



# | Kapitel 1: Indledning og sammenfatning

Uddrag af 'Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven'

**Titel:** Kapitel 1: Indledning og sammenfatning, Uddrag af  
‘Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven’

**ISBN:** 9788790774875

**Udgivet:** Marts 2018

**Udgiver:** Erhvervsstyrelsen

Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

T: 3529 1000

M: [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

W: [erhvervsstyrelsen.dk](http://erhvervsstyrelsen.dk)

## Indhold

Del I: Indledning, boligformer og lovgrundlag .....	2
Kapitel 1: Indledning og sammenfatning .....	2
1.1 Sammenfatning .....	2
1.1.1    Vurdering af muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.....	3
1.1.2    Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger.....	15
1.1.3    Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder og erhverv .....	17
1.1.4    Udvalgets overvejelser vedr. landbrugsejendomme .....	19
1.1.5    Udvalgets konklusioner vedrørende opdelingsforbuddene i ejerlejlighedsloven ...	19
1.1.6    Modernisering og simplificering af loven og udvalgets konklusioner herom.....	30
1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium .....	32
1.3 Udvalgets sammensætning og møder .....	35

## Del I: Indledning, boligformer og lovgrundlag

Kapitel 1 indeholder en sammenfatning af resultaterne af udvalgets undersøgelser samt udvalgets overvejelser og konklusioner.

Kapitel 2 indeholder en faktuel beskrivelse af boligformer i Danmark og deres karakteristika, herunder en række statistiske oplysninger. Kapitel 3 indeholder en beskrivelse af de boligformer i sammenlignelige lande i form af Sverige, Norge, Holland, Tyskland og England.

Kapitel 4 indeholder en beskrivelse af baggrund for ejerlejlighedsloven og det overordnede indhold af reglerne heri.

## Kapitel 1: Indledning og sammenfatning

### 1.1 Sammenfatning

Ejerlejlighedsloven<sup>1</sup> blev vedtaget i 1966 i forbindelse med indførelse af ejerlejlighedsinstituttet i Danmark. Hensigten med en særskilt ejerlejlighedslov med de centrale regler, der danner grundlag for ejerlejlighedsinstituttet, var dels at sikre retsanvendelsen bedst muligt, dels i videst muligt omfang at sikre rammerne og give tryghed for belåning via realkreditinstitutterne.

Ejerlejlighedsloven indeholdt oprindeligt få og enkle regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejeren og ejerforeningen. Herudover indeholdt loven alene en enkelt bestemmelse om afgrænsning af lovens anvendelsesområde i form af angivelse af hvilke ejendomme, der faldt uden for loven og dermed ikke kunne opdeles i ejerlejligheder. Der er siden lovens ikrafttræden gennemført en række ændringer af loven, primært vedrørende reglerne om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Dels må den nærmere rækkevidde af de regler, der retter sig mod ejeren og ejerforeningen, således i vid udstrækning udledes af retspraksis, dels er opdelingsreglerne blevet svære at forstå.

Herudover rejser udviklingen på boligmarkedet spørgsmål om hensigtsmæssigheden ved at opretholde lovens enkelte forbud mod opdeling af visse ejendomme og bygninger, som fx ældre private udlejnings-ejendomme, andelsboligejendomme og landbrugsejendomme, i ejerlejligheder. En eventuel ophævelse af forbuddene mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder må forventes at påvirke forholdet mellem de forskellige boligformer og vil forventeligt øge den relative andel af ejerlejligheder markant i forhold til fx andelsboliger og ældre udlejningsboliger.

For lejeboligmarkedet og andelsboligmarkedet vil en udvidet mulighed for at opdele de ældre private udlejningsejendomme og andelsboligejendomme i ejerlejligheder isoleret set kunne medføre en væsentlig reduktion i udbuddet af relativt billigere lejeboliger og andelsboliger. Samtidig vil et øget udbud af

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010 med senere ændringer.

## 1.1 Sammenfatning

ejerlejligheder alt andet lige også medføre en relativ lavere prisudvikling på ejerlejligheder fremadrettet, end hvad der ellers ville være tilfældet.

For ejere af ældre private udlejningsejendomme og andelsboliger vil en opdeling i ejerlejligheder endvidere give mulighed for at realisere en større kapitalgevinst ved salg, end tilfældet er i dag.

På baggrund af ovenstående nedsatte regeringen i juni 2016 et udvalg, der skal vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere ejerlejlighedsloven og dermed dele af boligmarkedet.

Udvalget har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved ophævelse eller lempelse af lovens forbud mod opdeling. Disse vurderinger er foretaget på baggrund af en række analyser, som udvalget har fået foretaget, herunder en analyse af det økonomiske incitament til opdeling i ejerlejligheder og en vurdering af konsekvenserne herved foretaget af den uafhængige modelgruppe DREAM.

Udvalget har endvidere foretaget en systematisk gennemgang af ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser samt normalvedtægten for ejerforeninger med det formål at opdatere og modernisere reglerne i disse.

Udvalget har i sit arbejde inddraget den praktiske erfaring og kendskab til udfordringer på området, der stammer fra organisationerne, udvalgsmedlemmerne og deres netværk.

Udvalget har endvidere søgt inspiration indhentet oplysninger om de tilsvarende forhold på boligmarkederne i Norge, Sverige, Holland og Tyskland samt erfaringer fra den gennemførte deregulering af boligmarkedet i England (og i Danmark).

I det følgende belyses gældende bestemmelser, problemstillinger og konsekvenserne ved de nuværende regler og ved eventuelle ændringer samt udvalgets vurderinger og konklusioner for opdelingsforbud vedrørende:

- Ældre private udlejningsejendomme
- Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv
- Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv
- Ejendomme med private andelsboligforeninger
- Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966
- Landbrugsejendomme

I tilknytning til drøftelserne om opdelingsforbuddene har udvalget lagt til grund, at der ikke skabes usikkerhed om pantavernes fulde beslutningsret i forhold til pantet i alle ejendomme, hvilket understøtter fortsatte finansieringsmuligheder, også i tilfælde af et øget behov for boligfinansiering.

### **1.1.1 Vurdering af muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger**

Primo 2015 vurderes omkring 360.000 lejligheder og omkring 110.000 landbrugsejendomme at være omfattet af forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder.

## 1.1 Sammenfatning

De 360.000 lejligheder indbefatter 151.500 lejligheder ejet af private andelsboligforeninger i etageejendomme og 208.000 privatejede udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder.

I de ældre private udlejningsejendomme findes ca. 60.000 lejligheder i småejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder med erhverv, herunder findes ca. 6.200 lejligheder i småejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv (herefter kaldet småejendomme). Disse grupper har udvalget behandlet særskilt.

Af de 151.500 andelslejligheder er 13.300 beliggende i bygninger opført efter 1966. Denne gruppe har udvalget ligeledes behandlet særskilt.

Som det fremgår af figur 1.1 herunder er andelsboliger den største boligform i hovedstaden, hvor de udgør omkring hver tredje bolig. Omtrent er hver femte bolig i hovedstaden en privat udlejningsbolig, mens under 1 pct. af boligmassen i hovedstaden er udlejningsboliger i småejendomme.

I resten af landet udgør andelsboliger under 6 pct. af boligmassen, og i det meste af Vestjylland og på Fyn udgør de mindre end 2,5 pct. af boligmassen. Private udlejningsboliger udgør en større del af boligmassen flere steder i Danmark, dog med højere koncentrationer på omkring 20 pct. i de større byer.

Endelig fremgår det, at udlejningsboliger i småejendomme udgør den største andel fra 3-6 pct. af boligmassen uden for de større byer.

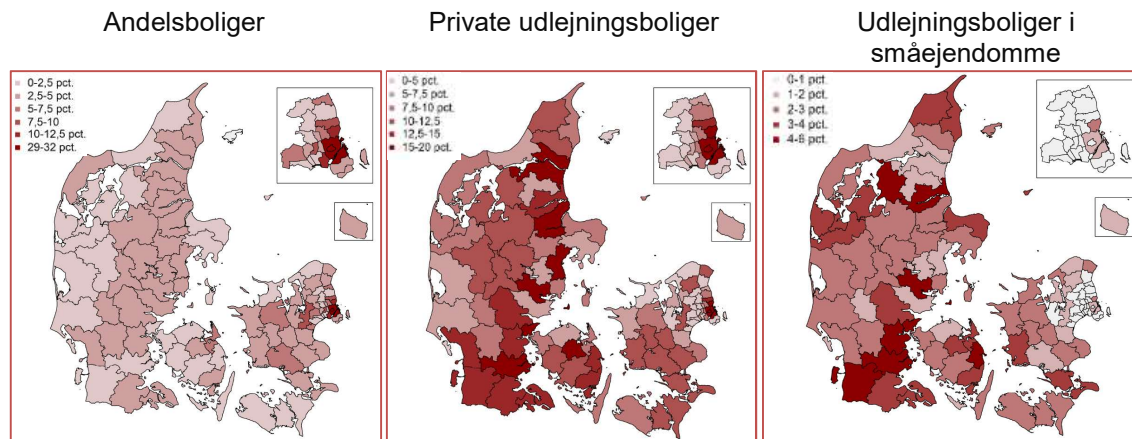
De 6.200 udlejningslejligheder i småejendomme alene med 2 beboelseslejligheder og erhverv er fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør under 0,6 pct. af alle boliger i alle kommuner i Danmark, men de relativt største andele findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Nyborg, Haderslev, Tønder og Vesthimmerland.

De 13.300 andelslejligheder i etageejendomme opført efter 1966 udgør en relativt stor andel på over 75 pct. af alle andelslejligheder i Midt- og Sydjylland, mens de udgør en lille andel på under 25 pct. af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.

Landbrugsejendommene er ikke blevet kortlagt, men ligger i sagens natur spredt i hele landet uden for byerne.

## 1.1 Sammenfatning

Figur 1.1: Andel af den samlede boligmasse i hver kommune for andelsboliger, ældre private udlejningsboliger og ældre private udlejningsboliger i småejendomme, primo 2015.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Note: Småejendomme er ældre udlejningslejligheder med 3-5 boliger med og uden erhverv samt 2 boliger med erhverv

### Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder

Hvorvidt en bolig skønnes at blive omdannet til ejerlejlighed – såfremt der gives mulighed herfor – vurderes ud fra, om ejeren opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Ved økonomisk gevinst menes, at boligens værdi som ejerlejlighed overstiger boligens nuværende værdi. Der fratrækkes omkostninger på 50.000 kr. pr. lejlighed forbundet med omdannelsen.

