i loven. Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, der alle alene anvendes til erhverv, kan der under forudsætning af, at udstykning ikke er mulig, jf. lovens foreslåede § 12, ske opdeling af ejendommen i sin helhed, da hver bygning kan opdeles efter den foreslåede § 18.

Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, hvoraf nogle alene anvendes til erhverv, og andre anvendes til beboelse (blandet ejendom), kan der ske opdeling i sin helhed, hvis beboelsesbygningerne kan opdeles efter den foreslåede § 14, fordi de er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. De bygninger, der alene anvendes til erhverv, kan opdeles efter den foreslåede § 18.

Kan blot én af bygningerne på en blandet ejendom med beboelse og erhverv ikke opdeles, f.eks. en beboelsesejendom der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Der kan i sådanne situationer som udgangspunkt ikke ske opdeling af de bygninger, der alene anvendes til erhverv, selvom erhvervsbygningerne isoleret set er omfattet af den foreslåede § 18. I sådanne situationer vil der fremover blive mulighed for opdeling efter 4. pkt. i den foreslåede § 12, idet der som anført i bemærkningerne til denne foreslåede bestemmelse gives en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelselejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder. Da den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, netop ikke kunne opdeles i ejerlejligheder fastsættes, at denne bygning ikke kan videreopdeles.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 19 om opdeling af blandede ejendomme

Efter den gældende § 10 a i ejerlejlighedsloven kan visse blandede ejendomme opdeles i ejerlejligheder, når erhvervsarealet overstiger en vis andel af ejendommens samlede areal.

Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, såfremt de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 procent af det samlede erhvervs- og beboelsesareal af de bygninger, der er beliggende på ejendommen. Afgørende for anvendelse af den gældende bestemmelse er fordelingen af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) pr. 31. december 2003.

Det er en betingelse for opdeling efter den gældende bestemmelse, at der på opdelingstidspunktet er ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af udlejers opsigelse. Det er endvidere en betingelse, at der etableres mindst samme antal nye beboelsesejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret på ejendommen pr. skæringsdatoen. Endelig er det en betingelse, at de nye ejerlejligheder hver er mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og har et tinglyst areal på mindst 75 kvadratmeter.

Den foreslåede § 19 viderefører den gældende § 10 a om blandede ejendomme, dog således at der foretages visse ændringer i betingelserne for anvendelse af bestemmelsen.

I *stk. 1* foreslås det som i den gældende bestemmelse fastsat, at ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 procent af bygningernes samlede erhvervs- og beboelsesareal, som var registreret i BBR pr. 31. december 2003.

Afgørende er som i den gældende bestemmelse fordelingen af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) pr. 31. december 2003. Skæringsdatoen skal ifølge forarbejderne til den gældende bestemmelse sikre mod eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger på ejendommen. Tillige fremgår af forarbejderne, at hvis et erhvervsareal rent faktisk blev anvendt som beboelse, selv om dette ikke var tilladt, skal det pågældende areal henregnes til erhvervsarealet, hvis det var registreret som erhvervsareal i BBR. At der tages udgangspunkt i BBR ved registrering af ejendommens samlede erhvervs- og boligareal indebærer, at eventuelle kælderarealer kan indgå i opgørelsen af erhvervsarealet, da sådanne arealer beliggende under terræn lovligt kan anvendes til erhverv. Kælderlokaler kan ikke indgå i boligarealet, da det ikke lovligt kan anvendes til boliger. Arealet af småbygninger såsom garager, carporte og udhuse, der ikke anvendes erhvervsmæssigt, indgår ikke i arealopgørelsen.

Bestemmelsens betingelse om fordeling af ejendommens areal i forhold til et udtræk BBR pr. 31. december 2003 skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning af ejendommen i henhold til BBR pr. skæringsdatoen.

I *stk. 1, nr. 1*, videreføres den gældende betingelse om, at der på opdelingstidspunktet skal være ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af udlejers opsigelse.

