

Fra: Torben Juulsager [<mailto:tgj@geopartner.dk>]

Sendt: 29. januar 2020 12:19

Til: Mette Hansen <Mette.Hansen@ft.dk>

Cc: Nanna Grothe-Werge <Nanna.Grothe-Werge@ft.dk>; Per Christian Nielsen, LIFA A/S <pcn@LIFA.DK>

Emne: Foretræde for Boligudvalget

Til Boligudvalget

Foretræde for Boligudvalget - vedr. forslag til lov om ejerlejligheder

Den danske Landinspektørforening (DdL)^[1] og Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF)^[2] har primo oktober 2019 afgivet høringsvar på ministeriets udsendte udkast til forslag til lov om ejerlejligheder (i det følgende betegnet den nye ejerlejlighedslov). I forlængelse heraf samt i lyset af lovforslagets 1. behandling d. 23. januar, vil foreningerne gerne foretræde for Boligudvalget, idet foreningerne ønsker at orientere udvalget om de faktuelle baggrunde for foreningernes synspunkt på lovforslagets § 16, om andelsboliger i bygninger opført efter 1966, samt § 17 om opdeling af tofamiliehuse. Det er foreningernes håb, at disse faktuelle oplysninger efterfølgende kan indgå i den politisk behandling.

Lovforslaget bygger på anbefalinger fra Udvalget om ejerlejlighedsloven, der afgav sin rapport den 21. marts 2018. DdL var repræsenteret i udvalget.

Angående § 16.

I lighed med den eksisterende ejerlejlighedslov fastlægges i den nye ejerlejlighedslov § 16, at bygninger opført før 1. juli 1966 (datoen for vedtagelse af ejerlejlighedsloven) ikke kan opdeles i ejerlejligheder, med mindre opdelingsmulighed særskilt fremgår af ejerlejlighedsloven. Videre fastlås, at ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ikke kan opdeles.

Alle bygninger opført efter 1. juli 1966 kunne ved opførelsen have været opdelt i ejerlejligheder uanset antallet af boliger i bygningen. Forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, blev indsat i 1979, for at værne imod, at lejerne overtog en ejendom for derefter at opdele den i ejerlejligheder. På dette punkt kan forbuddet give mening.

Men for de ejendomme, der er opført fra grunden som en andelsboligforening, opstår en markant forskelsbehandling, alt efter om andelsboligerne er opført som rækkehuse eller som en etageejendom. Andelsboligforeningen, dannet som rækkehuse, kan selvstændigt beslutte at opløse foreningen og lade de enkelte boliger udstykke som selvstændige parceller. Denne mulighed for at skabe privat eje af sin bolig, eksisterer ikke for andelsboligforeninger opført som etageejendom.

Denne forskelsbehandling virker ikke rimelig, og ses på ingen måde begrundet i boligpolitiske ønsker. Da lovforslagets § 16, stk. 3 samtidig giver bedre vilkår for oprettelse af nye andelsboligforeninger, vil den foreslåede ændring kun have marginal betydning på det samlede

^[1] DdL repræsenterer landinspektørprofessionen – og har med knap 1500 personlige medlemmer (uddannede landinspektører) en organisationsgrad på godt 95 %

^[2] PLF repræsenterer landinspektørbranchen – og har med knap 50 virksomheds medlemmer (privat praktiserende landinspektørfirmaer) en organisationsgrad på godt 90 %.

antal af andelsboliger. Det skal videre bemærkes, at spørgsmålet om en eventuel udstykning eller opdeling, naturligvis alene vil være et spørgsmål, der kan afgøres af den enkelte andelsboligforening.

Angående § 17

Den nye ejerlejlighedslovs § 17 er en særregel, der netop giver mulighed for at opdele visse bygninger opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder nemlig bygninger som indeholder højst 2 beboelseslejligheder – det vil sige bygninger med lejligheder til blandet anvendelse beboelse, erhverv m.v. men altså med højst 2 lejligheder til beboelse.

DdL argumenterede i udvalgsarbejdet for at udvide den eksisterende opdelingsmulighed for bygninger opført før 1 juli 1966, som omfatter

- bygninger med præcis 2 beboelseslejligheder (nuværende regel)

til at omfatte

- bygninger med højst 5 beboelseslejligheder

Forslaget havde flertal blandt afgivne stemmer i Udvalget om ejerlejlighedsloven, men nød imidlertid ikke fremme i udvalgets lovforslag, idet der ikke blandt udvalgets 14 medlemmer var et absolut flertal for forslaget – hertil skal bemærkes at 7 medlemmer var for, 3 medlemmer var imod, 3 medlemmer var hverken for eller imod og ønskede at overlade beslutningen til folketinget og stemte blankt og 1 medlem var neutral og stemte blankt.

DdL og PLF ønsker fortsat at fremme forslaget, og vil overfor udvalget gerne argumentere for at forslaget

- understøtter markedets efterspørgsel
- har en ubetydelig påvirkning på et varieret dansk boligmarked (ejer-, andels- og lejeboliger)
- bidrager til forbedring af boligstandarden
- har en positiv effekt for energioptimering af de omfattede beboelseslejligheder
- har en positiv effekt på generationsskifter i købstædernes "gågade-ejendomme"
- understøtter mindre håndværksvirksomheder især i provinsbyer og købstæder, hvorved beskæftigelsesmulighederne i disse områder understøttes.

Bilag 1. DdL/PLF-notat om § 16.

Bilag 2. DdL/PLF-notat om § 17. (Bemærk, at en del af forslaget efterfølgende er indarbejdet i en ny §16, stk. 3.)

Vi er klar til foretræde på Boligudvalgets første møde i februar.

Med venlig hilsen

Torben Juulsager

Formand Den danske Landinspektørforening

Direkte +45 9641 5221

Mobil +45 6162 8321

tgj@geopartner.dk