Andelen med **økonomisk incitament** opgøres med nogen usikkerhed. Det skyldes, at der er forhold, som kan påvirke hvor stor en andel, der opdeles, men som det ikke har været muligt at inddrage i beregningerne, herunder at opgørelserne er foretaget på baggrund af de gældende regler i 2014, eventuelle systematiske forskelle i den vedligeholdelsesmæssige stand, ophørsbeskatning i visse andelsboligforeninger, eventuelle byfornyelsesmidler, der skal tilbagebetales, at transaktionsomkostningerne afviger fra de forudsatte 50.000 kr. pr. lejlighed, forskelle i årlige kapitalgevinster og forskelle i prisudviklingen fra 2014 til 2017.

Af de omfattede ca. 360.000 udlejnings- og andelslejligheder vurderes med nogen usikkerhed, at ca. 74 pct. eller i alt godt 266.000 vil have økonomisk incitament til at opdele i ejerlejligheder, såfremt de gives mulighed herfor. Se tabel 1.1 herunder.

I 2015 var der til sammenligning i alt ca. 230.000 ejerlejligheder, hvoraf ca. halvdelen var beboet af ejerne og ca. halvdelen var udlejede. En ophævelse af opdelingsforbuddene vil derfor potentielt mere end fordoble antallet af ejerlejligheder på lang sigt. Det bemærkes, at disse ejerlejligheder også fremadrettet kan udlejes og derved bebos af en anden person end ejeren af boligen, til den husleje, som de pågældende lejligheder berettiger til efter omdannelsen.

Ses alene på andelsboliger, jf. tabel 1.1 herunder, ventes med nogen usikkerhed, at der for ca. 87 pct.'s vedkommende eller for ejerne af ca. 131.000 andelslejligheder vil være økonomisk incitament til opde-

## 1.1 Sammenfatning

ling i ejerlejligheder. For ældre private udlejningslejligheder vil opdelingsprocenten med nogen usikkerhed være ca. 65 pct., hvilket betyder, at der for ca. 135.000 ældre udlejningslejligheder vil være økonomisk incitament til opdeling i ejerlejligheder.

Tabel 1.1: Andel af andels- og private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Andelslejligheder		Private udlejningslejl.		Begge ejerformer	
	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel	Antal i alt	Andel
Hele landet	151.468	87	207.903	65	359.371	74
Hovedstadsområdet	127.262	93	64.360	93	191.622	93
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6.237	76	41.510	68	47.747	69
Byer 40.000-99.999 indbyggere	7.375	63	32.901	47	40.276	50
Byer 20.000-39.999 indbyggere	4.245	34	24.261	63	28.506	54
Byer 10.000-19.999 indbyggere	3.068	35	13.965	46	17.033	44
Byer < 10.000 indbyggere	3.281	23	30.906	33	34.187	32

Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder og ikke har denne mulighed i dag. Dette omfatter samtlige andelslejligheder og private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mere end to boligenheder. Andelen angiver, hvor stor en procentdel af disse lejligheder, som skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed herfor.

For både andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder gælder, at andelen af lejligheder med økonomisk incitament til opdeling er størst i hovedstaden og de større byer og mindre i de mindre byer i Danmark.

I vurderingen af konsekvenserne af eventuelle ændringer er det vigtigt at se på ændringerne i boligomkostningerne efter ændringerne i ejerlejlighedsloven, herunder ændringen i boligbyrden for beboerne. Boligbyrden er et udtryk for den andel af den disponible husstandsindkomst, der går til boligomkostningen.

Som det fremgår af figur 1.2 herunder vil **boligomkostningen** for nye beboere af andelsboliger og ældre private udlejningslejligheder stige, såfremt lejlighederne omdannes i ejerlejligheder og sælges. I gennemsnit vurderes boligomkostningen at ville stige med ca. 18.000 kr. årligt for tidligere andelsboliger og med ca. 30.000 kr. årligt for tidligere udlejningsboliger. Boligomkostningen for tidligere udlejningsboliger i hovedstaden vil stige mest med i alt ca. 48.000 kr. årligt. De mindste stigninger i boligomkostningerne forventes i de mindre byer.

Ændringerne i disse boligomkostninger vil først finde sted, når nye beboere flytter ind. Nuværende lejere vil have samme boligomkostning som i dag begrundet i lejelovgivningen. For de enkelte beboere kan stigningen i boligomkostningen blive større, da der ikke kan ydes boligsikring til ejere af ejerlejligheder.

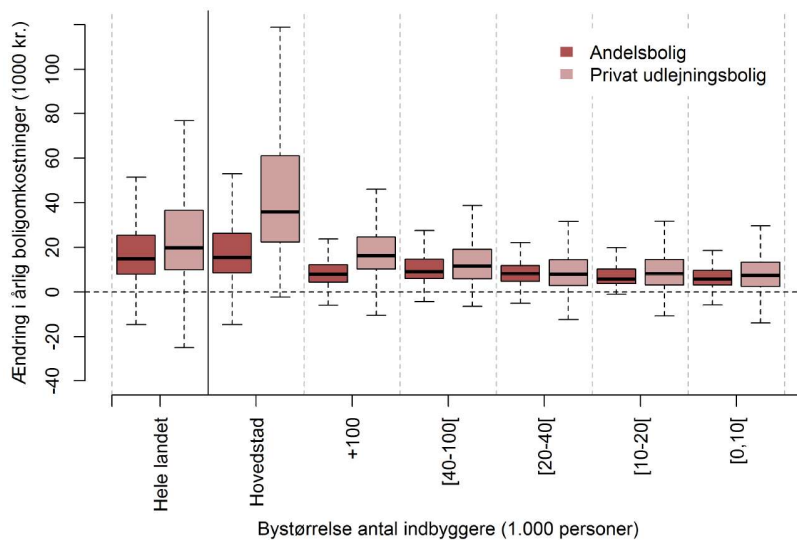
Nuværende andelshavere vil også kun opleve små ændringer i boligomkostningen, såfremt de omdanner deres boliger til ejerlejligheder. Ændringerne skyldes især forskelle i lånemuligheder i realkredit og ændrede skatteforhold. Hertil skal dog bemærkes, at særligt alderspensionister og helt unge andelshavere er overrepræsenterede blandt de finansielt udsatte andelshavere. Finansielt udsatte er andelshavere



## 1.1 Sammenfatning

med så stor en gældsfaktor (forholdet mellem gæld og indkomst), at de ikke med sikkerhed vil kunne godkendes til belåning til køb af ejerlejlighed.

Figur 1.2: Ændring i boligomkostning for fremtidige beboere, såfremt boligen omdannes til ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

Note: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for fremtidige beboere efter ejerform for hele landet og over bystørrelse. Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (den 25- og 75-percentil), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentil). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse "halerne" angiver 95-pct. konfidensintervallet til medianen.

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte **boligbyrde**. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen. I dag er boligbyrden nogenlunde ens på tværs af bystørrelse og ejerform. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af ejerform eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst – ca. 30 pct. i gennemsnit - på bolig.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Det samme gør sig stort set gældende for andelshaverne. Dette fremgår af figur 1.3, hvor de tre søjler midt i figuren er af samme højde som de tre søjler til venstre i figuren.

Hvis andels- og udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning. Dette er illustreret yderst til højre i figur 1.3.

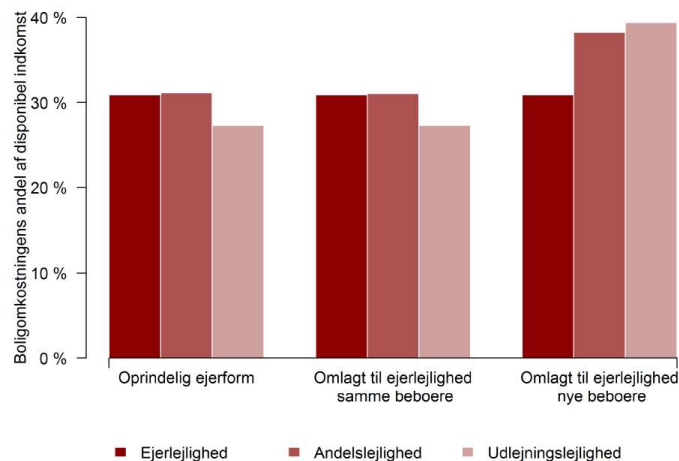
For de tidligere udlejningslejligheder skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 12 procentpoint fra ca. 27 pct. til 39 pct. af den disponible husstandsindkomst. For de tidligere andelsboliger skønnes boligbyrden at blive øget med omkring 7 procentpoint fra ca. 31 pct. til 38 pct. Udregningerne er foretaget under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende andelshavere og lejere.

## 1.1 Sammenfatning

Boligbyrden øges altså for nye beboere i andels- og udlejningslejligheder, der er opdelt i ejerlejligheder og solgt. Boligbyrden øges mest for opdeltede boliger beliggende i Hovedstadsområdet, hvor den største stigning i boligomkostningen ligeledes observeres.

For opdeltede udlejningslejligheder stiger boligbyrden således til knap 44 pct. i hovedstadsområdet, 39 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 33-35 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere. For omlagte andelslejligheder stiger boligbyrden således til knap 39 pct. i Hovedstadsområdet, 37 pct. i Aarhus, Odense og Aalborg og til mellem 32-39 pct. i byer med færre end 100.000 indbyggere, forudsat de nye ejere har samme indkomstniveau som de tidligere lejere.

Figur 1.3: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Oprindelig ejerform viser den gennemsnitlige boligbyrde – dvs. boligomkostningen sat i forhold til husstandens samlede disponible indkomst – for beboere i ejer-, andels- og udlejningslejligheder i 2014. I midten vises boligbyrden, såfremt de nuværende beboere bliver boende i lejligheden, efter denne er omlagt til ejerlejlighed (boligomkostningen er i så fald omtrent uændret i gennemsnit. Til højre vises boligbyrden, såfremt en ny boligtager med samme indkomstniveau som de eksisterende beboere flytter ind i de omlagte andels- og udlejningslejligheder (indkomstniveauet er uændret, men boligomkostningen i de opdeltede lejligheder er steget)

Endelig vil der være en **kapitalgevinst** til de nuværende ejere af ældre private udlejningsejendommene og andelshavere. Gevinsten er beregnet på baggrund af de i 2014 gældende priser.

Ejerne af de ældre private udlejningsejendomme med de ca. 135.000 udlejningslejligheder, hvor gevinsten er positiv, og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder på sigt, skønnes i gennemsnit at opnå en kapitalgevinst på cirka 800.000 kr. per lejlighed. Medianen er 445.000 kr., hvilket ift. gennemsnittet angiver en meget stor spredning. Den samlede kapitalgevinst vil dermed være på godt 100 mia.kr. før skat for ejere af disse udlejningslejligheder.

Den gennemsnitlige gevinst for de andelshavere, som omlægger fra andels- til ejerlejlighed, skønnes i 2014 at være godt 825.000 kr. per lejlighed. Medianen for gevinsten ved omlægning til ejerbolig vurderes til 675.000 kr., hvilket er noget lavere end den skønnede gennemsnitlige gevinst, da et antal forholdsvis stort antal andelshavere vurderes at opnå meget store gevinster - i størrelsesordenen 1,5-3 mio. kr. - særligt i det centrale København. Gevinsten for ejerne af de ca. 130.000 andelsboliger, hvor gevinsten

## 1.1 Sammenfatning

er positiv og lejlighederne derfor må formodes omdannet til ejerlejligheder, skønnes samlet set med nogen usikkerhed også at være på omkring 100 mia.kr.

Samlet set er det forventningen, at en del af de tidligere udlejningslejligheder og andelsboliger efter omdannelse til ejerbolig ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. I stedet ville boligerne overtages af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst.

### Konsekvenser ved opdeling for ældre private småejendomme

Udvalget har endvidere drøftet et scenario, hvor der alene ses på muligheden for opdeling af ældre private småejendomme. I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være omfattet af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 udlejningslejligheder i småejendomme med tre til fem boliger med og uden erhverv samt ejendomme med to boliger med erhverv opført senest i 1966.

De ca. 60.000 udlejningslejligheder udgør ca. 2,2 pct. af den samlede boligmasse og 6,5 pct. af de samlede udlejningsboliger i Danmark, og lejlighederne er placeret i alle bystørrelser. Den mindste koncentration af udlejningslejligheder i småejendomme er i hovedstaden. Her udgør de 0,8 pct. af boligmassen og 1,9 pct. af udlejningsboligerne. Den største koncentration er i byer på 5.000-100.000 indbyggere. Her er andelen på 3,0 pct. eller højere. Se figur 1.1 ift. andele af den samlede boligmasse i figur 1.1.

Det skønnes, at 48 pct. eller knap 30.000 af de omfattede udlejningslejligheder i ældre private småejendommene har **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, hvis der åbnes for muligheden herfor. Se tabel 1.2 herunder. Andelen som forventes omlagt skønnes at ville være højst i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer. Vurderingerne er forbundet med nogen usikkerhed.

Tabel 1.2: Andel af private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
Hele landet	59.877	48	28.866
Hovedstadsområdet	5.012	84	4.199
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	68	4.872
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	40	3.931
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	58	2.177
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	55	3.333
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	44	3.069
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	43	2.440
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	31	2.205
Byer 500-1.999 indb.	5.050	30	1.494
Byer < 500 indbyggere	3.406	34	1.146

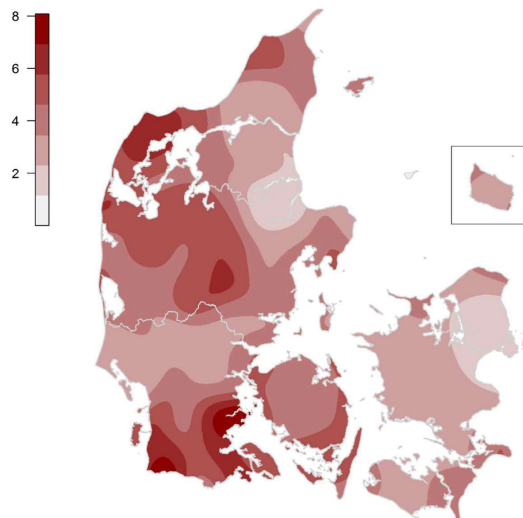
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Note: Nuværende antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og ikke har denne mulighed i dag.

## 1.1 Sammenfatning

Ift. den samlede bestanddel af udlejningsboliger, vil det betyde en reduktion på op til 8 pct. af bestanden af udlejningsboliger – størst i Sydjylland, Nordjylland og Midtjylland. Se figur 1.4 herunder.

Figur 1.4: Relativ reduktion i bestanden af udlejningsboliger i pct., hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



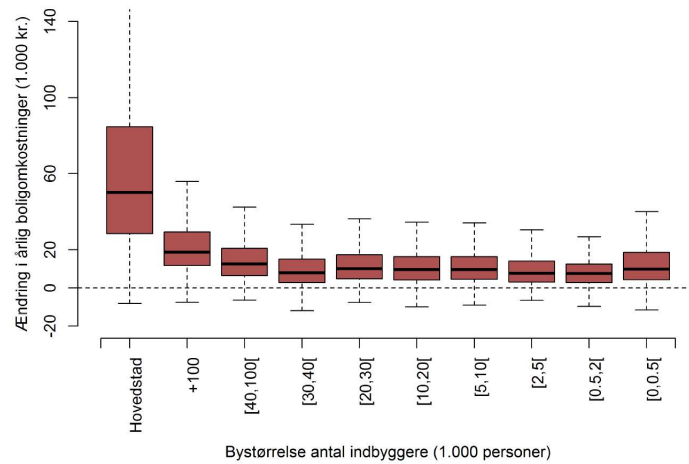
Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

Efter et salg som ejerbolig, anslås **boligomkostningen** i de tidligere udlejningslejligheder i ældre private småejendomme at ville stige med ca. 21.000 kr. årligt. For den enkelte beboer kan stigningen i boligudgiften blive større, da der ikke kan ydes boligsikring til ejere af ejerlejligheder.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne. I Hovedstadsområdet vurderes den gennemsnitlige stigning i boligomkostningen at være på knap 63.000 kr. årligt. I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen i gennemsnit for de omdannede udlejningslejligheder til 22.000 kr. årligt, mens stigningen i boligomkostningen for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er mellem 9-12.000 kr. årligt. Se figur 1.5 herunder.

## 1.1 Sammenfatning

Figur 1.5: Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed i småejendomme, 2014.

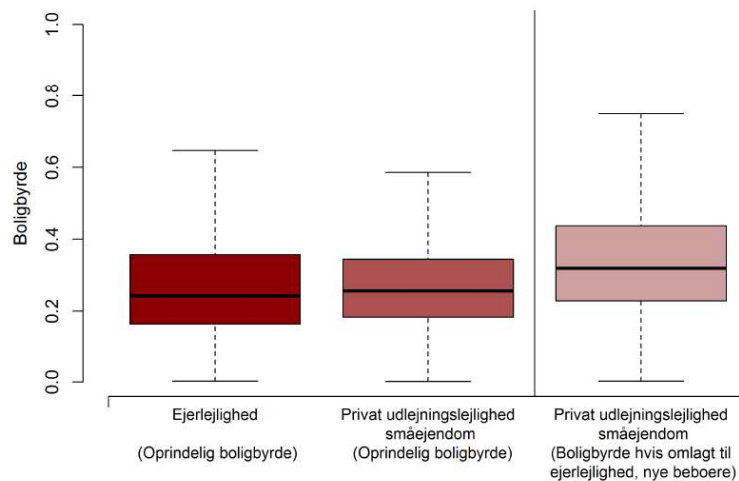


Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik  
 Note: Se note til Figur 1.2 for en forklaring af boksplot.

Figur 1.6 herunder viser **boligbyrden** for udlejningslejligheder i ældre private småejendomme efter omlægning til ejerlejlighed, forudsat at de omlagte lejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere. Hvis udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning. For de tidligere udlejningslejligheder øges boligbyrden i gennemsnit med 8 procentpoint under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende lejere.

## 1.1 Sammenfatning

Figur 1.6: Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Kilde: DREAM på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik  
 Note: Se note til Figur 1.2 for en forklaring af boksplot.

**Kapitalgevinsten** pr. udlejningslejlighed i ældre private småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. Medianen er knap 250.000 kr., så der er stor variation. Gevinsten er markant størst i hovedstaden. Den samlede kapitalgevinst for de ca. 29.000 lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse skønnes på langt sigt med nogen usikkerhed at ville blive ca. 4,8 mia.kr.

Samlet set er det forventningen, at knap 29.000 udlejningslejligheder i ældre private småejendomme vil blive opdelt i ejerlejligheder, såfremt der åbnes mulighed herfor, men at det vil ske over en årrække. Det svarer til ca. 1 pct. af den samlede boligmasse i Danmark. For de knap 29.000 lejligheder ventes boligomkostningen at ville stige med ca. 21.000 kr. årligt i gennemsnit. Det dækker dog over en stor spredning fra det tredobbelte i Hovedstaden til det halve i de mindre byer.

På det grundlag er det mest sandsynligt, at en del af de tidligere lejeboliger i ældre private småejendomme efterhånden, som de omdannes, vil blive beboet af en anden type boligtagere med højere indkomst end de nuværende beboere.

En sådan mere begrænset ændring vurderes desuden at have en svagere prisdæmpende effekt på udviklingen i ejerlejlighedspriserne, end hvis opdelingsforbuddene ift. alle ældre private udlejningsejendomme og/eller ejendomme med andelsboliger blev ophævet.

Som nævnt indledningsvis har udvalget også set særskilt på, hvorledes de ca. 6.200 udlejningslejligheder i ældre private småejendomme alene med 2 boligenheder og erhverv er fordelt i hele landet. Boligerne i disse ejendomme udgør under 0,6 pct. af alle boliger i alle kommuner i Danmark. De relativt største andele findes i kommuner som Lolland, Middelfart, Nyborg, Haderslev, Tønder og Vesthimmerland. Der er ikke gennemført yderligere analyser på denne gruppe.

## 1.1 Sammenfatning

### Konsekvenser ved opdeling af ejendomme med andelsboliger i bygninger opført efter 1966

Omkring 13.300 andelslejligheder i etageejendomme er i dag begrænset af forbud mod opdeling i ejerlejligheder, hvilket er ca. 9 pct. i ejendomme, der er opført efter 1966. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykket som parceller, såfremt betingelserne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

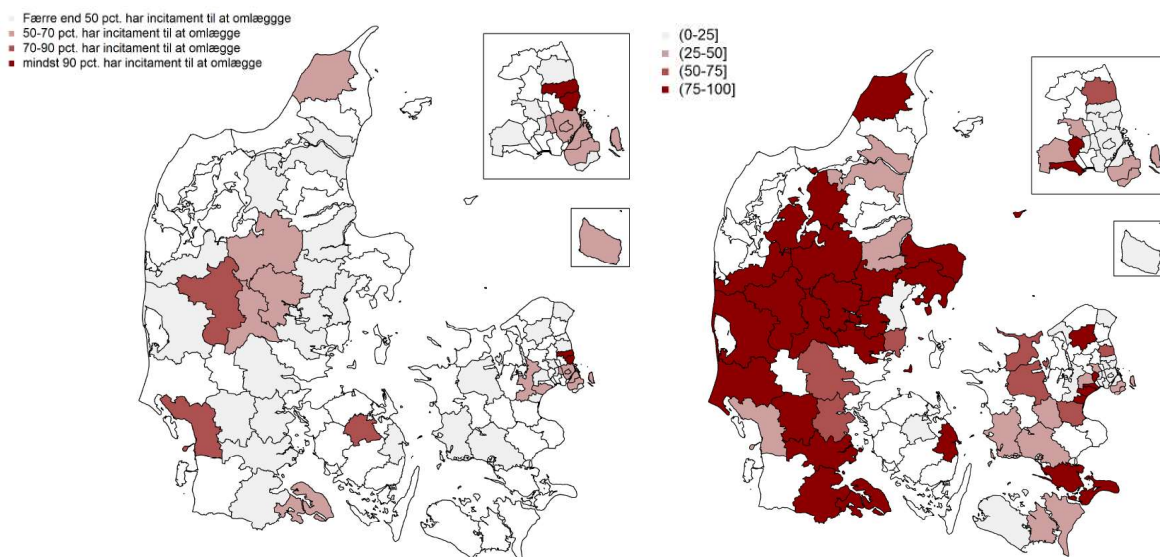
Nogle af andelsboligerne er etableret efter reglerne om tilbudspligt i tilfælde, hvor ejeren forinden har kunnet vælge opdeling i ejerlejligheder, men i stedet har overdraget til en andelsboligforening. Andre er de såkaldt selvgroede andelsforeninger, hvis ejendomme er opført af nystiftede andelsboligforeninger.

