

Betænkning afgivet af Boligudvalget den 28. maj 2020

Betænkning

over

Forslag til lov om ejerlejligheder

[af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)]

1. Ændringsforslag

Boligministeren har stillet 6 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, V, DF, RV, SF, KF og LA) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (EL og Sikandar Siddique (UFG)) stemmer hverken for eller imod lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

Alternativet, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betækningsafgivelsen ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

3. Politiske bemærkninger

Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget støtter lovforslagets kapitel 2 om ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter. Denne del af lovforslaget er en tiltrængt og velkommen lovrevision. Reglerne er blevet klarere, og der er tilført regulering, som har manglet.

EL kan ikke støtte lovforslagets kapitel 3 om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder m.v. Denne del er ikke blot en lovrevision, for lovforslaget indeholder også en ophævelse af opdelingsforbuddet for nogle ejendoms kategorier.

EL mener, at vi skal fastholde det hidtidige omfang af opdelingsforbud. EL kan støtte nogle dele af lovforslaget,

men der er andre dele, som partiet ikke kan støtte. Derfor stemmer EL hverken for eller imod det samlede lovforslag.

3. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Af boligministeren, tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af NB):

Til § 2

1) I nr. 3 udgår »og/eller udstykningslovens«.
[Præcisering af definition]

Til § 8

2) I stk. 1, 2. pkt., ændres »Ejeren« til: »Ejerforeningen«.
[Korrektion]

Til § 22

3) I 1. pkt. ændres »paragraf« til: »lov«.
[Korrektion]

Til § 24

4) Stk. 3, 2. pkt., affattes således:
»Godkender Tinglysningsretten, at oprettelsen eller ændringen kan tinglyses, registrerer Geodatastyrelsen opdelingen eller ændringen i matriklen.«
[Præcisering]

Til § 28

5) I stk. 1 ændres »han« til: »denne«.
[Lovteknisk ændring]

Nye paragraffer

6) Efter § 29 indsættes som nye paragraffer:

»§ 01. I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 927 af 4. september 2019, som ændret ved § 3 i lov nr. 359 af 4. april 2020, foretages følgende ændring:

1. I § 100, stk. 3, ændres »§ 10, stk. 2, 3. pkt.« til: »§ 20, stk. 1, 3. pkt.«

§ 02. I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1231 af 11. oktober 2018, foretages følgende ændringer:

1. I § 2, stk. 2, ændres »§ 10, stk. 2« til: »§ 20, stk. 1«.

2. I § 12, stk. 2, nr. 3, ændres »§§ 13, 14, 15, stk. 2, og 16, stk. 1 og 2« til: »§ 13, § 15, stk. 2, og § 16, stk. 1 og 2«.

3. §§ 14 og 14 c ophæves.

4. I § 14 b, stk. 2, nr. 3, ændres »§§ 14 a, 14 c, 15, stk. 2, og 16, stk. 1 og 2« til: »§ 14 a, § 15, stk. 2, og § 16, stk. 1 og 2«.

5. I § 16, stk. 1, ændres »§§ 5, 10, 11, 13, 14, 14 a eller 14 c« til: »§§ 5, 10, 11, 13 eller 14 a«.

§ 03. I lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, som ændret ved § 1 i lov nr. 1322 af 27. november 2018, § 5 i lov nr. 498 af 1. maj 2019, lov nr. 1438 af 17. december 2019 og § 5 i lov nr. 359 af 4. april 2020, foretages følgende ændring:

1. I § 40, stk. 2, ændres »lov om ejerlejligheder § 10« til: »§§ 20 og 23 i lov om ejerlejligheder.«
[Ændringer i anden lovgivning]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Begrebet »bestemt fast ejendom« indgår i tinglysningslovens § 10, men eksisterer ikke i udstykningsloven.

Det foreslås derfor, at definitionens henvisning til udstykningsloven udgår, så »ejendom« defineres som bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Dette svarer til ejerlejlighedslovens gældende § 3, 2. pkt., og omfatter også udstykningslovens begreb »samlet fast ejendom«.

Der er ikke nogen indholdsmæssig ændring.

Til nr. 2

Den foreslåede bestemmelse i § 8, stk. 1, vedrører ejerforeningens adgang til ejerens lejlighed.

Det foreslås derfor rettet, så det er ejerforeningen, der skal varsle ejeren med et skriftligt varsel på 6 uger.

Til nr. 3

I den gældende ejerlejlighedslov findes reglerne om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder primært i § 10. Med den foreslåede ejerlejlighedslov sker der en ind-

deling af lovens opdelingsregler i flere kapitler og paragraffer for at øge overskueligheden.

Det foreslås derfor, at henvisningen i bestemmelsen om opdeling ved etablering af friplejeboliger til »de øvrige bestemmelser i denne paragraf« rettes til »de øvrige bestemmelser i denne lov«.

Til nr. 4

Ved ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 80 af 24. januar 2017, der blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019, overtog Geodatastyrelsen registrering af opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder fra Tinglysningsretten. Der blev fastlagt en arbejdsdeling, hvor Geodatastyrelsen varetager registreringen i matriklen, mens Tinglysningsretten tager stilling til, om tinglyste rettigheder er til hinder for opdelingen.

I forbindelse med høringen blev der foretaget en teknisk justering af lovforslagets § 24, stk. 3, så det fremgår, at Geodatastyrelsen registrerer opdelingen i matriklen, hvis Tinglysningsretten ikke har bemærkninger hertil. Hensigten med justeringen var at udskille reguleringen vedrørende førelse af tingbogen fra ejerlejlighedsloven, og det fremgår af lovbemærkningerne, at tinglysningsretten som hidtil skal tage stilling til, at der ikke er tinglyste rettigheder, der er til hinder for en opdeling.

For at undgå tvivl om kompetencefordelingen mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten foreslås det præciseret, at Geodatastyrelsen registrerer opdelingen i matriklen, når Tinglysningsretten godkender, at oprettelsen kan tinglyses.

Den foreslåede formulering indebærer ikke indholdsmæssige ændringer i forhold til den gældende retstilstand vedrørende kompetencefordelingen. Det vil således også fremover være sådan, at Tinglysningsretten alene skal forholde sig til, om tinglyste rettigheder hindrer opdeling, jf. lovforslagets § 24, stk. 2, nr. 2.

Til nr. 5

Der er tale om en lovteknisk ændring, da der ikke i lovgivningen bør forekomme kønsspecifikke betegnelser.

Til nr. 6

I den gældende ejerlejlighedslov findes reglerne om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder primært i § 10. Med den foreslåede ejerlejlighedslov sker der en inddeling af lovens opdelingsregler i flere kapitler og paragraffer for at øge overskueligheden. Da hjemlerne således får nye paragrafnr., er der behov for ændring af henvisninger i andre love til specifikke hjemler for opdeling i ejerlejlighedsloven.

I andelsboliglovens §§ 14 og 14 c er det fastsat, at ejerlejlighedslovens gældende § 16 a finder anvendelse ved overdragelse af en andel af en ejendom, hvortil er knyttet brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen. Da det fremsatte forslag til lov om ejerlejligheder ikke viderefører den gældende § 16 a, er der behov for at ophæve de anførte bestemmelser. Som konsekvens heraf ophæves henvisningerne til andelsboliglovens §§ 14 og 14 c i lovens §§ 12, 14 b og 16.

4. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 15. januar 2020 og var til 1. behandling den 23. januar 2020. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 4 møder.

Høringssvar

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og boligministeren sendte den 4. september 2019 dette udkast til Transport-, Bygning- og Boligudvalget, jf. TRU alm. del – bilag 62, folketingsåret 2018-19, 2. samling. Den 15. januar 2020 sendte boligministeren høringssvarene og et høringssvar til udvalget.

Anders Kronborg (S) Camilla Fabricius (S) Henrik Møller (S) Jan Johansen (S) Kasper Roug (S) Kasper Sand Kjær (S) Orla Hav (S) Thomas Jensen (S) Jens Rohde (RV) Katrine Robsøe (RV) Rasmus Helveg Petersen (RV) Halime Oguz (SF) Kirsten Normann Andersen (SF) Søren Egge Rasmussen (EL) fmd. Rosa Lund (EL) Sikandar Siddique (UFG) Hans Christian Schmidt (V) Hans Andersen (V) Heidi Bank (V) nfm. Kim Valentin (V) Christoffer Aagaard Melson (V) Jane Heitmann (V) Dennis Flydtkjær (DF) Mette Hjermand Dencker (DF) Hans Kristian Skibby (DF) Mona Juul (KF) Niels Flemming Hansen (KF) Lars Boje Mathiesen (NB) Ole Birk Olesen (LA)

Alternativet, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	48	Liberal Alliance (LA)	3
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	42	Alternativet (ALT)	1
Dansk Folkeparti (DF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	16	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	13	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	13	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	4
Nye Borgerlige (NB)	4		

Bilag

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 15 bilag på lovforslaget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 5 skriftlige henvendelser om lovforslaget.

Deputationer

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 3 deputationer, der mundtligt har redegjort for deres holdning til lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 7 spørgsmål til boligministeren til skriftlig besvarelse, som ministeren har besvaret.