



## ORDET ER DIT

# NY EJERLEJLIGHEDSLOV – NYE MULIGHEDER?

**S**iden 70'erne har ejerlejlighedsloven dannet rammen for ejerlejlighedsbegrebet. Loven har siden været underkastet folketingets skiftende boligpolitiske vinde og fremstår i dag som et kludetæppe af regelændringer på regelændringer. I sin kerne har loven dog været robust i forhold til at sikre opdelingen af bygninger i ejerlejligheder på en forholdsvis simpel og smertefri måde og samtidig sikre diversitet i boligsammensætningen.

Loven har i sig selv længe trængt til en modernisering og opstramning. Dette er nu undervejs – og vi kan forvente mere end blot en oprydning. Som led i nye boligpolitiske strømninger nedsatte regeringen et ejerlejlighedsudvalg, der kiggede på mulighederne og konsekvenserne ved at ophæve en række af de begrænsninger, som den nuværende ejerlejlighedslov har lagt på opdeling af ejendomme i ejerlejligheder. Eksempelvis andelsboligejendomme og ældre boligudlejningsejendomme fra før 1966 med flere end 2 boliglejligheder, som ikke har kunnet opdeles i ejerlejligheder.

### Nye regler, nye muligheder?

For ejere og udviklere af hovedsageligt ældre boligudlejningsejendomme og andelsboligejendomme er der derfor grund til at følge den kommende lovgivningsproces med interesse. En ændret mulighed for opdeling af disse ejendomstyper i ejerlejligheder vil for mange medføre en kapitalgevinst for ejeren, da boliglejlighederne herefter vil kunne handles og belånes særskilt.

Udvalgets enstemmige anbefalinger giver dog reelt kun begrænsede nye opdelingsmuligheder. To nye typer ejendomme kommer i spil. Den første type er nyere andelsboligejendomme i bygninger opført efter 1966. Disse ejendomme vil med forslaget kunne opdeles i ejerlejligheder. Den anden type er ældre udlejningsejendomme i bygninger opført før 1966 bestående af maksimalt 2 beboelseslejligheder - der som noget nyt også kan rumme erhvervslokaler.

Ifølge udvalgsrapporten udgør disse ejendomstyper en ret lille andel af den samlede boligmasse. Det virker derfor som om den nye lov i sin nuværende form giver ret begrænsede nye muligheder.

Her skal man dog huske på, at udvalgets formål hovedsageligt har været at modernisere lovtæksten samt belyse konsekvenserne ved forskellige lempelser i opdelingsbegrænsningerne. Mere drastiske ændringer i opdelingsmuligheder som eksempelvis en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for andelsboliger og udlejningsejendomme, uanset alder på bygningerne, vil få vidtrækkende konsekvenser for boligsammensætningen i især de store byer. Rapportens analyser peger på, at boligomkostningerne og boligbyrden vil stige for nye beboere af de boliger, der opdeles som følge af en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet. Med en økonomisk gulerod for ejerne til at opdele disse typer af boliger i ejerlejligheder må det formodes, at den relative andel af billigere andelsboliger og lejeboliger mindskes. Resultatet vil derved blive, at den type af beboere, der i dag typisk bebor

de billigere andelsboliger og ældre lejeboliger, fremover ikke i samme omfang vil have råd til at bo i ejerboligerne, hvorfor beboersammensætningen og boligdiversiteten i byerne må forventes at ændres.

En sådan mere drastisk ændring af loven, er derfor i høj grad et spørgsmål om, hvilken retning det boligpolitiske kompas vender, hvorfor det må forventes, at de kommende nye opdelingsmuligheder i høj grad bliver præget af de politiske forhandlinger.

Jeg vurderer dog, at det er sandsynligt, at der vil ske en delvis ophævelse af opdelingsforbuddet mod opdeling af ældre udlejningsejendomme fra før 1966, selvom udvalget ikke enstemmigt anbefaler dette. En delvis ophævelse, der vil betyde, at bygninger opført før 1966 med 3-5 boliglejligheder med og uden erhvervslokaler fremover kan opdeles i ejerlejligheder. Det er potentielt 60.000 nye lejligheder i ejendomme, der ikke i sin nuværende form kan opdeles i ejerlejligheder.

Interessant er det, at flere mindretal i udvalget anbefaler scenariet. Det er især bemærkelsesværdigt, at regeringens repræsentanter fra Erhvervsministeriet m.fl. ønsker at gå videre med scenariet. De henviser til regeringens ønske om "at give folk frihed til selv at bestemme, hvilken boligform deres ejendom skal have". Samme budskab kan man læse i pressemeddelelsen fra Erhvervsministeriet i forbindelse med udvalgsrapportens fremlæggelse. Det er altså sandsynligt, at der opstår yderligere muligheder for ejerlejlighedsopdeling, end hvad udvalget enstemmigt kunne anbefale.

### Behov for opgør med pant i fællesejet

Udgangspunktet er i dag, at panthaver i en ejerlejlighed udover at have pant i særejet også har pant i fællesejet i forhold til det tinglyste fordelingsstal. Dette ejendomsretlige princip diskuterede udvalget ikke. Men i praksis giver det en række problemer, som landinspektører jævnligt møder.

Problemet opstår, når en del af ejendommens fællesarealer, der ønskes overdraget, er af en sådan størrelse eller værdi, at

arealet ikke kan afhændes uden inddragelse af panthavere i alle ejerlejlighederne. Mit indtryk er, at panthavere kun i ringe grad tillægger panteretten i fællesarealet betydning. Ikke desto mindre kan det dræbe mange gode projekter, når der skal indhentes panthaversamtykke fra panthavere i samtlige ejerlejligheder i en ejerlejlighedsejendom. Dette kan selvsagt være temmelig omfattende i en ejendom bestående af eksempelvis 40 ejerlejligheder med 40 forskellige belåningsprofiler.

Jeg mener derfor, der er behov for et grundlæggende opgør med princippet om, at panthavere har pant i fællesejet. Et opgør, der ville være naturligt at tage, når ejerlejlighedsloven alligevel skal ændres. Pantet bør afgrænses til kun at vedrøre den enkelte ejerlejlighed.

Eksempelvis vil dette smidiggøre realiseringen af større projekter, hvor uudnyttede tagetager ønskes inddraget og udnyttet til fremtidige boliger. Her er tale om projekter, der i den nuværende situation i visse tilfælde kan være svære at realisere, da samtlige panthavere skal inddrages. En nemmere adgang til at realisere disse projekter understøtter også en byfortætningstendens, hvor vi får udnyttet den til stadighed mere og mere begrænsede plads i storbyerne. ■