Det er ikke muligt med de eksisterende oplysninger statistisk at skelne de forskellige typer af foreninger fra hinanden. Det skal der tages forbehold for i nedenstående opgørelser.

Som det fremgår af figur 1.7 herunder, udgør disse andelslejligheder en relativt stor andel af alle andelslejligheder i Midt- og Sydjylland, mens de udgør en lille andel af det samlede antal andelslejligheder i Hovedstadsområdet og i Aarhus.

På landsplan vurderes det med nogen usikkerhed, at der for 37 procent af andelslejlighederne i bygninger opført efter 1966 er et **økonomisk incitament** til at omlægge til ejerlejligheder, svarende til at 5.000 andelsboliger forventes omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor. Hvorledes de er blevet stiftet vides ikke, jf. ovenfor.

Figur 1.7: Andel, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor i pct. (tv) og af andelslejligheder opført efter 1966 i hver kommune i pct. (th)



Kilde: DREAM på baggrund af boligopgørelsen fra Danmarks Statistik

## 1.1 Sammenfatning

### **Konsekvenser ved adgang til opdeling på landbrugsejendomme**

Der er ca. 100.000 landbrugsejendomme, der er omfattet af reglerne om forbud mod opdeling. Disse er ikke nærmere kortlagt.

Det overordnede formål med lov om landbrugsejendomme er at sikre landbrugets drifts- og udviklingsmuligheder samt konkurrenceevne. Herudover gælder, at en landbrugsejendom skal være forsynet med en passende bolig.

Såfremt der gives mulighed for at etablere ejerlejligheder med nye ejere, og de nye ejere herudover har ret til adgang til fællesarealer, er det vurderingen, at der vil være stor risiko for, at der opstår problemer af miljømæssig art på ejendommen. Samtidig vil der efter miljøgodkendelsesloven skulle tages hensyn til ejerne af andre ejerlejligheder ved etablering af nye produktionsanlæg på landbrugsejendommen. Dette vil være i konflikt med hensynet til landbrugserhvervets ret til at opføre de erhvervsmæssigt nødvendige bygninger.

Såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der alene anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål, vil der reelt stadig kunne opstå konflikter mellem de erhvervsdrivende i erhvervsejerlejlighederne og landbrug i nærheden.

Således vil både etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med landbrug i området.

Som udgangspunkt vil det ikke være muligt ved en deklaration at frasige sig adgangen til klage i relation til miljøreglerne.

Endelig rejser opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder den problemstilling, at de enkelte ejere af ejerlejlighederne ud over ejendomsretten til ejerlejligheden opnår fællesejendomsret til grunden og fælles bestanddele. Dette giver anledning til overvejelser om forholdet mellem de parter, der ejer ejerlejligheder på samme matrikelnummer.

### **Konsekvenser for priserne på de eksisterende ejerboliger**

Undersøgelsens resultater peger på, at den øgede efterspørgsel på ejerboligmarkedet, som opstår hos de husholdninger, der i dag bor i de potentielt omdannede boliger, har et lavere budget til bolig end dem, som i forvejen er på ejerboligmarkedet, men har samme adfærd med hensyn til boligbyrde. Dette vil på længere sigt medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen, hvorfor prisudviklingen på sigt vil være svagere end i situationen, hvor andels- og udlejningsboligerne bestod.

Såfremt det tillades at omlægge andelslejligheder til ejerboliger, vil de nuværende andelshavere opnå en betydelig kapitalgevinst, når ejerlejligheden sælges til nye ejere. Kapitalgevinsten er under de nuværende regler skattefri. På mellemlangt sigt kan gevinsten til de tidligere andelshavere være med til at stabilisere priserne på ejerboligmarkedet, da disse personer alt andet lige har mulighed for at købe en dyrere bolig, end de ellers har kunnet. Derved øges efterspørgslen.

Mest sandsynligt er det, at en del af de tidligere andels- og udlejningslejligheder efter omdannelse til ejerbolig i stedet skal bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Det formodes, at særligt lavindkomstgrupper – heriblandt unge studerende og pensionister – med de eksisterende regler for boligsikring mv. vil have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Sådanne effekter er ikke nærmere analyseret.



## 1.1 Sammenfatning

I stedet vil boligerne blive overtaget af husholdninger med middel til høj husstandsindkomst. I denne gruppe har nogle husholdninger præference for at bo i de større byer, men har i dag bosat sig i lejligheder længere væk fra bycentrum. Disse husholdninger har fravalgt en bynær ejerbolig, da husholdningen ikke har kunnet finde en attraktiv ejerbolig under det nuværende prisniveau. Såfremt boligpriserne påvirkes negativt, kan disse husholdninger søge ejerbolig tættere ved bycentrum.

En sådan omrokering af boligtagerne medfører en ændret efterspørgselsprofil på alle dele af boligmarkedet. Det er derfor ikke kun de dele af ejerboligmarkedet, hvor størstedelen af de tidligere andels- og udlejningslejligheder indtræder, som vil blive ramt af prisændringer. Ejerboligprisen i andre geografiske områder og på det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet (parcelhuse, rækkehuse mv.) vil således blive påvirket af en prisseffekt på ejerlejlighedsmarkedet i de større byer. Desuden kan en prisseffekt på ejerlejlighedsmarkedet påvirke mængden af nybyggeri og søgningen mod almene boliger. Effekter i forhold til det øvrige ejerboligmarked end ejerlejlighedsmarkedet, effekten på nybyggeri og effekten på søgningen mod almene boliger er ikke undersøgt nærmere.

I undersøgelsen er effekten af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelslejligheder og udlejningslejligheder opført senest i 1966 undersøgt. Ophæves forbuddet kun delvis – så for eksempel kun andelslejligheder eller kun en del af udlejningslejlighederne tillades omlagt – vil påvirkningen af boligmarkedet være mindre end ved en ophævelse af det fulde forbud. Herunder vil påvirkningen af prisudviklingen på ejerboligmarkedet være mindre.

### 1.1.2 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger

Udvalget har med udgangspunkt i ovenstående beskrivelse af konsekvenser ved bevarelse eller ophævelse af opdelingsforbuddene drøftet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse. Drøftelsen har taget afsæt i den analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter, som er foretaget af DREAM, og som er gengivet i hovedtræk herover.

Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne.

En fri adgang til opdeling må ud fra de gennemførte analyser og beskrevne konsekvenser forventes at medføre, at ca. 3/4 af de ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger på langt sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. Boligbyrden vil stige for nye beboere af disse boliger, såfremt de efter opdeling vil blive beboet af personer med samme disponible indkomst som de nuværende lejere.

De eksisterende ejere af de private udlejningsejendomme og andelshavere vil få en betydelig kapitalgevinst ved salget af disse lejligheder som ejerlejligheder.

Samlet set er det vurderingen, at en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme og ejendomme med andelsboliger vil kunne betyde en større koncentration af relativt dyre boliger, især i de større byer, og en relativt større koncentration af relativt billigere boliger uden for de større byer. Dette vil isoleret set ikke understøtte hensynet til en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning.

I tilknytning til disse drøftelser er det blevet fremhævet, at der under den nuværende regulering allerede er en markedsudvikling, hvor mængden af ældre private udlejningslejligheder, der er omfattet af den relativt lave omkostningsbestemte husleje, årligt reduceres. Det sker, når disse lejligheder enten bliver

## 1.1 Sammenfatning

omdannet til andelsboliger, eller når lejlighederne gennemgår omfattende renoveringer. Der findes dog ikke noget præcist tal for, hvor mange af disse relativt billige lejelejligheder, der årligt forsvinder fra markedet.

### Andre modeller

Fra nogle af udvalgets medlemmer har der været peget på andre modeller end det nuværende opdelingsforbud i ejerlejlighedsloven med sigte på at imødekomme hensynet til en blandet boligmasse og beboersammensætning.

En model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet ledsaget af en kompenserende stigning i udbuddet af almene boliger suppleret med en ændring af boligstøttereglerne m.v. Dette vurderes dog ikke at være realistisk, da det næppe lader sig gøre et opføre det fornødne antal nye almene boliger.

En anden model kunne være en ophævelse af opdelingsforbuddet kombineret med en delvis ophævelse af huslejustyrelserne, der i dag bidrager til lavere boligomkostninger for beboere i ældre udlejnings-ejendomme. Denne model skal kombineres med øget offentlig boligstøtte målrettet ressourcensvage familier for at opnå den blandede boligmasse og blandede beboersammensætning i byerne, som udvalget finder hensigtsmæssig og ønskværdig.

Der har i udvalget været en drøftelse af fordele, ulemper og mulige effekter ved denne model, samt hvordan modellen kan leve op til hensynet om en blandet boligmasse og blandet beboersammensætning. Disse drøftelser er præsenteret i afsnit 9.1.3.

Det skal dog bemærkes, at udvalget – ud over de ovenfor omtalte analyser - ikke nærmere har analyseret, hvilke konsekvenser en gennemførelse af denne model vil have for det danske boligmarked ift. fx incitamenter til salg og nybyggeri, mobiliteten på arbejds- og boligmarkedet, huslejustyrelserne og konsekvenser for de offentlige finanser, ændringer i fordelingen af boligforbruget og fordeling af kapitalgevinster mv. Konsekvenserne af modellen skal gennemanalyseres, før modellen implementeres.

