

Til lovforslag nr. L 190. Betænkning afgivet af Boligudvalget den 25. maj 2004

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love

(Etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

1. Ændringsforslag

Der er stillet 6 ændringsforslag til lovforslaget. Økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, 2, 3 og 5. Enhedslistens medlem af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 4 og 6.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 24. marts 2004 og var til 1. behandling den 15. april 2004. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 5 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 11. februar 2004 dette udkast til udvalget, jf. alm. del – bilag 167. Den 5. april 2004 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

Teknisk gennemgang

Økonomi- og Erhvervsministeriet har den 27. april 2004 foretaget en teknisk gennemgang af lovforslaget over for udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Dansk Ejendomsrådgiverforening og
MT Ejendomsudvikling ApS.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 20 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF, KF, RV og KD) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af økonomi- og erhvervsministeren stillede ændringsforslag. Flertallet vil stemme imod de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (S, SF og EL) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme hverken for eller imod de af økonomi- og erhvervsministeren stillede ændringsforslag. Mindretallet vil stemme for de af et mindretal stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten tilslutter sig varmt tankerne om både at udnytte loftsrum til tagboliger og at kon-

vertere ledigt erhvervsbyggeri til boliger. Det har Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten længe efterlyst og fremlagt forslag om. Derfor er det dybt beklageligt og kritisabelt, at regeringen alligevel har benyttet lejligheden til at tage de mange boligsøgende som gidsler for gennemførelsen af de meget ideologiske elementer, der er indeholdt i det foreliggende lovforslag.

Lovforslaget vil give mulighed for at nedlægge lejeboliger. Det er det stik modsatte, der er behov for på boligmarkedet, nemlig flere lejeboliger.

Samtidig ignorerer regeringen fuldstændig de store problemer, der er forbundet med at få ejendomme med blandede ejerformer til at fungere, og som senest er meget fyldestgørende dokumenteret i forbindelse med behandlingen af regeringens lovforslag om salg af almene boliger, L 182.

Endelig betyder lovforslaget en væsentlig begrænsning af beboerdemokratiet. Således vil lejere – almene såvel som private – opleve mærkbart forringede muligheder for at gøre deres indflydelse gældende i en ejendom, hvor der tilbygges tagboliger. Ligeledes vil udlejere i flere situationer få vanskeligt ved at udføre deres lovbundne pligter til bl.a. vedligeholdelse.

Derfor vil regeringens lovforslag forværre situationen på boligmarkedet på flere punkter under dække af de ganske sympatiske overskrifter.

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten er uhyre positive over for at udnytte loftsrum til tagboliger og at omdanne ledige erhvervslokaler til boliger, og vil til enhver tid indgå i konstruktive drøftelser om reelt at skabe flere boliger ad denne vej. Men de tre partier må konstatere, at det foreliggende lovforslag mere bidrager til at mindske beboerdemokratiet og lejeboligmassen end til at skabe flere velfungerende boliger. Derfor vil Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten stemme imod lovforslaget.

Tjødveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit og Siunut var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Ændringsforslag

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et flertal (V, DF, KF, RV og KD):

Til § 1

1) Nr. 1 udgår.

[Forslaget om ophævelse af § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven udgår]

2) I det under nr. 6 foreslåede § 10, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »boliger«: »og eventuelle lokaler til andet end beboelse«.

[Sikring af, at tilførsel af tagboliger ikke giver mulighed for statusændringer i den eksisterende bygning]

3) I det under nr. 6 foreslåede § 10, stk. 3, 3. pkt., indsættes efter »Boligerne«: »og eventuelle lokaler til andet end beboelse«.

[Sikring af, at tilførsel af tagboliger ikke giver mulighed for statusændringer i den eksisterende bygning]

Til § 5

Af et mindretal (EL), tiltrådt af et mindretal (S og SF):

4) Nr. 1 udgår.

[Forslaget om fri husleje for boliger i nybyggede tagetager udgår]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af et flertal (V, DF, KF, RV og KD):

5) I det under nr. 2 foreslåede § 100, stk. 3, 2. pkt., indsættes efter »boligerne«: »og eventuelle lokaler til andet end beboelse«.