I *stk. 1, nr. 2*, videreføres den gældende betingelse om, at der etableres mindst samme antal nye beboelsesejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret på ejendommen pr. skæringsdatoen.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

I *stk. 1, nr. 3*, foreslås en ændring af størrelseskravet til de nye ejerlejligheder, der etableres ved opdeling. Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, er det en betingelse, at de nye ejerlejligheder hver skal være mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og tinglyst areal på mindst 75 kvadratmeter. Efter forarbejderne til bestemmelsen er formålet med dette krav at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger.

Det overordnede formål med den foreslåede § 19 er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Det vurderes, at boligbehovene varierer over tid, og at der i dag i de større byer kan konstateres at være et boligunderskud, herunder har der de senere år kunnet konstateres et øget behov for mindre boliger til studerende og enlige.

Det foreslås derfor, at det gældende størrelseskrav til de nyetablerede boliger erstattes af en henvisning til de foreslåede, nye kvalitetskrav ved opdeling af et tofamilieshus, jf. den foreslåede § 17. Som anført i bemærkningerne til den foreslåede § 17 erstattes kvalitetskravene i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, af en henvisning til bygningsreglements funktionskrav. Dette indebærer, at der fremover ikke vil gælde et fast størrelseskrav på 26 kvadratmeter som betingelse for opdeling, hvilket vurderes at betyde en lempelse i forhold til det gældende kvalitetskrav om boligstørrelse.

Dette vil sænke kravene til størrelsen af de nyetablerede boliger, hvilket i højere grad vil muliggøre opdeling efter den foreslåede § 19, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelseslejligheder, såfremt der ikke længere skal leves op til kravet om 85 kvadratmeter pr. ny lejlighed.

Hvorvidt de nye beboelseslejligheder er egnede til beboelse vil i stedet fremover blive normeret af funktionskravet til boligens størrelse i det gældende bygningsreglement.

I *stk. 2* foreslås indsat en ny bestemmelse, hvor det fastsættes, at der ved forøgelse af antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring alene kan indgå bygninger fra grundarealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, ved opgørelse af beregning efter den foreslåede § 19, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at der tidligere i praksis været rejst spørgsmål om, hvorvidt kravet om opgørelse af fordeling af ejendommens areal ud fra udtræk fra BBR pr. skæringsdatoen indebærer, at det alene er bygningernes anvendelse i henhold til BBR, der er låst pr. skæringsdatoen, eller om det er såvel bygningernes anvendelse som ejendommens matrikulære afgrænsning, der er låst pr. skæringsdatoen.

En matrikulær afgrænsning indebærer, at tilkøb og frasalg af arealer med tilhørende bygninger efter skæringsdatoen ikke påvirker opdelingsmuligheden efter bestemmelsen. En afgrænsning ud fra bygningernes anvendelse i henhold til BBR pr. skæringsdatoen indebærer derimod, at ejendommen, og det antal bygninger der ligger på denne, kan forandres ved tilkøb eller frasalg af areal med eksisterende bygninger.

Et eventuelt frasalg af et grundareal med en eksisterende beboelsesbygning, der ikke kan opdeles, vil kunne påvirke muligheden for anvendelse af bestemmelsen, såfremt den alene indeholder en anvendelsesmæssig afgrænsning efter BBR i henhold til skæringsdatoen. Det vurderes dog ikke, at dette vil kunne føre til en situation, der strider imod formålet med bestemmelsen.

Derimod vil tilkøb af et grundareal med en større erhvervsbygning muliggøre opdeling af ældre beboelsesejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles. Dette kan f.eks. ske ved opkøb af en erhvervs ejendom uden geografisk tilknytning til den ejendom, der ønskes opdelt. En sådan ejendom vil i princippet kunne

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

tilkøbes og frasælges flere gange, således at den ville kunne danne grundlag for opdeling af flere ejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles.

En sådan utilsigtet udnyttelse imødegås ved præciseringen af, at kun bygninger beliggende på grundarealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, kan indgå i beregning af 80/20 fordelingen, hvis antallet af bygninger på en ejendom forøges ved matrikulær forandring.