### Særligt for ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966

Udvalget har særskilt overvejet, om man ønsker at opretholde forbuddet mod opdeling af ejendomme med andelslejligheder i bygninger opført efter 1966. Der er tale om et forholdsvis begrænset antal ejendomme, nemlig samlet set 13.300 eller ca. 9 pct. af de ejendomme, der er opført efter 1966. Heraf vurderes det, at ca. 5.000 har et økonomisk incitament til opdeling. Herudover eksisterer der ca. 50.000 andelsboliger i tæt/lav bebyggelse opført efter 1966, der i dag som udgangspunkt vil kunne udstykkes som parceller, såfremt betingelserne herfor er tilstede. Disse har udvalget ikke behandlet nærmere.

Udvalget finder, at det bør indgå i vurderingen, at disse ejendomme dels ville kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt de ikke var ejet af en andelsboligforening, jf. ejerlejlighedslovens § 10, dels at de på opførelsestidspunktet frit kunne være opdelt i ejerlejligheder. I nyere projektejendomme er valget af andelsboligforeningsformen typisk styret af markedsmæssige forhold på tidspunktet for opførelsen (udbud og efterspørgsel).

Herudover kan anføres, at opdelingen kan begrundes i andre forhold end opnåelse af økonomisk gevinst. Som et eksempel kan nævnes, at ønsket om at opdele ejendommen kan skyldes uenighed blandt andels-haverne om belåningsformen i de dyre projektejendomme opført i en periode inden krisen. En opdeling giver mulighed for forskellig belåning.

## 1.1 Sammenfatning

Udvalget har endvidere overvejet, om der i forbindelse med en eventuel ophævelse af forbuddet mod opdeling af andelsboligejendomme opført efter 1966 bør sondres mellem ejendomme overdraget efter reglerne om tilbudspligt og andre ejendomme. Når behovet for denne sondring skal overvejes, skyldes det, at forbuddet mod opdeling af andelsboligforeningsejendomme opført efter 1966 oprindeligt, jf. lovforslag af 25. marts 1977 til Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, ved fremsættelsen alene omfattede tilbudspligtsejendomme.

Ift. forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger etableret efter reglerne om tilbudspligt har følgende bl.a. været diskuteret:

1. En ophævelse af forbuddet vil på den ene side åbne mulighed for, at andelsboligforeninger etableret efter tilbudspligtsreglerne vil få mulighed for at kapitalisere værdistigningen ved at omforme en tilbudspligtsejendom til ejerlejligheder. På den anden side bemærkes, at den oprindelige ejer selv kunne have foretaget opdelingen, ligesom opdelingen kan foretages af en investor, der erhverver ejendommen, hvis andelsboligforeningen vælger at opløse foreningen og sælge ejendommen. Herudover kan anføres, at mange af disse andelsboligforeninger har erhvervet ejendommene for mange år siden, og man kan derfor stille spørgsmålstegn ved, om hensynet kan bære "i al evighed".
2. Ift. at ophævelsen af forbuddet også vil gælde fremadrettet, kan det anføres, at den ejer der besidder en tilbudspligtsejendom, selv har muligheden for at opdele den, hvorfor hensynet til denne vil være begrænset. Da reglerne om tilbudspligt i lejelovens § 103, stk. 2, i dag er baseret på den pris, ejeren ville kunne opnå ved salg til anden side, vil muligheden for kapitalisering af en værdistigning på kort sigt antageligt være begrænset.

Udvalget bemærker, at en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboligforeningsejendomme opført efter 1. juli 1966 vil resultere i, at det skal overvejes, hvordan en ejendom skal overgå til at blive en ejerlejlighedsejendom, samt hvilken betydning en opdeling vil have for den enkelte andelshavers retsstilling og håndtering af foreningens realkreditlån m.v.

### **1.1.3 Udvalgets overvejelser vedr. ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder og erhverv**

Udvalget har overvejet en delvis ophævelse af forbuddet vedrørende ældre private beboelseslejligheder ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamiliehuse, så grænsen for opdeling efter bestemmelsen under overholdelse af kvalitetskravene ændres til bygninger med 2 beboelseslejligheder med erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Fra nogle af udvalgets medlemmer har det været fremført, at der i en række mindre provinsbyer og købstæder findes ejendomme på bl.a. hovedgader med lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv, hvor en omdannelse til ejerlejligheder kan øge aktiviteten i disse byer. Omfanget heraf er dog ikke dokumenteret.

Det har været drøftet at hæve grænsen for antal beboelseslejligheder til maksimalt 5 boliger dels for at fastholde anvendelsen af bestemmelsen til mindre bygninger, dels for at sikre sammenhæng med andre regler som for eksempel lejelovens bestemmelser om tilbudspligt ved salg af udlejningsejendomme, hvor grænsen trækkes ved ejendomme med 6 beboelseslejligheder.

## 1.1 Sammenfatning

Et flertal i udvalget finder imidlertid ikke, at der findes tilstrækkeligt overbevisende indikatorer for en øget aktivitet ved gennemførelse af den foreslåede ændring. Det vil i givet fald skulle belyses nærmere. Såfremt de pågældende lejligheder vanskeligt kan udlejes, skønnes det også at ville blive særdeles vanskeligt at sælge sådanne lejligheder som ejerlejligheder, hvorfor der ikke ses at være tilstrækkeligt grundlag for på dette punkt at ændre de gældende regler.

### **Særligt for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv**

Udvalget har endvidere overvejet muligheden for opdeling af blandede ejendomme med to beboelseslejligheder og erhvervslokaler. Bestemmelsens begrænsning af opdelingsadgangen indebærer i praksis, at en udlejningsejendom med 2 beboelseslejligheder stilles forskelligt alt efter om bygningen, der ønskes opdelt, tillige indeholder erhverv.

Det er vurderingen, at der ikke er holdepunkter for at fastholde reglen om forbud ved opdeling af ejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger. Derimod er der et hensyn til at øge omsætningen af mindre udlejningsejendomme og skabe mere vækst og aktivitet, særligt i de mindre byer.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsens begrænsning til bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, bør ændres som beskrevet.

Det er indgået i udvalgets overvejelser, at en ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som fremover efter forslaget vil kunne opdeles, efter en opdeling i ejerlejligheder vil kunne indeholde mere end 2 beboelsesejerlejligheder, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervs-ejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. En eventuel fremtidig overgang af således opdelt ejerlejligheder fra erhverv til beboelse giver ikke anledning til en ændret vurdering, da antallet af ejendomme, der berøres af ændringen, er relativt begrænset.

Udvalget bemærker endelig, at de nuværende kvalitetskrav ved opdeling også bør gøre sig gældende i forhold til de bygninger, der fremover vil kunne opdeles i ejerlejligheder.

Herudover konkluderer udvalget, at der bør ske en lempelse af betingelserne for opdeling af blandede beboelses- og erhvervs-ejendomme efter den såkaldte 80/20 regel, så det nuværende krav om, at hver ny beboelseslejlighed skal være mindst 85 kvadratmeter, erstattes af en henvisning til de foreslåede kvalitetskrav ved opdeling af tofamilieshuse, der fremover skal opfylde bygningsreglements funktionskrav. Dette vil i højere grad muliggøre opdeling efter bestemmelsen, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelseslejligheder, da der fremover ikke længere vil gælde et fast størrelseskrav for de nye lejligheder som betingelse for opdeling.

Endvidere konkluderer udvalget, at der bør ske en smidiggørelse af mulighederne for opdeling af blandede ejendomme, hvor en bygning "låser" muligheden for opdeling, ved at der i loven indføres en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

## 1.1 Sammenfatning

### 1.1.4 Udvalgets overvejelser vedr. landbrugsejendomme

Udvalget har overvejet, om ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme skal opretholdes eller ophæves.

Ønsket om opdeling af landbrugsejendomme kan udspringe fra ejeren af en landbrugsejendom, der kan have en økonomisk interesse i opdeling, så der kan ske frasalgs af enkelte ejerlejligheder på ejendommen, mens den pågældende viderefører driften. Der kan også tænkes den situation, at flere i fællesskab ønsker at overtage en mindre landbrugsejendom. Såfremt flere familier vil bo på ejendommen, vil en opdeling i ejerlejligheder kunne sikre økonomisk uafhængighed mellem parterne. Tilsvarende kan et ønske om opdeling i ejerlejligheder være baseret i et ønske om at adskille landbrug og liberalt erhverv.

Udvalget bemærker, at overvejelserne om ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud har nær sammenhæng med reglerne i lov om landbrugsejendomme, reglerne i planloven og reglerne i miljølovgivningen. Det vil derfor efter udvalgets opfattelse kræve overvejelser om behov for eventuelle ændringer i en lang række tilgrænsende love, såfremt forbuddet i ejerlejlighedslovens ændres, hvilket falder uden for udvalgets mandat.

Det er ligeledes vurderingen, at der med en tilladelse til opdeling i ejerlejligheder vil kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i Landbrugsloven. Dette gælder også, såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der alene gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål. Således vil både etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med andre landbrug.

### 1.1.5 Udvalgets konklusioner vedrørende opdelingsforbuddene i ejerlejlighedsloven

Der er lagt til grund for udvalgets konklusioner, at så længe der ikke i udvalget er et flertal blandt udvalgets medlemmer for at ophæve ejerlejlighedslovens opdelingsforbud, fastholdes den nuværende retstilstand i udvalgets lovforslag. Ved stemmelighed blandt udvalgets 14 medlemmer er formandens stemme udslagsgivende. Her præsenteres konklusionerne for opdelingsforbud vedrørende:

- Ældre private udlejningsejendomme
- Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv
- Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv
- Ejendomme med private andelsboligforeninger
- Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966
- Landbrugsejendomme

I tilknytning til udvalgets konklusioner er synspunkter fra enkelte udvalgsmedlemmer indsat i bokse.

## 1.1 Sammenfatning

### **Ældre private udlejningsejendomme**

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkelig stilling til, om udvalget kan anbefale en fastholdelse eller en ophævelse af forbuddet mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave er det dog Mette Nevilles opfattelse, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, så viser konsekvensanalyserne, at man skal være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet, da det vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme, hvis opførelse er påbegyndt den 1. juli 1966 eller tidligere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er på begyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

## 1.1 Sammenfatning

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder fastholdes for at sikre:

- en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.
- tilstrækkeligt med boliger i byerne, der kan betales af lavindkomster og singler
- lejeboliger i byerne, hvor beboerne har tryghed og indflydelse på egen bolig

Ophævelse af opdelingsforbuddet vil som beskrevet i rapporten betyde et stort tab af lejelejligheder i byerne. Lejernes Landsorganisation understreger, at det ikke i udvalgets rapport er analyseret, om eller hvornår eller hvordan det store tab af ældre lejelejligheder ved en omdannelse til ejerlejligheder vil blive erstattet af nyt privat udlejningsbyggeri til fx lavindkomster, studerende eller singler. Det er ligeledes uafklaret, om en stor del af de nye ejerlejligheder vil ende med at blive udlejet i såkaldt amatørudlejning.

