



## Den danske Landinspektørforening

### Talepapir1

#### Foretræde Boligudvalget - torsdag den 20. februar 2020 kl. 10:15

##### 0. Formål med foretræde for Boligudvalget

Landinspektørforeningerne vil med dette foretræde argumentere for og uddybe to ændringsforslag til ejerlejlighedsloven, så forslagene efterfølgende kan indgå i den politiske drøftelse af lovforslag L93.

Det drejer sig om to forslag, som landinspektørforeningerne bragte ind i Udvalg om ejerlejlighedsloven.

To forslag, der var flertal for i udvalget, men som ikke er indeholdt i det foreliggende lovforslag L 93.

**Forslag 1.** Mulighed for ejerlejlighedsopdeling af bygninger opført før 1. juli 1966 med højst 5 beboelseslejligheder

**Forslag 2.** Mulighed for ejerlejlighedsopdeling af ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1. juli 1966

##### 1. Udvalg om ejerlejlighedsloven

Indledningsvis vil vi ganske kort omkring det nævnte "Udvalg om ejerlejlighedsloven". Der er navnlig to forhold som er relevante at fremhæve i denne sammenhæng. – som bestod af 14 medlemmer.

##### Sammensætning

Udvalget bestod af 14 medlemmer herunder Den danske Landinspektørforening, Vi har ikke haft nogen særinteresser at skulle forsvare i udvalget – foreningen repræsenterer de professionelle, som dokumenterer og gennemfører ejerlejlighedsopdelinger i praksis – til brug for registrering af ejerlejlighederne i de offentlige registre, så der kan stiftes og sikres adkomst, pant og andre rettigheder i ejerlejlighederne.

##### Udvalgets arbejdsform – afstemningsregler og konklusioner

Ser vi på udvalgets arbejdsform, så skulle alle forslag til modernisering af ejerlejlighedsloven, som blev drøftet og behandlet i udvalget, bringes til afstemning efter den hovedregel, at en ændring af ejerlejlighedsloven alene kunne anbefales af udvalget, hvis der var et absolut flertal. Altså minimum 8 stemmer for ændringsforslaget.



## 2. Synspunkter – Den danske Landinspektørforening

Så vender vi tilbage til landinspektørforeningernes forslag.

[Mulighed for ejerlejlighedsopdeling af bygninger opført før 1. juli 1966 med højst 5 beboelseslejligheder](#)

### DdL/PLF – forslag til ny regel

Første forslag vedrører ældre beboelsesbygninger opført før 1. juli 1966.

L93 fastholder, at bygninger opført før 1. juli 1966 kun kan opdeles i ejerlejligheder, hvis de højst indeholder 2 beboelseslejligheder.

Landinspektørforeningerne foreslår, at begrænsningen i antal beboelseslejligheder ændres til højst 5 beboelseslejligheder, så disse bygninger opførelses år kan opdeles i ejerlejligheder

### DdL/PLF's begrundelse

DdL/PLF's anbefaling er primært begrundet i:

- At regelændringen er tidssvarende og understøtter brugernes behov / markedets efterspørgsel – som landinspektørerne møder i praksis
- At det maksimale antal beboelseslejligheder på 5 harmonerer med lejelovens regler om tilbudspligt
- At regelændringen har en ubetydelig påvirkning af et alsidigt udbud af boliger i Danmark
- At regelændringen kan forbedre boligstandarden – da de energikrav, som bygningen skal opfylde for at kunne opdeles i ejerlejligheder, forbedrer indeklimaet, giver sundere boliger og reducerer klimaaftrykket
- At opdelingsmuligheden især kan skabe mulighed for en positiv samfundsmæssig effekt udenfor de større byer – for lokale virksomheder, for generationsskifter i "gågade ejendomme", for et bedre og mere varieret boligudbud de små bysamfund

### Udvalgets konklusioner

Et flertal i Udvalg om ejerlejlighedsloven på 7 medlemmer stemte for at forslaget.

Et mindretal i udvalget på 4 medlemmer stemte blankt.

Et mindretal i udvalget på 3 medlemmer stemte nej til forslaget

På grund af det manglende absolutte flertal, indgår forslaget ikke i udvalgets forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov.



## [Mulighed for ejerlejlighedsopdeling af ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1. juli 1966](#)

### DdL/PLF – forslag

Andet forslag vedrører private andelsboligforeninger.

L93 fastholder det generelle opdelingsforbud vedr. ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Landinspektørforeningerne foreslår en lempelse af denne regel, så ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan opdeles, hvis bygningerne er påbegyndt opført efter 1. juli 1966.

### DdL/PLF's begrundelse

DdL/PLF's anbefaling er primært begrundet i:

- At muligheden for opdeling i ejerlejligheder allerede forelå da andelsboligforeningen blev dannet
- At regelændringen vil stille andelsboligforeninger i etageejendomme opført efter 1. juli 1966 lige med andelsboligforeninger beliggende i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse kan omdannes til ejerboliger ved udstykning.
- At regelændringen kan skabe grundlag for at nødlidende andelsboligforeninger kan afbøde konsekvenserne af en eventuel konkurs – en opdeling i ejerlejligheder kan skabe mindre og mere omsættelige boligenheder

### Udvalgets konklusioner

Et absolut flertal i udvalget på 10 medlemmer stemte for forslaget.

På grund af hovedreglen om absolutte flertal, indgik forslaget i udvalgets anbefaling til en moderniseret ejerlejlighedslov – men forslaget indgår imidlertid ikke i L93.

---

Det er landinspektørforeningernes opfattelse, at de to skitserede forslag til ejerlejlighedsopdeling, som vi anbefaler optaget i den ny ejerlejlighedslov

- har en ubetydelig påvirkning af et alsidigt udbud af boliger i Danmark
- giver en fleksibilitet for borgere til at etablere en markedsorienteret boligform
- kan bidrage til en forbedring af boligstandarden – herunder sundere boliger og reduktion af klimaaftryk

og sikrer at ejerlejlighedsloven

- er tidssvarende
- understøtter brugernes behov

hvilket netop har været det overordnede formål med modernisering af ejerlejlighedsloven.