I stk. 3 fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 2, at det ikke er til hinder for opdeling, at flere ejendomme er registreret under samme ejendomsnummer pr. skæringsdatoen, hvis en eller flere af disse ejendomme hver for sig opfylder betingelserne i stk. 1. Af bemærkningerne til den oprindelige bestemmelse fremgår, at en ejendom vil kunne udskilles af BBR, såfremt det dokumenteres, at der er tale om en selvstændig ejendom i udstykningslovens forstand.

I stk. 4 fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 3, at ejeren efter opdelingstidspunktet, i takt med at der bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, kan omdanne disse til beboelseslejligheder og sælge dem som ejerlejligheder. Det er en betingelse, at hver af de nye beboelseslejligheder er på størrelse med de lejligheder, som etableres efter stk. 1, og at erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

I stk. 5 fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 4, at de beboelseslejligheder, som var på ejendommen på skæringstidspunktet, kan opdeles i selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges hver for sig, når der er etableret nye beboelseslejligheder efter den foreslåede § 19, stk. 1. Der stilles ikke særlige krav til størrelsen af de eksisterende beboelseslejligheder bortset fra de krav, der følger af de foreslåede kvalitetskrav, jf. den foreslåede § 17. Der stilles heller ikke krav om, at disse lejligheder skal opfylde reglerne i det bygningsreglement, der gælder på det tidspunkt, hvor den pågældende lejlighed udlægges som ejerlejlighed. For disse lejligheders vedkommende er der ikke tale om ændret anvendelse, da de blot overgår fra at være udlejningsboliger til at være ejerboliger.

I stk. 6 fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 5, at erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse. Bemyndigelsen forventes udmøntet i overensstemmelse med den gældende bekendtgørelse nr. 631 af 23. juni 2004, hvor det ud over en henvisning til lovens gældende § 10 a, stk. 4, er fastsat, at landinspektøren skal attestere, at der er givet ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.

I stk. 7 fastsættes, som i den gældende § 10 b et krav om, at der på samtlige ejerlejligheder i der opdeles efter stk. 1, skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforenings-ejendomme, som tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af kravet er således en betingelse for at kunne gøre brug af muligheden for opdeling.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med tinglysningen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det foreslås, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

om fortrinsstilling for deklarationen, at panthaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling. Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den oprindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentligt vil være belånt. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til § 20 om opdeling ved etablering af tagboliger

Den gældende § 10, stk. 2-3, i ejerlejlighedsloven fastsætter regler om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger.

Bestemmelserne blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 488 af 9. juni 2004.

Bestemmelsen i § 10, stk. 2, giver mulighed for at opdele ældre private udlejningsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder ved etablering af nye boliger til helårsbeboelse i tagetagen. Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme med bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, eller som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, ellers ikke opdeles i ejerlejligheder.

Bestemmelsen i § 10, stk. 3, giver mulighed for etablering af almene tagboliger i private udlejningsejendomme og almene tagboliger i almene ejendomme, hvor de to enheder kommer til at udgøre selvstændige og økonomisk uafhængige almene afdelinger.

Den foreslåede § 20 viderefører de gældende § 10, stk. 2-3, om etablering af tagboliger.

Den foreslåede § 20 om opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger åbner mulighed for etablering af forskellige boligformer på samme ejendom. Bestemmelsen ses i princippet at bryde med hensynet bag kravet i ejerlejlighedslovens gældende § 3 om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, hvilket ifølge forarbejderne synes at være båret af et ønske om at sikre en entydig ejerform på ejendommen efter opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 1 fastsætter, 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. Det er endvidere et krav, at alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. Efter bestemmelsens 2. pkt. bibeholder de eksisterende boliger deres status, således at private udlejningsboliger forbliver private udlejningsboliger, ligesom private andelsboliger forbliver andelsboliger. Dette sker ved at de eksisterende boliger i en bygning, der opdeles i ejerlejligheder, udlægges til én samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af de foreslåede § 15 og § 17.