[Konsekvens af ændret affattelse af bestemmelse, som der henvises til]

Af et mindretal (EL), tiltrådt af et mindretal (S og SF):

Til § 6

6) Paragraffen udgår.

[Forslaget om fri husleje for boliger i nybyggede tagetager udgår]

Bemærkninger

Til nr. 1

Det foreslås, at ophævelsen af den gældende § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven udgår af lovforslaget.

Formålet med ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, er at sikre, at de, som køber en ejerlejlighed i ejendomme, hvor der findes en ejer, som ejer flere lejligheder, med tiden får en vis indflydelse på forholdene i ejendommen. Bestemmelsen er således en generel bestemmelse, som ikke har nogen tæt indholdsmæssig sammenhæng med kernen i L 190, nemlig at få skabt flere boliger. Da der er tale om en generel regel, er det mere hensigtsmæssigt at lade en eventuel revision af bestemmelsen indgå i de kommende overvejelser om en grundig gennemgang af ejerlejlighedsloven.

Som følge heraf foreslås det, at forslaget om at ophæve ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, udgår af lovforslaget og i stedet indgår i de kommende overvejelser om en revision af ejerlejlighedsloven.

Til nr. 2

Formålet med lovforslaget er at skaffe flere boliger ved at forbedre mulighederne for at udnytte det potentiale, som fortsat er til stede i de uudnyttede tagetager. Det har i den forbindelse været en væsentlig forudsætning, at den eksisterende ejendom, som tilføres tagboliger, ikke ændres, men bevarer sin nuværende status. Det har således bl.a. været centralt, at de eksisterende lejemål ikke blev ændret som følge af, at der kom nye tagboliger.

Efter lovforslagets bestemmelse om tilførsel af tagboliger oven på en privat udlejningsejendom eller en ejendom ejet af en privat andelsboligforening kan en bygning opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført en eller flere beboelseslejligheder. Det er endvidere fastsat, at de eksisterende boliger i bygningen efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Det vil sige, at det dermed er sikret, at de boliger, som er i den eksisterende bygning, ikke kan skifte status til selvstændige ejerlejligheder som følge af, at ejendommen som sådan opdeles i ejerlejligheder.

Med den nuværende formulering åbnes der utilsigtet mulighed for at udskille erhvervsdelen i en blandet ejendom, som tilføres tagboliger, i ejerlejligheder. Dermed kan den eksisterende ejendom reelt ændre status.

Da denne konsekvens ikke har været tilsigtet med lovforslaget, foreslås det, at bestemmelsen justeres, således at både beboelsesdelen og den del af den eksisterende bygning, som indeholder lokaler til andet end beboelse, bevarer sin status og dermed sidestilles. Herved opretholdes den retstilstand, som i øvrigt gælder for opdeling af erhvervslokaler i ejerlejligheder.

Til nr. 3 og 5

Der henvises til bemærkningerne til nr. 2.

Til nr. 4 og 6

Det foreslås, at lade § 5, nr. 1, og § 6, nr. 1, udgå med den virkning, at der ikke indføres en ordning med fri husleje for boliger i nybyggede tagetager.

Inge-Lene Ebdrup (V) Rikke Hvilshøj (V) Ulrik Kragh (V) nfmd. Gudrun Laub (V)

Freddie H. Madsen (DF) Anita Knakkegaard (DF) Carina Christensen (KF) Helle Sjelle (KF)

Tove Videbæk (KD) Jørn Pedersen (S) Jytte Andersen (S) Lars Kramer Mikkelsen (S)

Lissa Mathiasen (S) René Skau Björnsson (S) fmd. Morten Homann (SF)

Niels Helveg Petersen (RV) Keld Albrechtsen (EL)

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit og Siumut havde ikke medlemmer i udvalget.

Bet. o. lovf. vedr. ejerlejligheder m.v.