I det omfang, at de opdeltede boliger bliver erstattet af nybyggede privatejede udlejningsboliger, vil de nye lejeboliger efter lejeloven blive udlejet med en fri markedsbestemt husleje med et dertil svarende højt huslejeniveau. En del af de nye lejeboliger må forventes at blive mindre boliger på 50 – 60 m<sup>2</sup>, således at de kan betales af lavindkomsterne. Resultatet bliver, at lavindkomsterne vil bo til en meget høj husleje pr. m<sup>2</sup>, et fald i boligstandard (færre m<sup>2</sup>) og med ringere rettigheder, når det gælder indseende og indflydelse for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen giver lejere i nyopført privat udlejningsbyggeri markant ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri. I det omfang erstatningslejeboligerne bliver større lejligheder, vil det for lavindkomsterne som i dag blive til dyre deleboliger.

I det omfang, at de nydannede ejerlejligheder vil blive udlejet, vil det ligeledes betyde ringere rettigheder for lejerne. Det skyldes, at lejelovgivningen, når det gælder opsigelse, tryghed og botid, giver lejere i udlejerede ejerlejligheder ringere rettigheder end lejere i ældre privat udlejningsbyggeri.

Uanset hvilken type erstatningslejeboliger der vil følge af opdelingen i ejerlejligheder, vil det betyde højere leje, ringere tryghed og mindre indflydelse for lejerne. Lejernes Landsorganisation beklager, at disse konsekvenser ikke er analyseret af udvalget. Det er heller ikke, jf. Lejernes Landsorganisations kommentarer i afsnit 9.2.3, analyseret, hvorledes en omdannelse af en stor del af boligerne til ejerlejligheder vil påvirke de offentlige udgifter til individuel boligstøtte, efterspørgslen efter almene boliger eller balancen mellem de forskellige boligformer.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger, hvis opførelse er påbegyndt 1. juli 1966 eller tidligere, bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere det private lejemarked i tilknytning til, at man åbner for at opdele også ældre ejendomme i ejerlejligheder. Den nuværende boligreguleringspolitik giver indlåsnings effekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidiering med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i et betydeligt skatteprovenu fra beskatning

## 1.1 Sammenfatning

af de kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Dette provenu kan eventuelt investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

Udvalget **konkluderer endvidere, at reglerne om opdeling af fredede bygninger og rene erhvervsbygninger videreføres** uden ændringer, jf. afsnit 10.2 og 10.3, da der ikke ses at være argumenter, der taler for en ændring af den eksisterende retstilstand her.

### **Ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv**

Udvalget har været delt i forhold til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Et mindretal i udvalget (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Den Danske Landinspektørforening) konkluderer, at der bør foretages en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesbygninger ved at udvide lovens § 10, stk. 1, nr. 2, til at omfatte bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv. Mindretallet henleder i øvrigt opmærksomheden på, at en alternativ løsning kunne være, at man åbnede for, at disse ejendomme kunne opdeles i selvstændige erhvervsejerlejligheder og én ejerlejlighed, der indeholdt alle ejendommens beboelseslejligheder, og som ikke kan videreopdeles.

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder bør fastholdes i sin helhed for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne. Det sker ved at videreføre bestemmelsen om adgang til at opdele bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, hvilket indebærer et forbud mod at opdele bygninger, der er på begyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ikke fredede bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Lejernes Landsorganisation finder det beklageligt, at de positive effekter for produktion og beskæftigelse, som fremhæves af fortalene for en opdeling, ikke er dokumenteret eller analyseret.

Et tredje mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre ejendomme ikke har nær så vidtrækkende konsekvenser som en totalophævelse. Den foreslåede ændring vil imidlertid omfatte knap 60.000 private udlejningslejligheder, hvorfor en ændring trods alt må forventes at ville have en ikke ubetydelig indflydelse på boligmarkedet i form af en formindskelse af udbuddet af private udlejningslejligheder og forøgelse af udbuddet af ejerboliger. Beslutningen bør derfor tages af Folketinget. Mindretallet vil herefter hverken pege på den ene eller den anden løsning.



## 1.1 Sammenfatning

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, taler konsekvensanalyserne for, at såfremt man skal tillade opdeling af ejendomme med op til f.eks. 5 lejligheder, skal det være begrundet i, at der kan opnås væsentlige positive samfundsmæssige konsekvenser, f.eks. ved at det vil kunne øge omsætningen af mindre udlejningsejendomme i de mindre byer. Udvalget har ikke fået forelagt oplysninger, der i tilstrækkelig grad dokumenterer, at dette vil blive tilfældet. Det nuværende forbud mod opdeling af ejendomme med mere end to beboelseslejligheder bør derfor opretholdes, indtil de mulige konsekvenser af en lempelse har kunnet undersøges nærmere.

Et fjerde mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et femte mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

## 1.1 Sammenfatning

### **Ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv**

Et enigt udvalg peger på, at opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv bør ophæves.

**Udvalget konkluderer, at begrænsningen i § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele ældre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder, også hvor ejendommen indeholder erhvervslokaler.**

Den Danske Landinspektørforening finder særlig anledning til at udtale, at opdelingsmuligheden for ældre beboelsesejendomme med 2 boligenheder bør ændres, således at det fremover gøres muligt at opdele disse bygninger som tillige indeholder erhvervslokaler. Den Danske Landinspektørforening anbefaler som tidligere nævnt, at grænsen for antallet af beboelseslejligheder hæves til højst 5 beboelseslejligheder.

Den Danske Landinspektørforening finder endvidere, at en supplerende opdelingsmulighed for beboelsesejendomme med mere end 2 boligenheder med erhverv opført 1. juli 1966 eller tidligere bør tillades, 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 1. juli 1966 eller tidligere, med mere end 2 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.*

Dette begrundes 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 uændret vil stå til rådighed for udlejningsmarkedet

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre - boligformen. Ministerierne repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

## 1.1 Sammenfatning

### **Ejendomme med private andelsboligforeninger**

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger.

Et mindretal i udvalget (Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund) konkluderer, at udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til bevarelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Om forbuddet skal fastholdes eller ej, er en beslutning med meget vidtrækkende samfundsmæssige konsekvenser, som skal tages af Folketinget. Dette mindretal vil derfor hverken pege på den ene eller den anden løsning.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at det ikke i udvalgets kommissorium er klart tilkendegivet, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, eller om udvalgets opgave alene har været at belyse og vurdere muligheder og konsekvenser i relation til ophævelse af forbuddet. Uanset karakteren af udvalgets opgave viser konsekvensanalyserne, at såfremt der fortsat er et politisk ønske om at bevare en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne, bør man være yderst tilbageholdende med at ophæve forbuddet – i hvert fald af andelsboligejendomme opført før 1966 - da en ophævelse heraf vil have en meget betydelig effekt på de eksisterende boligmarked, især i de store byer.

Et andet mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et tredje mindretal i udvalget (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) bemærker, at en ophævelse af forbuddet vil forudsætte yderligere belysning af den skattemæssige håndtering af omdannelserne til ejerlejligheder og håndteringen af de potentielle afledte boligmarkedskonsekvenser. Idet der i det videre arbejde vil skulle tages højde for disse forhold, har ministeriernes repræsentanter undladt at tage stilling for eller imod en fuld ophævelse af lovens nuværende forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger.

Et fjerde mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation finder særlig anledning til at pege på vigtigheden af at fastholde en boligform for de, der hverken ønsker at leje eller eje sin bolig, samt at fastholde en boligform, hvor transaktionsomkostninger er væsentligt lavere end i ejerboliger, og dermed øger mobiliteten og de enkelte andelshaveres mulighed for uden væsentlige omkostninger at flytte rundt internt i foreningen.

## 1.1 Sammenfatning

Lejernes Landsorganisation finder særlig anledning til at udtale, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af andelsboligforeninger i ejerlejligheder skal fastholdes af de grunde, som er nævnt under forrige afsnit om opdeling af ældre udlejningsejendomme.

Herudover skal Lejernes Landsorganisation påpege en række væsentlige goder ved andelsboligformen:

- Andelsboligformen giver lejerne mulighed for, på en overkommelig måde, at overtage de private udlejningsejendomme, og drive dem i fællesskab ud fra demokratiske principper. Det betyder, at beboerne kan få en væsentlig indflydelse på egen boligform
- Andelsboliger udgør et væsentligt supplement til byens boliger, fordi de er en økonomisk overkommelig boligform for mellemindkomsterne.
- Andelsboligformen er en i beslutningsmæssig henseende mere smidig organisationsform end en ejerlejlighedsforening, fordi fællesskabet nemmere kan ændre vedtægter i overensstemmelse med udviklingen i andelshavernes ønsker.
- Andelsboligformen er ikke i samme grad som ejerboligen forbundet med formuegevinster og tab i forbindelse med konjunkturændringer og er på den måde en for andelshaveren mere tryk boligform.
- Andelsboligen er pga. lavere transaktionsomkostninger nemmere at omsætte, og mobiliteten er højere end i ejerboligen.
- Sammenlignet med ejerboliger er andelsboliger samfundsmæssig mere stabiliserende for nationaløkonomien, fordi konjunkturændringer ikke i samme grad påvirker forbrugsadfærden.
- Andelsboligformen er som den almene boligform en boligform med fælles demokratisk styring, og på den måde en væsentlig faktor for beboernes oplevelse af fordelene ved fællesskab, accept og samarbejde.

Selv om andelsboligloven trænger til en gennemgribende revision, så er disse fordele ved andelsboligformen så fundamentale, at Lejernes Landsorganisation ikke kan anbefale, at andelsboliger omdannes til ejerlejligheder.

Et femte mindretal (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod ejerlejlighedsopdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger bør ophæves. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil på kort sigt ikke have de store konsekvenser blandt andet, fordi de nuværende beboere kan forblive som lejere på uændrede lejevilkår. Man bør overveje at deregulere maksimalprissystemet for andelsboliger i tilknytning til, at man åbner for at opdele også andelsboliger i ejerlejligheder. Den nuværende reguleringspolitik giver indlåsnings effekter, og såfremt man ønsker mere blandede bysamfund, bør systemet i højere grad omlægges til et system med individuelle tilskud, således at subsidieringen med sikkerhed kommer de grupper til gavn, som har behovet. En ophævelse af opdelingsforbuddet vil resultere i betydelige kapitalgevinster, der løbende bliver realiseret. Et eventuelt provenu fra beskatning af kapitalgevinsterne kan investeres i en omlægning af boligtilskudssystemet. På lidt længere sigt vil en ophævelse af forbuddet med stor sandsynlighed stimulere både udbud og efterspørgsel på ejerboliger.

Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger, fastholdes forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

## 1.1 Sammenfatning

### **Ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966**

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966.

Et mindretal i udvalget (Finans Danmark) konkluderer, at det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af det eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen. Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres. På denne baggrund stemmer Finans Danmark blankt med hensyn til en mulig ophævelse af forbuddet mod opdeling.

