



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2022-287

Svar på spørgsmål 25 fra Heidi Bank (V) stillet den 13. januar 2022.

Doknr.
481979

Spørgsmål nr. 25

Dato
14-01-2022

Vil ministeren iværksætte en ekstern høring af det ændringsforslag (nr. 57 i udkast til betænkning), som indebærer, at der opretholdes tilbudspligt for den ældre udlejnings-ejendom, som indgår i en ejerlejlighedsopdeling, og oversende høringssvarene herover til udvalget?

Svar:

Efter den gældende lejelovs kapitel XVI skal alle ejendomme over en vis størrelse tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen kan overdrages til anden side. Disse regler foreslås videreført i den nye lov om leje.

I reglerne gøres en undtagelse fra tilbudspligten, når der er tale om en ejendom opdelt i ejerlejligheder. Dette udgangspunkt ønsker jeg ikke at ændre ved.

Der er imidlertid i de gældende regler i et enkelt tilfælde gjort en undtagelse fra denne hovedregel. Det drejer sig om ældre udlejningsejendomme, som tilføres nye tagboliger. Hvis disse nye tagboliger ønskes opdelt i en eller flere ejerlejligheder, vil det være nødvendigt at opdele hele ejendommen i ejerlejligheder, idet ejerlejlighedsopdeling ikke kun kan ske for en del af en ejendom, men skal ske for ejendommen i sin helhed. Samtidig er det udtrykkeligt fastsat i ejerlejlighedsloven, at bygninger, hvis opførelse er påbegyndt den 1. juli 1966 eller tidligere, ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Det vil sige, at en sådan ejerlejlighedsopdeling må foretages således, at den ældre udlejningsejendom skal indeholdes i én ejerlejlighed, som indeholder alle de hidtidige beboelseslejligheder. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles. Der er som nævnt tale om en rent teknisk ejerlejlighedsopdeling, som er nødvendiggjort af kravet i ejerlejlighedsloven om, at ejendomme i deres helhed skal opdeles i ejerlejligheder.

Da man i 2004 indførte mulighed for at indrette nye tagboliger som ejerlejligheder på ældre udlejningsejendomme sikrede man på den baggrund, at tilbudspligten opretholdes på de ældre udlejningsejendomme, som fik tilført nye tagboliger, således at en overdragelse af den ejerlejlighed, som indeholder de ældre beboelseslejligheder, fortsat indebærer, at lejerne skal have tilbudt at købe den på andelsbasis.

Med den nye ejerlejlighedslov, som trådte i kraft den 1. juli 2020, blev indført en ny mulighed for ejerlejlighedsopdeling. Efter lovens § 16, stk. 3, er åbnet mulighed for, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, kan opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.



Med dette sidste krav om, at "alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles", skelede man, som det også fremgår af forarbejderne til den nye bestemmelse, til den model, man kender fra reglerne om etablering af nye tagboliger som ejerlejligheder.

Ved en beklagelig fejl blev det imidlertid overset, at der dengang, man indførte reglerne om tagboliger, blev foretaget en konsekvensændring i lejelovens tilbudspligtsregler med henblik på en sikring af, at tilbudspligten fortsat skal gælde for den ældre udlejningsejendom.

Der er således tale om et utilsigtet hul i loven, som jeg finder det hensigtsmæssigt at lukke med ikrafttrædelsen af den nye lejelov.

Jeg mener derfor ikke, at der er behov for en særskilt høring over dette forslag, da der alene er tale om en fejl, som rettes med forslaget. Hvis udvalget er af en anden opfattelse, sender jeg naturligvis gerne forslaget i en kort ekstern høring.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek