

# KREATIV EJERLEJLIGHEDSOPDELING



09LM1008





Aalborg Universitet  
Landinspektørstudiets 10. semester

Landinspektøruddannelsen  
Kandidatspecialisering: Land Management

Titel: Kreativ ejerlejlighedsopdeling  
Title: Creative condominium division

Projektperiode: 01/03/2009-11/06/2009  
Projektgruppe: 09LM1008  
Projektdeltagere: Mads Kold Kristiansen og Michael Høi Rasmussen  
Vejleder: Lektor, lic.geom. Lars Ramhøj

Afleveret den 11/06/2009  
Sideantal  
Rapport: 137  
Bilag: 12  
Oplagstal: 4

*Rapportens indhold er, med respekt for de angivne kilder, frit tilgængelig.*

Aalborg Universitet  
Institut for Samfundsudvikling og Planlægning  
Fibigerstræde 11  
9220 Aalborg Ø

## Synopsis

Dette kandidatspeciale er udarbejdet med ejerlejlighedsloven som hovedemne og opdeling af ejendomme i ejerlejligheder som fokusområde.

Hensigten med afhandlingen har været at lave en opregning af problemstillinger ifm. ejerlejlighedsopdeling med baggrund i, hvordan ejerlejlighedslovens anvendes i praksis. For at belyse dette nærmere går afhandlingen i dybden med forholdet mellem de, som lovgiver, de, der administrere og fører tilsyn, og endeligt de, som benytter ejerlejlighedslovgivningen. Udgangspunktet for dette studium er en grundlæggende undersøgelse af, hvordan de enkelte bestemmelser i ejerlejlighedslovgivningen er formuleret sammenholdt med de politiske motiver herfor. Efterfølgende vil det blive besvaret, hvordan disse bestemmelser varetages i praksis af de myndigheder, som administrerer og kontrollerer at lovgivningen overholdes, og de aktører, herunder landinspektører, der arbejder med og er begrænset af lovgivningen.

Intentionen med ejerlejlighedsloven var oprindeligt at skabe en samling af let tilgængelige, ikke komplicerede regler, til brug ved indførelsen af ejerlejlighedsystemet i Danmark. Ejerlejlighedsloven er en relativ kortfattet lov, men er siden dens indførelse i 1966 tilrettet et utal af gange gennem flere ændringslove og lovrevisioner under skiftende politisk styring. Det har resulteret i, at en række af lovbestemmelserne i ejerlejlighedsloven netop ikke er, som oprindeligt tiltænkt, let tilgængelige, men helt givet uklare selv for en legist.

Det er afhandlingens hensigt at definere og afgrænse brugen af det retlige råderum, som opstår i kølvandet på disse uklare lovbestemmelser og i den forbindelse belyse, om bl.a. landinspektøren ad omveje kan omgå sigtet med ejerlejlighedslovgivningens bestemmelser og desuagtet opfylde rekvirenternes ønsker om ejendomsændringer. Endeligt føres en diskussion af, hvordan sådanne løsningsmodeller bør opfattes, med hvilken frekvens de formodentlig anvendes, og hvordan ejerlejlighedsloven bør affattes, så den i praksis virker i overensstemmelse med forarbejderne.



## Summary

This candidate thesis has been prepared with condominium law as a main topic and division of property in condominiums as an area of focus.

The purpose of the disquisition has been to create a list of issues in regards to condominium division with a background in how the condominium law is applied in practice. To clarify this further the thesis goes in depth with the affiliation between those who legislate, those who administer and supervise, and finally those who use condominium law. The starting point for this study is a fundamental review of how the individual statutory provisions of condominium law is formulated in conjunction with the political motives for doing so. Subsequently answer how these provisions are carried out in practice by the authorities to manage and control the legislation and the players, including surveyors, who are working with and is limited by condominium law.

The intention of the condominium law was originally to create a collection of easily accessible, no complex rules, for use in the creation of a condominium system in Denmark. Condominium law is a relatively brief law but the law has since its introduction in 1966 been adapted countless times, through several changes by legislative law and the changing political governance. This has resulted in a number of legal provisions in the condominium law is not easily accessible as originally intended but in contrast certainly unclear, even for a legist.

The thesis aim to define and delimit the use of judicial discretion, which occurs in the wake of these vague laws and in so doing shed light on particularly surveyors need indirectly to circumvent the aims of condominium legislation and nevertheless meet the applicant wishes for property change. Finally a discussion of how such options should be considered in what frequency they are probably used and how condominium law should be formulated in accordance with the political motives behind the condominium law.