Et andet mindretal i udvalget (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Lejernes Landsorganisation, Kommunernes Landsforening) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør fastholdes for at sikre en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Et flertal af udvalgets medlemmer (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Ejendomsforeningen Danmark, Danske Advokater/Advokatrådet, Den Danske Landinspektørforening, Mette Neville, Hans Henrik Edlund, Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) konkluderer, at ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bør ophæves for at sikre en ligestilling med opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsdomme og eftersom disse ejendomme ved etablering kunne have valgt at etablere ejerlejligheder i stedet for andelsboliger.

Mette Neville finder særlig anledning til at udtale, at selvom det ikke klart fremgår af udvalgets kommissorium, om udvalget har skullet tage udtrykkeligt stilling til, om udvalget kan anbefale fastholdelse eller ophævelse af forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, anbefales en ophævelse. Der er en række vægtige argumenter for at ophæve forbuddet mod opdeling af andelsboligforeninger i ejendomme opført efter 1966:

- muligheden for opdeling i ejerlejligheder forelå allerede, da andelsboligforeningen blev stiftet
- derved sidestilles disse andelsboligforeningers muligheder for omdannelse til ejerboliger med de muligheder andelsboligforeninger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse har for at udstykke i ejerboliger
- effekten har kun begrænset effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM's analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger

## 1.1 Sammenfatning

Den Danske Landinspektørforenings ønske om at ophæve forbud mod opdeling af andelslejligheder opført efter 1. juli 1966 er begrundet i

- at muligheden for opdeling i ejerlejligheder allerede forelå, da andelsboligforeningen blev dannet
- forenklet sagsgang i forhold til nuværende sagsgang, hvor opdeling af disse bygninger formelt kan gennemføres i to trin. Trin 1: ophævelse af andelsboligforeningen. Trin 2: salg af bygningen / ejendommen til 3. part, hvorefter der er fri opdelingsmulighed i ejerlejligheder
- sidestille muligheden for at omdanne disse andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerboliger med muligheden for at omdanne andelsboliger i enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse i ejerboliger ved udstykning – i øvrigt et formål som blandt andet ligger bag nedsættelse af ”Udvalget om ejerlejlighedsloven”. Beslutningsforslag B 142 ”om at give andelsboligforeningerne mulighed for at omdanne andelsboliger til ejerboliger” fremsat 1. april 2016 af Liberal Alliance
- mindre effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge DREAM’s analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger.

Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet bemærker, at regeringen ønsker at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have, og at staten skal understøtte - men ikke afgøre – boligformen. Ministeriernes repræsentanter støtter derfor en ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i etagebyggeri opført efter 1966, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Eftersom der i udvalget er et flertal på 10 medlemmer for at ophæve opdelingsforbuddet vedr. **ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966, ophæves forbuddet i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.**

## 1.1 Sammenfatning

### **Landbrugsejendomme**

Et enigt udvalg peger på, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres.

**Udvalget konkluderer, at forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder bør opretholdes.**

Den Danske Landinspektørforening har som udgangspunkt set positivt på en lempelse af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder med henblik på at understøtte en udvikling i landdistrikterne ved at skabe mulighed for økonomisk opdeling af bygningsmassen på en landbrugsejendom, herunder anvendelse af overflødiggjorte bygninger.

Det er imidlertid afgørende for opdelingsmuligheden, at andet erhverv og anden beboelse på / i landbrugsejendommen kan sameksistere med landbruget, således at landbrugets fremtidige konkurrenceevne ikke bliver begrænset af tilstedeværelsen af en erhvervs- eller beboelsesejerlejlighed på ejendommen.

Ved mulighed for opdeling af en landbrugsejendom i ejerlejligheder er det navnlig forhold omkring landbrugslovens formålsbestemmelse, miljølovgivningen, planlovgivningen og forholdet omkring ejendommens driftsjorder (som skal adskilles fra ejerforeningens fællesejendom og knyttes særskilt til "landbrugsejerlejligheden"), som nødvendigvis skal håndteres. Der er efter Den Danske Landinspektørforenings opfattelse tale om betydelige og komplekse tværsektorielle problemstillinger, som nødvendiggør særskilte udredningsarbejder, der ligger udover udvalgets tidshorisont og kommissorium.

Den Danske Landinspektørforenings anbefaling er derfor, at der på nuværende tidspunkt, ikke sker ændring af forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme hvilket er begrundet i

- manglende udredningsarbejder og konsekvensvurderinger omkring potentielle drifts- og miljøkonflikter ved etablering af flere selvstændige beboelses- og erhvervsenheder i tilknytning til en landbrugsejendoms bygninger
- ejerlejlighedsinstituttet måske ikke er en optimal ejendomsdannelse i forhold til opdeling af en landbrugsejendoms bygningsmasse i flere særskilte økonomiske ejerenheder. I stedet bør overvejes lempeligere mulighed for økonomisk opdeling ved matrikulær forandring (udstyknings og arealoverførsel)

## 1.1 Sammenfatning

### 1.1.6 Modernisering og simplificering af loven og udvalgets konklusioner herom

Hovedprincipperne i ejerlejlighedsloven har fungeret stort set uændret siden lovens ikrafttræden, og det er udvalgets vurdering, at der overordnet set er tale om en god lovgivning.

Der er imidlertid siden lovens ikrafttræden foretaget en række lovændringer, der har medført, at loven ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig og derfor kan være svær at forstå og anvende i praksis. Lovens regler om ejerforeningen samt ejernes rettigheder og pligter har kun gennemgået mindre ændringer og er i en række henseender ikke tilstrækkelige til håndtering af de problemstillinger, der opstår i foreningerne. Lovens regler om opdeling har gennemgået mange ændringer, der gør reglerne svært tilgængelige.

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en helt ny ejerlejlighedslov, hvor lovens struktur gøres mere overskuelig ved at indføre en kapitelinddeling og ved at foretage en mere tydelig opdeling mellem lovens regler vedrørende ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter samt lovens opdelingsregler. I forhold til lovens opdelingsregler konkluderes, at der bør foretages en yderligere inddeling, så der bliver en mere klar adskillelse mellem lovens almindelige regler om opdeling af bygninger og ejendomme, forbud mod opdeling og lovens særregler om opdeling ved etablering af tagboliger og opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Udvalget har foretaget en systematisk gennemgang af ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser.

I den forbindelse konstaterer udvalget, at reglerne om lovens anvendelsesområde kan være vanskelige at forstå og svære at forklare for brugere af loven. Udvalget konkluderer derfor, at det bør tydeliggøres, at loven finder anvendelse på såvel ejerlejligheder, der ejes særskilt, samt på bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser herom. Udvalget konkluderer endvidere, at der bør indsættes en bestemmelse med definitioner af lovens centrale begreber.

Herudover konkluderer udvalget, at der bør gennemføres en række ændringer i reglerne om ejernes rettigheder og pligter, hvoraf følgende skal fremhæves:

- Udvalget har overvejet, at ændre bestemmelsen om **ejendomsret** i lovens nuværende § 2, stk. 1, så ejendomsretten til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v., der i dag tilkommer ejerne af lejlighederne i fællesskab, i stedet tillægges ejerforeningen. Bestemmelsen har i praksis givet anledning til problemer i relation til overførsel af fællesareal til enkelte ejere eller overførsel af grundareal til en naboejendom. Da problemstillingen er grundet i forhold om indhentning af samtykke fra samtlige ejere i forbindelse med tinglysning, konkluderer udvalget, at forholdet i stedet kan løses ved at indsætte en bestemmelse, der bemyndiger de tegningsberettigede i foreningen til at foretage tinglysning af beslutninger truffet på generalforsamlinger i ejerforeningen.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen om **stemmeretsbegrænsning** i lovens nuværende § 2, stk. 4, bør ophæves, da den har en række u hensigtsmæssige virkninger, der ikke harmonerer med ejerlejlighedsmarkedet i 2017.



## 1.1 Sammenfatning

- **Udvalget konkluderer**, at der i loven bør indsættes en **generalklausul**, der gør det muligt at se bort fra urimelige fordelingstal eller misbrug af en majoritet. Det er udvalgets vurdering, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men må forventes at ville have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger. Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække de væsentligste af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i lovens nuværende § 2, stk. 4.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen i lovens nuværende § 5, stk. 1, om **husorden** bør gøres til en selvstændig bestemmelse, og at det tydeliggøres, hvor grænserne går for, hvad der kan fastsættes regler om i en husorden.
- **Udvalget konkluderer**, at bestemmelsen i lovens nuværende § 5, stk. 2, om **adgang til ejerlejligheden** bør gøres til en selvstændig paragraf, og at det præciseres i bestemmelsen, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang.
- **Udvalget konkluderer**, at lovens nuværende § 8, der giver ejerforeningen mulighed for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side, bør erstattes af bestemmelser om henholdsvis **betaling af bod** eller **eksklusion**. Der indsættes en bestemmelse, hvorefter ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod, hvor ejeren groft har forsømt sine forpligtigelser, men hvor misligholdelsen ikke er så alvorlig, at den kan berettige til eksklusion. Der indsættes endvidere hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge medlemmets ejerlejlighed i særligt grove tilfælde, hvor medlemmet er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen. Forslaget om indsættelse af en eksklusionsbestemmelse vil skulle granskes af Justitsministeriet inden fremsættelse af lovforslag.
- **Udvalget konkluderer**, at der bør fastsættes klare regler om, hvorledes **beslutninger om eksklusion** skal træffes, og at sådanne sager skal indbringes for domstolene.
- **Udvalget konkluderer**, at der bør indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan **indtræde i ejerens beføjelser**, hvis lejer i en udlejet ejerlejlighed tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejekontrakten.

Lovens regler om forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er behandlet ovenfor.

**Udvalget konkluderer**, at de **øvrige regler om adgang til opdeling** af bygninger og ejendomme og ejerlejligheder bør videreføres, men at lovens struktur på dette område ændres for at sikre større overskuelighed over reglerne.

### **Vurdering af muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres**

Udvalget konkluderer, at lovens nuværende § 7 om **normalvedtægt bør præciseres**, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som der gennem de senere år i praksis har vist sig at være behov for at medtage i særvedtægterne. Bestemmelsen skal tillige indeholde en fortolkningsregel om fravigelser af

## 1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

normalvedtægten, så der sikres en klarere sondring mellem normalvedtægtens regler og bestemmelser indeholdt i særvedtægter.

Udvalget konkluderer endvidere, at **kravet om tinglysning af særvedtægter** bør opretholdes, men omformuleres i overensstemmelse med den forståelse af kravet, der er fastlagt i retspraksis, således at særvedtægter og vedtægtsændringer er bindende mellem parterne uden tinglysning, men bortfalder (i forhold til alle ejere) i tilfælde af ekstinktion, så der ikke opstår en uens regulering af ejerlejligheder i samme ejerforening.