Stk. 2 regulerer bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger. Det følger af 2. pkt., at opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse.

I *stk. 3* fastsættes, som i den gældende § 10 b et krav om, at der på samtlige ejerlejligheder i der opdeles efter stk. 1 skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforenings-ejendomme, som tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af kravet er således en betingelse for at kunne gøre brug af muligheden for opdeling.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med tinglysningen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det er foreslået, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet om fortrinsstilling for deklarationen, at pantaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling. Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den oprindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentligt vil være belånt. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til § 21 om opdeling ved etablering af ældre- og ungdomsboliger

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, i ejerlejlighedsloven, giver mulighed for opdeling af bygninger ved indretning af ældreboliger i en del af bygningen. Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 7, i ejerlejlighedsloven giver mulighed for opdeling af visse bygninger ved indretning af ungdomsboliger. Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 138 af 7. marts 1990.

Disse bestemmelser vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger og ungdomsboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Bestemmelserne sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder.

Den foreslåede § 21 viderefører bestemmelserne vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger og ungdomsboliger.

Stk. 1 giver mulighed for opdeling af bygninger i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Det er et krav, at ældreboligerne efter opdelingen udgør en samlet ejerlejlighed. Ved opdelingen sikres mulighed for håndtering af den særlige finansiering, herunder pantsætning og garantistillelse, af ældreboligerne.

Stk. 2 fastsætter, at bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Efter bestemmelsen bliver ungdomsboligerne én ejerlejlighed og resten af bygningen én ejerlejlighed.

Til § 22 om opdeling ved etablering af friplejeboliger

Den gældende § 10, stk. 10, giver mulighed for opdeling af ejendomme ved etablering af friplejeboliger.

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 90 af 31. januar 2007.

Den foreslåede § 22 viderefører bestemmelsen om opdeling af ejendomme ved etablering af friplejeboliger.

I bestemmelsen fastsættes, at ejendomme, hvor der af transport-, bygnings- og boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf. Bestemmelsen vil finde anvendelse i de tilfælde, hvor der på en ejendom med friplejeboligbebyggelse også udøves anden virksomhed, f.eks. almindelig privat udlejningsvirksomhed.

Bestemmelsen om opdeling med henblik på etablering af friplejeboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Bestemmelsen sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder.

Til § 23 opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

De gældende § 10, stk. 4-6, i ejerlejlighedsloven indeholder bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder. De gældende § 10, stk. 7-9, i ejerlejlighedsloven giver endvidere mulighed for at opdele almene boligorganisationers ejendomme, hvis ejendommene tilføres tagboliger som private lejemål, ejerlejligheder eller andelsboliger.

Bestemmelserne har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Den generelle regel i den gældende § 10, stk. 4, skal ses i lyset af, at de enkelte almene boligorganisationer er uafhængige afdelinger med uafhængig økonomi. Der kan derfor være behov for opdeling i ejerlejligheder, så den enkelte afdeling isoleres i én ejerlejlighed, hvor der kan ske sikring af pant og anden sikkerhed. De øvrige bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme, f.eks. reglen om opdeling i ejerlejligheder ved køb af egen bolig efter almenboliglovens kapitel 5a, er udtryk for forskellige politiske holdninger og ønsker om initiativer.

Den foreslåede § 23 viderefører bestemmelserne om opdeling i ejerlejligheder af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Stk. 1 fastsætter en generel regel om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Det er en betingelse for opdeling efter bestemmelsen, at hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Opdelingsadgang giver

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

mulighed for entydigt ejerskab af den almene boligorganisations ejendom og adskillelse af dennes økonomiske forhold.

Stk. 2 fastsætter, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der sker salg til lejerne eller salg til andre efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen medfører et behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f. eks. om afdelingens indflydelse. Derfor videreføres bestemmelsen i den gældende § 7, 2. pkt., om, at der udarbejdes en særlig vedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i almenboligloven, jf. den foreslåede [§ 5, stk. 6]. Der er ikke pligt til at anvende den særlige vedtægt.

