

NOTAT

Kommissorium for udvalg om ejerlejlighedsloven

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 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 utidssvarende. 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 beboelseslejligheder, 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.

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

Erhvervs- og vækstministeren udpeger tre eksperter i boligøkonomi og/eller ejendomsret.

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.

Tidshorizont

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.