

Holst, nyhedsbrev



L 93 – forslag til ny lov om ejerlejligheder

Boligministeren fremsatte onsdag den 15. januar 2020 forslag til lov om ejerlejligheder, som forventes at skulle træde i kraft primo juli 2020. Boligministeren ønsker med lovforslaget at modernisere ejerlejlighedsloven således, at reguleringen af ejerlejligheder bliver mere overskuelig, tidssvarende og forenklet. Boligministeren ønsker med lovforslaget endvidere, at borgernes rettigheder samtidig styrkes.

Lovforslaget

Den nugældende lov om ejerlejligheder vil af mange betragtes som uoverskuelig og indviklet, hvilket ikke forekommer uforståeligt, da loven siden dens ikrafttræden i 1966 har gennemgået ikke færre end 20 ændringer. Det var blandt andet på denne baggrund, at den tidligere regering i 2016 nedsatte et udvalg, som skulle udfærdige en rapport om ejerlejlighedsloven. I september 2019 blev forslaget til en ny ejerlejlighedslov sendt i offentlig høring. Omtalte lovforslag er blevet fremsat i forlængelse heraf, hvorfor vi i dette nyhedsbrev vil sætte fokus på nogle af ændringerne i lovforslaget, sammenholdt med den gældende lov, hvor det indledningsvis skal bemærkes, at det mest opsigtsvækkende omhandler nye regler for opdeling af ejerlejligheder.

Opdeling af beboelseslejligheder med erhverv

Udgangspunktet i loven er fortsat, at ældre bygninger (bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere) ikke kan opdeles, men lovforslaget udvider mulighederne for ejerlejlighedsopdeling.

I sin fremsættelse af lovforslaget forslår ministeren at ophæve den nuværende lovs forbud mod opdeling af ældre (bygninger opført den 1. juli 1966 eller tidligere) private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder samt erhverv.

Dette sker med ønsket om at øge fleksibiliteten for de borgere, som ikke kan få solgt og/eller udlejet deres erhvervsandel. Der skal til dette bemærkes, at forslaget alene gælder sådanne mindre beboelsesejendomme. Forslaget forekommer bemærkelsesværdigt, da det følger af føromtalt udvalgs konklusioner, at 7 ud af 11 medlemmer af udvalget stemte for, at et forslag om begrænsningen i antal beboelseslejligheder, ændres til højst 5 beboelseslejligheder. Det antages, at en sådan ændring, ville kunne være med til at øge aktiviteterne i mindre provinsbyer ved en omdannelse til ejerlejligheder, da der findes mange lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv.

Derudover fremgår det af lovforslaget, at det foreslås at indføre en generel adgang til at opdele ældre udlejningsejendomme med beboelseslejligheder og erhverv ved at udlægge alle beboelseslejlighederne som én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles, og erhvervsenheden som én anden ejerlejlighed.

Mulighed for at pålægge en ejer en bod/eksklusion

Det følger af den nuværende lovgivning, at ejerforeningen kan pålægge en ejer at fraflytte lejligheden med passende varsel, hvis ejeren gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer. Der lægges ved fremlæggelsen af det nye lovforslag op til, at reglerne på dette område skærpes, da man har fundet, at de nuværende muligheder ikke rækker i tilstrækkelig grad.

Det forslås således, at ejerforeningen efter nærmere fastsatte kriterier kan ekskludere en ejer og pålægge ejeren at sælge sin ejerlejlighed, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles

grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

Der er desuden åbnet op for, at man i den lidt mildere afdeling af muligheder, kan pålægge ejeren at betale en bod på op til kr. 10.000, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin lejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for førromtalte personkreds. Det forslås ligeledes, at ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til kr. 20.000,00, hvis pligtforsømmelsen fortsætter.

Bestyrelsens rettigheder over for lejer af en ejerlejlighed

Ejerlejlighedsloven indeholder ingen regulering af forholdet mellem ejerforeningen og lejere af ejerlejligheder i foreningen, og der består derfor som udgangspunkt intet retsforhold mellem parterne.

Ejerforeningen har historisk set haft svært ved at udøve effektive beføjelser for at bringe lejers uønskede adfærd til ophør, hvilket man i det nye lovforslag vil forsøge at ændre. Der lægges således op til, at ejerforeningen er berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren.

Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Det skal særligt bemærkes,

at der lægges op til, at ejerforeningen herefter kan optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsiges eller ophæve lejemålet. I tilfælde af at forslaget vedtages, må det antages, at ejerforeningen opnår bedre muligheder for at bringe den uønskede adfærd til ophør. Det må endvidere antages, at bestemmelsen kan bruges til at lægge et vis pres på ejeren for at berigtige adfærden over for lejeren, hvilket særligt har været anstrengende i sager, hvor ejer og lejer har en personlig relation, fx ved forældre køb.

Særligt vedrørende private andelsboligforeninger

Der har i den seneste tid været meget fokus på andelsboliger i kølvandet på den forestående ændring af boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Det findes derfor afslutningsvis relevant at nævne, at lovforslaget lægger op til, at forbuddet mod opdeling af private andelsboliger til ejerlejligheder - med enkelte undtagelser - fastholdes. Det antages, at dette i særlig grad har betydning for nødlidende andelsforeninger og omsætteligheden af svært omsættelige andelsboliger.

Skal vi hjælpe dig?

Vores specialister står klar, hvis du ønsker at vide mere eller har behov for sparring i forbindelse med en konkret sag.



Morten Fendinge
E, mfo@holst-law.com
T, +45 8934 1116
M, +45 3010 2116



Louise Grunnet
E, lfg@holst-law.com
T, +45 8934 1196
M, +45 3010 2196