Udvalget konkluderer, at der bør udstedes en **ny og ajourført normalvedtægt**, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Udvalget har i det fremsatte udkast til ny normalvedtægt lagt vægt på at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægtens bestemmelser, og at bestemmelserne imødekommer de praktiske behov.

Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 13 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre vedtægtsformulering, end hvad der følger af de hidtidige normalvedtægter. Endvidere indeholder normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter.

Udvalget konkluderer således at der tillige bør ske en **række ændringer i normalvedtægten**, hvoraf skal fremhæves ændringer i reglerne om afstemning, bestyrelsens pligter, vedligeholdelsespligten og adgang til ejerlejligheden, så reglerne bliver nutidige og dækkende for de problemstillinger, der i praksis opstår i ejerforeningerne.

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en **vejledning til normalvedtægten**.

## 1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

Udvalget om ejerlejlighedsloven blev nedsat af den daværende erhvervs- og vækstminister den 23. juni 2016 og fik følgende kommissorium:

### ”Baggrund

Danmark har i dag et boligmarked med et varieret boligudbud, og det er centralt med en tidssvarende og tilpasset regulering heraf. En modernisering af dele af boligmarkedet vil kunne give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder, så reglerne ikke stiller sig i vejen for borgernes ønsker og behov.

Ud af landets ca. 2,7 mio. boliger er ca. 50 pct. ejerboliger, ca. 22 pct. almene boliger, ca. 18 pct. private lejeboliger og ca. 8 pct. andelsboliger. Antallet af ejerlejligheder udgør ca. 267.000 svarende til knap 20 pct. af ejerboligerne, hvoraf ca. 123.000 er beboet af ejeren, ca. 124.000 beboet af en lejer og ca. 20.000 ubeboet eller lign. (jf. Danmarks Statistik).

### *Ejerlejlighedsloven*

Ejerlejlighedsloven regulerer, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder og opstiller nogle grundlæggende regler for ejerforeninger. Loven indeholder bl.a. nogle forbud mod opdeling af ejendomme, herunder dels et forbud mod opdeling af ejendomme opført før 1. juli 1966, og dels et forbud

## 1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Loven er således med til at regulere, hvor stor en del af det danske boligmarked der potentielt kan bestå af ejerlejligheder, og har dermed betydning for fordelingen af boligformer i den danske boligmasse, der i dag er bred.

Ejerlejlighedsloven stammer fra 1966, og der er siden foretaget omkring 20 lovændringer. Der har typisk været tale om mindre ændringer, herunder justering af lovens anvendelsesområde og indsættelse af bestemmelser om opdeling af særlige bygningstyper i ejerlejligheder.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er tidssvarende. Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne.

En eventuel ophævelse af forbuddene mod opdeling af ejendomme i ejerlejligheder vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af boliger.

For lejeboligmarkedet vil en udvidet mulighed for at opdele de ældre private udlejningsejendomme kunne medføre en væsentlig reduktion i udbuddet af billige lejeboliger.

For andelsboligmarkedet vil en opdeling af andelsboliger give andelshaverne mulighed for at realisere en større kapitalgevinst ved salg, end tilfældet er i dag. Dette vil formentlig få væsentlige konsekvenser for udbuddet af andelsboliger i fremtiden.

Det bemærkes, at det – som led i modernisering af ejerlejlighedsloven – også vurderes hensigtsmæssigt at undersøge den statslige fastsatte normalvedtægt, der regulerer vedtægtsregler for ejerforeninger i de tilfælde, hvor der ikke er fastsat særlige individuelle vedtægtsregler.

På baggrund af ovenstående nedsættes et udvalg, der skal vurdere muligheder og konsekvenser ved at modernisere dele af boligmarkedet.

### **Udvalgets arbejde**

Udvalget vil få til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, herunder belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering. Det overordnede formål med moderniseringen er at sikre, at ejerlejlighedsloven:

1. Er tidssvarende.
2. Understøtter brugernes behov.
3. Er mere enkel og overskuelig.

Udvalget skal foretage en gennemgang af hele ejerlejlighedsloven med særligt fokus på følgende tre elementer:

#### *1. Forbud mod opdeling af diverse ejendomme og bygninger*

Loven indeholder et forbud mod opdeling af beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og som indeholder mere end to beboelsesejendomme, idet beboelsesejendomme, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, som udgangspunkt kan opdeles i ejerlejligheder. Loven indeholder også et forbud mod at opdele landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, selvom de er opført efter 1. juli 1966.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved ændringer eller ophævelse af de forskellige forbud mod opdeling af ejendomme og bygninger.

## 1.2 Udvalgets nedsættelse og kommissorium

Udvalget skal i sin vurdering af muligheder og konsekvenser foretage analyser af, hvad det vil betyde for udbuddet på boligmarkedet, herunder prisdannelsen, hvis det bliver muligt at opdele hele eller dele af en ældre bygningsmasse bestående af lejeboliger i ejerlejligheder. Udvalget skal endvidere foretage økonomiske analyser af betydningen for bolig- og boligfinansieringsmarkedet, herunder udbuddet af de forskellige boligformer, hvis der bliver øget mulighed for at opdele flere ejendomme og bygninger i ejerlejligheder samt afdække fordelingspolitiske effekter.

### *2. Normalvedtægten*

Ved siden af reglerne i ejerlejlighedsloven reguleres en ejerforening af foreningens vedtægter. Ifølge loven har erhvervs- og vækstministeren hjemmel til at fastsætte en normalvedtægt for ejerforeninger. Den nuværende normalvedtægt er fra 2004 og finder anvendelse, hvis der ikke er vedtaget særlige individuelle vedtægtsregler i den enkelte ejerforening. Mange ejerforeninger har selv tilføjet en række vedtægtsbestemmelser i de individuelle vedtægter, som udspringer af etableret retspraksis eller et generelt behov.

Udvalget skal vurdere muligheder og konsekvenser ved en statsligt udarbejdet normalvedtægt, herunder om normalvedtægten bør bevares og dermed opdateres, eller om det kan overlades til det private marked selv, herunder foreningerne og interessenterne på området, at fastsætte en form for normalvedtægt.

### *3. Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur*

Udvalget skal foretage en systematisk gennemgang af lovens bestemmelser med henblik på at modernisere og tilpasse sproget, simplificere lovens strukturelle opbygning og vurdere, hvorvidt der er regler, som kun har ringe betydning i praksis og dermed er overflødige. Endvidere skal udvalget se på, om der kan skabes en mere hensigtsmæssig opdeling af bestemmelserne i § 10.

### **Udvalgets sammensætning**

Udvalget sammensættes af i alt 14 medlemmer inkl. formanden:

#### *Formand*

Formanden udpeges af erhvervs- og vækstministeren

#### *Interessenter*

Syv medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra følgende interesseorganisationer:

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Danske Advokater/Advokatrådet i fællesskab
- Den Danske Landinspektørforening
- Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening og Danske Udlejere i fællesskab
- Kommunernes Landsforening
- Lejernes Landsorganisation og Danmarks Lejerforening i fællesskab
- Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Finansrådet i fællesskab

#### *Ekspertes*

Erhvervsministeren udpeger tre eksperter i boligøkonomi og/eller ejendomsret

### 1.3 Udvalgets sammensætning og møder

#### *Myndigheder*

Tre medlemmer udpeges af erhvervs- og vækstministeren efter indstilling fra Erhvervs- og Vækstministeriet, Finansministeriet og Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet

Øvrige relevante myndigheder vil blive inddraget i arbejdet efter behov.

Udvalgets sekretariatsfunktion varetages af Erhvervs- og Vækstministeriet, herunder Erhvervsstyrelsen. Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet yder bistand med økonomiske og statistiske analyser og yder bidrag til diverse konsekvensvurderinger ved eventuelle forslag til ændringer af ejerlejlighedsloven.

Udgifter forbundet med udvalgets arbejde samt opfølgning på udvalgets anbefalinger afholdes inden for Erhvervs- og Vækstministeriets eksisterende økonomiske rammer.

#### **Tidshorisont**

Udvalget skal aflevere sin rapport med anbefalinger, herunder et udkast til ny ejerlejlighedslov med bemærkninger eller udkast til ændringsforslag med bemærkninger til den gældende lov inden udgangen af tredje kvartal 2017.”

## 1.3 Udvalgets sammensætning og møder

### **Udvalget havde ved afgivelse af denne rapport følgende sammensætning:**

Professor Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet, (formand)  
Professor Mette Neville, Aarhus Universitet, (ekspertmedlem)  
Lektor emeritus Morten Skak, Syddansk Universitet, (ekspertmedlem)  
Professor Christian Bjørnskov, Aarhus Universitet, (ekspertmedlem)  
Direktør Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Advokat, Iben Mai Winsløw, Danske Advokater/Advokatrådet  
Formand Torben Juulsager, Den Danske Landinspektørforening  
Juridisk direktør Morten Østrup Møller, Ejendomsforeningen Danmark  
Afdelingschef Erling Friis Poulsen, Kommunernes Landsforening  
Landsformand Helene Toxværd, Lejernes Landsorganisation  
Direktør Peter Jayaswal, Finans Danmark  
Specialkonsulent Henrik Winkler Pedersen, Finansministeriet  
Chefkonsulent Pia Scott Hansen, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen  
Erhvervspolitisk direktør Line Nørbæk, Erhvervsministeriet

### **Sekretariat:**

Sekretariatschef Kasper Lindgaard, Erhvervsstyrelsen  
Chefkonsulent Peter Møller, Erhvervsstyrelsen  
Specialkonsulent Christian Deichmann Haagerup, Erhvervsstyrelsen  
Fuldmægtig Nanna Weinreich, Erhvervsstyrelsen  
Fuldmægtig Julie Rytter Jakobsen, Erhvervsstyrelsen  
Studentermedhjælper Sofie Christensen, Erhvervsstyrelsen

### 1.3 Udvalgets sammensætning og møder

Juridisk direktør Morten Østrup Møller (Ejendomsforeningen Danmark) indtrådte i udvalget i maj 2017 i stedet for juridisk konsulent Jane Qvist Lorenzen (Ejendomsforeningen Danmark), der var indtrådt i udvalget i januar 2017 i stedet for direktør Lars Brondt (Ejendomsforeningen Danmark).

Specialkonsulent Henrik Winkler Petersen (Finansministeriet) indtrådte i udvalget i februar 2017 i stedet for fuldmægtig Jesper Engbjerg (Finansministeriet).

Direktør Peter Jayaswal (Finans Danmark) indtrådte i udvalget i august 2017 i stedet for afdelingschef Lotte Pia Møllerup (Finans Danmark).

Udvalget har holdt 18 møder fra september 2016 til december 2017.



