



Dato: 25. september 2013

Folketingets By- og Boligudvalg

**Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 137 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL)**

**Spørgsmål nr.137:**

Finder ministeren det i overensstemmelse med gældende ret, at ejeren af en udlejningsejendom kan få en kommune til at give tilladelse til midlertidig og åbenlyst fiktiv ændring af boliglejlighedernes status til erhverv, hvorved udlejer i den midlertidige periode kan få anerkendt opdeling af udlejningsejendommen i ejerlejligheder? Der henvises til bestemmelserne i boligreguleringsloven – kapitel VII om benyttelse af boliger, øvrig gældende ret vedrørende stop for ejerlejlighedsudstyknig af ældre ejendomme samt sag nr. 235909 fra Roskilde Kommune, hvor netop en sådan ansøgning er indgivet fra en udlejer.

**Svar:**

I boligreguleringslovens kapitel VII er regler, som indebærer, at man i de kommuner, hvor reglerne er gældende, som udgangspunkt ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke må nedlægge beboelseslejligheder. Reglerne har til formål at sikre, at den forhåndenværende boligmasse udnyttes på en effektiv måde og ikke formindskes.

Det kan endvidere oplyses, at reglerne historisk set udspringer af de pligter, kommunalbestyrelserne har efter den sociale lovgivning til at skaffe husly til husvilde, der uden egen skyld står uden tag over hovedet.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om eventuelt samtykke til nedlæggelse af en boligskal på den baggrund træffes efter en samlet overvejelse af på den ene side de grunde, der taler for at imødekomme ansøgerens ønske, på den anden side hensynet til boligudnyttelsen i kommunen.

I medfør af ejerlejlighedsloven gælder et generelt forbud mod at opdele ældre udlejningsejendomme i ejerlejligheder. Det fremgår således af ejerlejlighedslovens § 10, at bygninger, hvis opførelse er påbegyndt før den 1. juli 1966, og som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Samtidig fremgår af bestemmelsen, at bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, kan opdeles i ejerlejligheder.

Som ovenfor nævnt er formålet med reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII at sikre, at boligmassen ikke mindskes. Kommunalbestyrelsen må imidlertid i den enkelte sag vurdere, om der er lovlige og saglige hensyn, som tilsiger, at samtykke bør gives. Dette er efter min opfattelse dog ikke tilfældet, når kommunalbestyrelsens samtykke til nedlæggelse af boliger søges indhentet alene for at muliggøre en opdeling af en bygning i ejerlejligheder og dermed omgå ejerlejlighedslovens forbud mod at opdele ældre beboelsesejendomme i ejerlejligheder.

Det vil være op til domstolene at vurdere gyldigheden af kommunalbestyrelsens tilladelse i den sag, spørgsmålet udspringer af.

Endelig bemærkes, at det må lægges til grund, at en eventuel tinglysning af en opdeling af ejendommen i ejerlejligheder vil kunne anfægtes ud fra et omgåelsessynspunkt.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen