



Den danske Landinspektørforening

Praktiserende Landinspektørers Forening



Kalvebod Brygge 31
1780 København V
Tlf: 3886 1070
ddl@ddl.org
www.ddl.org

Supplerende. bemærkninger til § ejerlejlighedslovens 17.

Opdeling af ældre bygninger med beboelse og erhverv m.m.

Ejerlejlighedsloven er en af de meget centrale love i dansk boligpolitik. Loven blev indført i 1966, men for at sikre et bredt og varieret boligtilbud, indeholder loven en række begrænsninger, hvormed en stor del af den ældre bygningsmasse kan bevares som udlejningsejendomme. For bygninger opført før 1966 er det efter den nuværende lov gældende, at de kun kan opdeles i ejerlejligheder, hvis de ikke indeholder andet end 2 boliger og opfylder en række kvalitetskrav, herunder krav om brandsikkerhed og isolering.

Udvalget bag den nye ejerlejlighedslov har enstemmigt foreslået, at muligheden for opdeling i ejerlejligheder bør udvides, således at bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan opdeles, dvs. at en bygning kan indeholde lejligheder der anvendes til andet end beboelse.

DdL/PLF foreslog under udvalgsarbejdet, at muligheden for opdeling skulle udvides til at omfatte bygninger med højst 5 beboelseslejligheder, et forslag der var flertal for blandt de afgivne stemmer i udvalget. DdL/PLF skal under henvisning til nedenstående gentage dette forslag.

Gennemførelse af forslaget vil betyde, at omkring 30.000 boliger potentielt kan blive energirenoveret uden ændringer i de mange forskellige tilskudsordninger, der allerede i dag er rettet imod boligrenovering. Ændringen er således udgiftsneutral for Staten.

Ud over at få gennemført en energirenovering af disse 30.000 boliger, rummer ændringen en reduktion af CO2 udslippet og en lang række andre afledte fordele.

En energirenovering vil medføre et bedre indeklima i de renoverede boliger, hvilket vil have en positiv effekt i forhold til sundhed – indeklimaproblemer, astma og allergi mm.

- Energirenovering udføres typisk af lokale håndværkere, hvorved ændringen vil medvirke til, at lokale håndværkere kan fastholde lærlinge og svende, hvilket vil være en meget positiv gevinst i mindre provinsbyer.
- I specielt mindre provinsbyer ses i dag flere ældre bygninger med mellem 2 og 5 boliger. Mange af disse med større eller mindre behov for renovering. Energirenovering og de hermed forbundne bygningsforbedringer vil betyde, at disse ældre ejendomme vil blive shinet op, hvilket vil have en positiv effekt på oplevelsen af at bo og leve som nabo til disse bygninger.



- Langt hovedparten af de boliger, der vil være omfattet af en ændring fra 2 – 5 boliger, ligger i de mindre provinsbyer, hvor der ikke er mangel på udlejningsboliger. Opdeling i ejerlejligheder vil gøre den økonomiske enhed mindre, hvilket kan have en positiv effekt på omsætningen i de små provinsbyer.
- Ændring fra 2 – 5 boliger vil skabe harmoni mellem ejerlejlighedsloven og lejelovens bestemmelser om, hvornår lejerne skal tilbydes en ejendom i forbindelse med et salg.

Endelig skal det fremhæves, at en ændring fra 2 – 5 kun vil have en marginal effekt på det samlede antal udlejningsboliger i Danmark, og formentlig slet ingen effekt på boligmarkedet i og omkring de store byer. Ændringen vil således kun berøre ca. 2.500 eksisterende boliger i Københavns kommune, eller ca. 0,7 % af boligmassen i kommunen.

Tillægges det faktum, at ca. 50% af de eksisterende ejerlejligheder ikke er beboet af ejeren, og dermed reelt fungerer som en udlejningsbolig, vil konsekvensen af en ændring fra 2 – 5 boliger blive yderligere marginaliseret, set i forhold til den samlede mængde af udlejningsboliger.

Som argument imod en ændring fra 2 til 5 boliger fremhæver ministeriet, at der ikke findes dokumentation for, at en ændring vil medføre en øget produktion og beskæftigelse i yderområderne. Som svar herpå kan anføres, at uden ændringen opstår muligheden med garanti ikke. Det virker besynderligt, at der som argument for en ændring skal fremvises dokumentation for effekten af noget, der ikke under de nuværende vilkår er mulighed for at gennemføre. Givet er, at dele af enhver lovgivning bliver udnyttet mere ekstensivt end andre dele af loven. Ændringsforslaget er baseret på den efterspørgsel, som vi som landinspektører oplever i vort daglige arbejde med ejerlejlighedsloven. Det skal som nævnt bemærkes, at der blandt de afgivne stemmer i udvalget bag det foreliggende forslag til loven, var flertal for at ændre fra 2 til 5 boliger.

Endelig skal fremhæves, at en ændring fra 2 til 5 vil medføre en harmonisering af bestemmelserne i ejerlejlighedsloven og lejeloven. Efter sidstnævnte skal en ejendom tilbydes lejerne, hvis den alene anvendes til beboelse og indeholder mindste 6 boliger, eller for andre ejendomme (blandet bolig og erhverv) med mindst 13 boliger. En ændring fra 2 til 12 vil kunne medføre en helt uønsket konvertering, mens en ændring fra 2 til 5, alene ses at have en begrænset, og i og omkring storbyerne, kun en marginal effekt på boligmarkedets sammensætning.

Angående forslag til nyt § 17, stk. 2.

DdL/PLF foreslår samtidig en supplerende opdelingsmulighed for beboelsesejendomme med mere end 5 (2) boligenheder med erhverv opført før 1966, 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 1966 eller tidligere, med mere end 5 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.

Forslaget til et nyt § 17, stk. 2 gøres gældende, uanset om opdelingsforbuddet jfr. bemærkningerne til § 17, stk. 1 defineres ved 2 eller 5 boliger.



Forslaget til en ny § 17, stk. 2 er begrundet 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 vil uændret stå til rådighed for udlejningsmarkedet
- At nye andelsboligforeninger kan dannes, uden at skulle inddrage en erhvervsdel i foreningen.