Folketingets sammensætning

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	55*	Enhedslisten (EL)	4
Socialdemokratiet (S)	52	Kristendemokraterne (KD)	4
Dansk Folkeparti (DF)	22	Tjóðveldisflokkurin (TF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	16	Inuit Ataatigiit (IA)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Siumut (SIU)	1
Det Radikale Venstre (RV)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	2

* Heraf 1 medlem valgt på Færøerne

Oversigt over bilag vedrørende L 190

Bilagsnr.	Titel
1	Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Meddelelse om teknisk gennemgang i Økonomi- og Erhvervsministeriet
4	Nyt tidspunkt for teknisk gennemgang af lovforslaget
5	Henvendelse af 19/4-04 fra Dansk Ejendomsmæglerforening
6	Spm. 1 om at oversende kopi af besvarelse af henvendelse af 19/4-04 fra Dansk Ejendomsmæglerforening, til økonomi- og erhvervsministeren
7	Henvendelse af 26/4-05 fra MT Ejendomsudvikling ApS
8	Spm. 2 om kommentar til henvendelse af 26/4-04 fra MT Ejendomsudvikling ApS, til økonomi- og erhvervsministeren
9	Spm. 3 om begrundelse for, hvorfor der efter lovforslaget ikke er mulighed for etablering af almene tagboliger i private andelsboligforeninger, til økonomi- og erhvervsministeren
10	Fastsat tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
11	Spm. 4 om beslutningskompetence, når en boligorganisation gennemfører tagbyggeri og udskiller de nye tagboliger i en selvstændig afdeling, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 5, om to afdelinger kan vedtage et budget for den samlede ejerforening, såfremt boligorganisationen ikke vil godkende det aftalte budget, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 6, om lejere i en ejendom, hvor der bygges tagboliger, fortsætter på uændrede vilkår og ikke over huslejen bidrager til renovations/moderniseringsarbejder, de ikke har indflydelse på, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 7, om boligafdelinger opført som tagetage efter en periode kan udstykkes og sælges som ejerlejligheder efter bestemmelserne i L 182, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 8 om forventet antal omdannelser af lejelejligheder til ejerlejligheder i erhvervsejendomme, til økonomi- og erhvervsministeren
12	Spm. 9 om begrundelse for 80:20-fordelingen i forbindelse med blandede ejendomme, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 10, om blandede ejendomme, der er almene, er omfattet af lovforslaget, til økonomi- og erhvervsministeren
13	Spm. 11 om kompetence, når ny almen boligafdeling opført som tagetage udstykkes i ejerlejligheder og sælges efter reglerne i L 182, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 12 om, hvordan lejere er stillet, såfremt der i ejerforeningen ikke er flertal for, at udlejer skal overholde vedligeholdelsesforpligtelserne i ejendommen, samt om huslejenævnets sanktionsmuligheder, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 13 om, i hvilket omfang de enkelte afdelinger kan give boligorganisationernes bestyrelser mandat til at træffe beslutninger, til økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
14	Plancher udleveret af Økonomi- og Erhvervsministeriet i forbindelse med den tekniske gennemgang af lovforslaget
15	Spm. 14, om ministeren kan bekræfte, at boligorganisationen og ikke afdelingen er medlem af ejerforeningen, samt hvilke konsekvenser det har for beboerdemokratiet, til økonomi- og erhvervsministeren
16	Spm. 15 om fordeling af udgifter til fælles vedligeholdelsesopgaver i en blandet ejendom, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 16, om ministeren vil yde teknisk bistand til ændringsforslag, såfremt ministeren ikke selv ønsker at fremsætte ændringsforslag, hvor der indføres omkostningsbestemt lejefastsættelse for nye lejere, til økonomi- og erhvervsministeren Spm. 17, om ministeren vil yde teknisk bistand til ændringsforslag, hvor dele af lovforslaget om salg af almene boliger udgår, til økonomi- og erhvervsministeren
17	Svar på spm. 2 om kommentar til henvendelse af 26/4-04 fra MT Ejendomsudvikling ApS, fra økonomi- og erhvervsministeren
18	Svar på spm. 9 om begrundelse for 80:20-fordelingen i forbindelse med blandede ejendomme, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 10, om blandede ejendomme, der er almene, er omfattet af lovforslaget, fra økonomi- og erhvervsministeren
19	Svar på spm. 11 om kompetence, når ny almen boligafdeling opført som tagetage udstykkes i ejerlejligheder og sælges efter reglerne i L 182, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 12 om, hvordan lejere er stillet, såfremt der i ejerforeningen ikke er flertal for, at udlejer skal overholde vedligeholdelsesforpligtelserne i ejendommen, samt om huslejenævnets sanktionsmuligheder, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 13 om, i hvilket omfang de enkelte afdelinger kan give boligorganisationernes bestyrelser mandat til at træffe beslutninger, fra økonomi- og erhvervsministeren
20	Svar på spm. 14, om ministeren kan bekræfte, at boligorganisationen og ikke afdelingen er medlem af ejerforeningen, samt hvilke konsekvenser det har for beboerdemokratiet, fra økonomi- og erhvervsministeren
21	Svar på spm. 15 om fordeling af udgifter til fælles vedligeholdelsesopgaver i en blandet ejendom, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 16, om ministeren vil yde teknisk bistand til ændringsforslag, såfremt ministeren ikke selv ønsker at fremsætte ændringsforslag, hvor der indføres omkostningsbestemt lejefastsættelse for nye lejere, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 17, om ministeren vil yde teknisk bistand til ændringsforslag, hvor dele af lovforslaget om salg af almene boliger udgår, fra økonomi- og erhvervsministeren
22	Svar på spm. 3 om begrundelse for, hvorfor der efter lovforslaget ikke er mulighed for etablering af almene tagboliger i private andelsboligforeninger, fra økonomi- og erhvervsministeren
23	Svar på spm. 4 om beslutningskompetence, når en boligorganisation gennemfører tagbyggeri og udskiller de nye tagboliger i en selvstændig afdeling, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 5, om to afdelinger kan vedtage et budget for den samlede ejerforening, såfremt boligorganisationen ikke vil godkende det aftalte budget, fra økonomi- og erhvervsministeren Svar på spm. 6, om lejere i en ejendom, hvor der bygges tagboliger, fortsætter på uændrede vilkår og ikke over huslejen bidrager til renovations/moderniseringsarbejder, de ikke har indflydelse på, fra økonomi- og erhvervsministeren