Stk. 3 fastsætter, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer desuden kan opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Det er et krav, at hele beboelsesarealet med sædvanlige fællesfaciliteter i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter efter opdelingen hver for sig udgør én ejerlejlighed.

Stk. 4 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger, og boligerne anvendes til privat udlejning. Det er et krav, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 5 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger, og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Det er et krav, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 6 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Det er et krav, at boligerne benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed og tagboligerne skal udgøre én ejerlejlighed.

Til § 24 om registrering af opdeling af ejerlejligheder

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke regler om registrering af opdeling af ejerlejligheder.

Regler om registrering ved oprettelse af ejerlejligheder er derimod optaget i bekendtgørelse 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), hvoraf det fremgår, at der forinden eller samtidig med tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed skal indsendes en anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Med anmeldelsen skal følge en fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt lejlighed. Opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder registreres således i dag i tingbogen.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Som led i implementering af grunddataprogrammet overføres registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen. Som følge heraf er der ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 i ejerlejlighedslovens § 4 a indsat nye bestemmelser om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen. Reglerne forventes at blive sat i kraft i 1. halvår 2019.

Den foreslåede § 24 er ny og indfører den ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 vedtagne regel i ejerlejlighedslovens § 4 a om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen.

I *stk. 1, 1. pkt.*, fastsættes, at en ejerlejlighed oprettes og alene kan oprettes ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Forslaget indebærer, at der ikke kan tinglyses rettigheder over nye ejerlejligheder, før de er registreret af Geodatastyrelsen i matriklen eller i registret over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt.

I *stk. 1, 2. pkt.*, fastsættes, at alle ændringer sker ved Geodatastyrelsens registrering. En ændring kan f.eks. være videreopdeling af en ejerlejlighed, overførsel af areal mellem ejerlejligheder eller mellem en ejerlejlighed og fællesareal eller ændring af fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder. De gældende bestemmelser i ejerlejlighedsloven omhandler alene opdeling og videreopdeling. Efter den gældende bestemmelse i tinglysningsbekendtgørelsens § 35, stk. 1, stilles der imidlertid også en række krav til dokumentationen ved anmeldelse af ændringer af de angivelser, der er omfattet af bekendtgørelsens § 31, stk. 3, f.eks. om ejerlejlighedernes arealer eller fordelingstal. Forslaget er således alene en videreførelse af gældende ret.

I *stk. 2, nr. 1*, fastsættes, at der skal foreligge dokumentation for, at ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling eller ændring af ejerlejligheder er overholdt, før Geodatastyrelsen kan registrere opdelingen eller ændringen. Når en sag om opdeling eller ændring af ejerlejligheder indsendes til Geodatastyrelsen, skal den bl.a. indeholde kort over de enkelte ejerlejligheder, som er attesteret af en landinspektør med beskikkelse.

I *stk. 2, nr. 2*, fastsættes, at det skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter stk. 1, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses. Bestemmelsen er en følge af, at selve ejendomsregistreringen af ejerlejligheder overgår fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen, mens det som hidtil vil være Tinglysningsretten, der tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt ejendomsforandring af en ejerlejlighed.

Bestemmelsen indebærer, at Geodatastyrelsen skal nægte registrering, hvis den anmodede oprettelse eller ændring er i strid med tinglyste rettigheder. Et eksempel på, at en tinglyst rettighed hindrer opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, kan være, at der på ejendommen er lyst en servitut om forbud mod opdeling i ejerlejligheder. I tilfælde hvor f.eks. to eller flere ejerlejligheder lægges sammen til én ejerlejlighed, eller hvor der sker overførsel af areal fra en ejerlejlighed til en anden ejerlejlighed eller mellem fællesareal og en ejerlejlighed, vil også tinglyste panterrettigheder kunne være til hinder for ændringen, hvis ikke der på forhånd er truffet aftale herom med panthaverne.