Bilagsnr.	Titel
	Svar på spm. 7, om boligafdelinger opført som tagetage efter en periode kan udstykes og sælges som ejerlejligheder efter bestemmelserne i L 182, fra økonomi- og erhvervsministeren
	Svar på spm. 8 om forventet antal omdannelser af lejelejligheder til ejerlejligheder i erhvervsjendomme, fra økonomi- og erhvervsministeren
24	1. udkast til betænkning
25	Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren
26	Spm. 18 om udlejers retsstilling, når et flertal i ejerforeningen hindrer denne i at efterkomme pålæg fra huslejenævnet, til økonomi- og erhvervsministeren
27	Spm. 19, om ministerens tilkendegivelse af, at det er boligorganisationen, der har kompetence til at træffe afgørelse om salg, beror på, at det er boligorganisationen, der har ejendomsretten til boligerne, fra økonomi- og erhvervsministeren
28	Svar på spm. 1 om at oversende kopi af besvarelse af henvendelse af 19/4-04 fra Dansk Ejendomsrådgiverforening, fra økonomi- og erhvervsministeren
29	Spm. 20, om ministeren kan bekræfte, at der i en nyopført almen boligafdeling oven på en eksisterende boligafdeling kan ske enkeltvis salg af taglejligheder efter bestemmelser i L 182, og om udarbejdelse af ændringsforslag til at hindre dette, til økonomi- og erhvervsministeren
30	2. udkast til betænkning
31	Svar på spm. 18 om udlejers retsstilling, når et flertal i ejerforeningen hindrer denne i at efterkomme pålæg fra huslejenævnet, fra økonomi- og erhvervsministeren
32	Svar på spm. 19, om ministerens tilkendegivelse af, at det er boligorganisationen, der har kompetence til at træffe afgørelse om salg, beror på, at det er boligorganisationen, der har ejendomsretten til boligerne, fra økonomi- og erhvervsministeren
33	Meddelelse om nyt tidspunkt for betænkningsafgivelse
34	Svar på spm. 20, om ministeren kan bekræfte, at der i en nyopført almen boligafdeling oven på en eksisterende boligafdeling kan ske enkeltvis salg af taglejligheder efter bestemmelser i L 182, og om udarbejdelse af ændringsforslag til at hindre dette, fra økonomi- og erhvervsministeren
35	Meddelelse om, at betænkningsafgivelse over lovforslaget udskydes til den 25. maj 2004
36	Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren
37	3. udkast til betænkning