I *stk. 2, nr. 3*, fastsættes, at det skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter stk. 1, at der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

I *stk. 3 og 4*, fastsættes fremgangsmåden om registrering af oprettelse og ændringer af ejerlejligheder. Disse regler, der skal ses i sammenhæng med tilsvarende regler om fremgangsmåden i tinglysningsloven, skal sikre, at der er taget stilling til, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for en påtænkt oprettelse eller ejendomsforandring. Dette samvirke mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten kaldes tinglysningsløjfen. Geodatastyrelsen varetager selve ejendomsregistreringen af ejerlejligheder, mens Tinglysningsretten som hidtil tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt oprettelse eller forandring af en ejerlejlighed.

Ved enhver oprettelse eller ændring af ejerlejligheder skal proceduren efter tinglysningsløjfen iagttages, før Geodatastyrelsen kan registrere oprettelsen eller ændringen. Ejendomsforandringer vedrørende ejerlejligheder vil i alle tilfælde skulle følge fremgangsmåden som beskrevet i tinglysningsløjfen, uanset om der er tale om mindre overførsler af areal, mindre arealændringer m.v.

I *stk. 5, 1. pkt.*, gives energi-, forsynings- og klimaministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om oprettelsen af ejerlejligheder, videreopdeling og ændring af ejerlejligheder.

Den bekendtgørelse, der skal udmønte bemyndigelsen, udstedes af Geodatastyrelsen.

Kravene til dokumentation m.v. findes i dag i tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 8 og tænkes indholdsmæssigt videreført med de tilpasninger, som følger af, at registreringen overgår fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen. Det er således ikke hensigten med forslaget at ændre grundlæggende på indholdet af de gældende krav til oprettelse og ændring af ejerlejligheder.

I *stk. 5, 2. pkt.*, gives energi-, forsynings- og klimaministeren endvidere hjemmel til, at fastsætte regler om pligt til at anvende digital kommunikation, bestemte it-systemer m.m. ved registrering af opdeling eller ændring af en ejerlejlighed.

Til § 25 om nægtelse af registrering af opdeling

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke regler om registrering af opdeling af ejerlejligheder.

Som led i implementering af grunddataprogrammet overføres registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen. Som følge heraf er der ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 i ejerlejlighedslovens § 4 b indsat nye bestemmelser om nægtelse af registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen. Reglerne forventes at blive sat i kraft i 1. halvår 2019.

Den foreslåede § 25 er ny og indfører den ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 vedtagne regel i ejerlejlighedslovens § 4 b om nægtelse af registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen.

I *stk. 1* angives udtømmende de situationer, hvor Geodatastyrelsen kan nægte at foretage registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed.

Nr. 1 henviser til det foreslåede § 24, stk. 2, der angår betingelser efter ejerlejlighedsloven og betingelser, der er fastsat med hjemmel i ejerlejlighedsloven eller BBR-loven. Hvis der f.eks. er mangler ved ejerlejlighedens kortmateriale, fordi det ikke lever op til de krav, som energi-, forsynings- og klimaministeren har fastsat med hjemmel i den foreslåede § 24, stk. 5, vil Geodatastyrelsen kunne afvise at registrere oprettelse eller ændring af den påtænkte ejerlejlighed.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Nr. 2 giver Geodatastyrelsen mulighed for at afslå registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed, hvis Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der kræves forudbetalt efter lov om Geodatastyrelsen.

I stk. 2 fastsættes, at Geodatastyrelsens afgørelser efter den foreslåede § 24, stk. 1, og § 25, stk. 1, ikke vil kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Til § 26 om juridisk status af ejerlejligheder

Den gældende § 4, 1. pkt., i ejerlejlighedsloven fastsætter, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. Det medfører, at hver ejerlejlighed vurderes og beskattes selvstændigt efter samme principper som for andre faste ejendomme.

Ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 er ejerlejlighedslovens § 4 ændret som led i implementeringen af grunddataprogrammet, idet en ejerlejlighed fremover skal være identificeret ved et identifikationsnummer. Loven forventes at træde i kraft i 1. halvår 2019.

Den foreslåede § 26 viderefører den gældende bestemmelse om juridisk status af en ejerlejlighed og indfører den ved lov nr. 80 af 24. januar 27 vedtagne tilføjelse til § 4.

I stk. 1 fastsættes, at hver ejerlejlighed som i dag anses som en selvstændig fast ejendom.

I stk. 2 fastsættes, at hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Dette indebærer, at identifikationsnummeret (BFE-nummer) vil danne grundlag for al udveksling og behandling af ejendomsdata på tværs af offentlige registre og systemer og f.eks. blive anvendt som identifikation af en ejerlejlighed ved tinglysning af adkomst, pant m.v. og ved offentlig ejendomsvurdering. I dag har hver ejerlejlighed inden for en hovedejendom desuden sit eget ejerlejlighedsnummer, hvad der ikke ændres på. Ved oprettelse af ejerlejligheder vil hver enkelt ejerlejlighed udgøre en selvstændig fast ejendom, og hver ejerlejlighed får sit eget identifikationsnummer. Det er alene fast ejendom, der tildeles et identifikationsnummer. Det forhold, at den enkelte ejerlejlighed er indrettet som flere lejligheder, f.eks. flere boliger, har ingen betydning for tildeling af identifikationsnummer.

Der er flere ejendomstyper, der kan opdeles i ejerlejligheder. Der kan således ske opdeling af bebyggelsen på en samlet fast ejendom eller opdeling af en bygning på fremmed grund, herunder på søterritoriet eller forstranden i øvrigt, og der kan også ske videreopdeling af en allerede eksisterende ejerlejlighed. Uanset hvad der er udgangspunktet for opdelingen i ejerlejligheder, udgør den enkelte ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom, som efter forslaget får et eget identifikationsnummer. Den oprindelige samlede faste ejendom eller bygning på fremmed grund, der er blevet opdelt i ejerlejligheder, beholder sit eget identifikationsnummer. Matriklen skal indeholde registrering af opdeling i ejerlejligheder og notering om bygninger på fremmed grund, og registreringen og noteringen skal omfatte hver enkelt fast ejendoms identifikationsnummer uanset ejendomstype. I matriklen vil der ved hjælp af den enkelte ejendoms identifikationsnummer blive skabt sammenhæng mellem de forskellige ejendomstyper, f.eks. vil det fremgå på hvilket matrikelnummer en ejerlejlighed er beliggende, og om ejerlejligheden er i en bygning på fremmed grund.

Den foreslåede stk. 2 forventes at træde i kraft i 1. halvår 2019.

I stk. 3 fastsættes som i dag, at justitsministeren fastsætter nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over fast ejendom.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

Til § 27 om digital kommunikation

Den foreslåede § 27 er ny og foreslås indsat i loven for at imødekomme den stigende digitalisering i landet. Bestemmelsen giver rådgivere, som eksempelvis administratorer, advokater, bank- og realkreditinstitutter, revisorer, landinspektører med beskikkelse og andre, mulighed for at sende digital post til ejerforeninger og disses medlemmer i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post.

Bestemmelsen bemyndiger erhvervsministeren til at fastsætte nærmere bestemmelser om retten til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Til § 28 om straffebestemmelser

Den foreslåede § 28 viderefører den gældende § 16 om straf.

I *stk. 1* fastsættes, at det skal kunne straffes med bøde, hvis en ejer tilbyder en lejer af en ejerlejlighed, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om den beskyttelse mod opsigelse, der følger af lejelovens § 84, litra d.

I *stk. 2* fastsættes, at ejeren af en ejerlejlighed, hvorpå der er tinglyst deklaration efter lovens [§ 19, stk. 7, og § 20, stk. 3], skal kunne straffes med bøde, såfremt denne eller en anden, som har fået overladt brugen af lejligheden, benytter lejligheden i strid med deklarationen. Formålet med straffebestemmelsen er at kunne sanktionere tilsidesættelse af kravet om benyttelse af boligerne til helårsbeboelse, idet kravet er en del af modydelsen for, at ejendommen har fået adgang til at blive opdelt i ejerlejligheder. Det har netop været en del af formålet med regelsættet at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

I *stk. 3* fastsættes, at selskaber m.v. (juridiske personer) kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel, hvorefter strafansvar for en juridisk person kun kan pålægges, såfremt det er bestemt ved eller i medfør af lov.

Til § 29 om ikrafttræden

Det foreslås, at loven træder i kraft den [...].

I *stk. 2* foreslås, at tidspunktet for ikrafttræden af lovens §§ 24-25 og § 26, stk. 2, fastsættes af energi-, forsynings- og klimaministeren efter forhandling med justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren. De omhandlede bestemmelser sikrer grundlaget for overførelse af registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen som led i implementering af grunddataprogrammet. Bestemmelserne blev indsat i ejerlejlighedslovens ved lov nr. 80 af 24. januar 2017. Den lovgivning, der gennemfører Grunddataprogrammet, kan sættes i kraft etapevis ved bekendtgørelse efter forhandling mellem energi-, forsynings- og klimaministeren, justitsministeren, skatteministeren og erhvervsministeren. De vedtagne regler i ejerlejlighedsloven forventes at blive sat i kraft i 1. halvår 2019.

12.2 Bemærkninger til lovudkastets enkelte bestemmelser

I *stk. 3* foreslås, at lovens §§ 9-11, der giver mulighed ejerforeningen mulighed for at pålægge bod, træffe beslutning om eksklusion eller at overtage en udlejers beføjelser til at håndhæve grov misligholdelse fra en lejers side over for ejerforeningen. Bestemmelserne er nye og efter sin karakter indgribende over for ejeren. Forslaget indebærer, at bestemmelserne gælder for alle ejerforeninger, uanset hvornår disse er stiftet, fra lovens ikrafttræden og ikke kan fraviges ved særvedtægt. Forslaget indebærer endvidere, at bestemmelserne alene finder anvendelse på forhold, som f.eks. udvist eksklusionsbegrundende adfærd, der foregår efter lovens ikrafttræden.

Til § 30 om Færøerne og Grønland

Det foreslås, at loven i lighed med den gældende ejerlejlighedslov ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Kapitel 13: Udkast til ny normalvedtægt for ejerforeninger

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugs pant og arv, overgår medlemsskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 3. Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6.

§ 4. 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

- 1) Vedtægtsændringer.
- 2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.
- 3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.
- 4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

- 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.
- 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.
- 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
- 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

§ 5. Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter § 4, blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

§ 7. Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

§ 8. Generalklausul

Der må ikke på generalforsamlingen træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutning, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 9. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag efter § 10.
- 6) Forelæggelse af budget til godkendelse.
- 7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
- 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- 9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

§ 11. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

- 1) Bestyrelsen finder anledning dertil.
- 2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.
- 3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling.

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

- 1) Enhver ejer i ejerforeningen.
- 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.
- 3) Personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.
- 4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.
- 5) Foreningens administrator og revisor.
- 6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af et ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. En ejer kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet.

§ 13. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 14. Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

§ 15. Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

§ 16. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender, herunder:

- 1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.
- 2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.
- 3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.
- 4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).
- 5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.
- 6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.
- 7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.
- 8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

§ 17. Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejere har pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 18. Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 19. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

§ 21. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

§ 22. Bod

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 23. Eksklusion

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens grove gentagne misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet.

§ 25. Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

13.1 Udkast til ny normalvedtægt

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skylles en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.

Stk. 2. Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin ejerlejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig reetablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulemper for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt reetableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

§ 30. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

§ 31. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