## Forord

Dette speciale er udarbejdet af Mads Kold Kristiansen og Michael Høi Rasmussen på landinspektørstudiets 10. semester på Aalborg Universitet som et sidste led i kandidat-specialiseringen *Land Management*. Specialet repræsenterer på landinspektøruddannelsen, en for uddannelsen afsluttende videnskabelig afhandling. If. studievejledningen skal specialet demonstrere, at den studerende mestrer de for faget relevante metodiske værktøjer, og at vedkomne selvstændigt er i stand til at planlægge og gennemføre projektforløbet på et højt fagligt niveau. Samlet skal specialet udformes med henblik på at dokumentere, at studiets formålsparagraf er opfyldt:

»§ 61. Kandidatuddannelsen inden for det landinspektørvidenskabelige område har til formål at kvalificere den studerende til at varetage erhvervsfunktioner med baggrund i teorier og metoder inden for det landinspektørvidenskabelige område.« [BEK nr. 338/2004]

Specialet udarbejdes inden for et selvvalgt problemområde af relevans for uddannelsen. Overordnet falder emnet for denne rapport ind under fast ejendoms retsforhold, hvor ejerlejlighedsloven udgør et af de mere perifere arbejdsområder, som landinspektører beskæftiger sig med.

Projektet er udarbejdet i perioden fra 01/02/2009-10/06/2009. Administrativt er projektets emne godkendt af studieleder og vejleder den 01/03/2009 pva. studienævnet, for så vidt angår emnets faglige relevans samt mulighed for at behandle det foreslåede emne tilstrækkeligt inden for den givne tidsramme. Specialet skal jf. studievejledningen samlet repræsentere et omfang på 30 ECTS.

Den i projektet valgte problemstilling søges analyseret og beskrevet gennem anvendelse af relevante teorier og empiriske undersøgelser. Den i projektet inddragne empiri vil hovedsageligt være fremkommet gennem litteraturstudier og interviews. Lovtekniske problemstillinger og analyser vil søges afklaret ved brug af juridisk metode. Undervejs analyseres resultaterne af de empiriske undersøgelser såvel som analysemetodernes betydning for disse resultaters validitet. Sidst foretages en syntese mellem den faglige problemstilling, teoretiske og empiriske undersøgelser, og endvidere foretages en kritisk vurdering af specialets resultater i øvrigt.

Rapporten henvender sig til alle, der har interesse for ejerlejlighedslovgivningen, dog hovedsageligt vejledere og censor.

Sidst vil vi gerne takke vejleder Lars Ramhøj samt landinspektørerne Anette Bøgh og Niels Nybro Eriksen for deres bidrag.

## Læsevejledning

Det referencesystem, som anvendes til kildehenvisninger i rapporten, er Chicago-stilen. Dette referencesystem er valgt med baggrund i studienævnets anbefalinger på tidligere semestre. Det betyder, at forfatterens efternavn, årstal for udgivelse og sidetal er angivet i teksten som flg. eks.: (Kristiansen 2008, 20-21). Andre relevante oplysninger fremgår af litteraturlisten i slutningen af rapporten.

Yderligere information om Chicago-stilen, der er baseret på manualen *Chicago Manual of Style*, kan forefindes på hjemmesiden: [kortlink.dk/65ne](http://kortlink.dk/65ne)

Uanfægtet af Chicago-stilen vil kildehenvisninger (foruden bemærkninger til teksten) være indeholdt i fodnoter. Endvidere vil love, bekendtgørelser mv. (om muligt) blive angivet ved deres populærtitel undtagen i de tilfælde, hvor de citeres med henvisning til en specifik paragraf eller lign. I disse tilfælde anvendes en forkortelse, som fremgår af listen på side 9. Ved henvisning til karnovs lovnoter angives ved *note nr.* efter henvisningen til loven. Endvidere citeres lovregler ved at mindske (det som er indeholdt i citationstegn) skriftstørrelsen med én punktstørrelse ift. anden omsluttende tekst, efterfulgt af en fodnote med kildeangivelse. Titler på love, artikler, afhandlinger mv. mindskes på samme vis, men angives med en fed markering. Endeligt vil kildehenvisninger til hjemmesider blive refereret til som *organisation/reference hos kortlink.dk* i brødtekst eller fodnoter. Referencen virker ved at indtaste adressen [kortlink.dk/](http://kortlink.dk/) efterfulgt af referencenummeret. Kursiv anvendes (som just angivet) om elementer i teksten som ønskes fremhævet særlig tydelig.

Rapporten er opbygget med fortløbende nummerering af kapitler, figurer, fodnoter og tabeller.

Bilag er at finde bagest i rapporten, og disse er ligeledes nummeret med fortløbende cifre.

## Sproglig vedtægt

Emnet *kan* give anledning til sproglige problemer.

- Om betegnelsen *ejerlejlighed* er det indledningsvis af betydning for den sproglige forståelse at forstå, at en sådan (ejer)lejlighed både kan anvendes til beboelse såvel som erhverv og er således en betegnelse for særskilt afgrænsede husrum, der ejes særskilt jf. EJLL § 1, stk. 1 og 2.
- Om den i rapporten anvendte betegnelse *ældre bygninger, ældre ejendomme eller den ældre boligmasse* følger det af hovedprincippet i EJLL § 10, stk. 1, nr. 1, at ejerlejligheder kun kan oprettes i »bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 01/07/1966«, hvorfor betegnelserne henviser til bygninger ældre end denne dato.
- Endvidere anvendes i rapporten undertiden alene årstallet 1966 som reference til ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 01/07/1966 og dermed skiftet ved ejerlejlighedssystemets indførelse i Danmark.





## Forkortelser

### Lovregler

BRL	boligreguleringsloven	lov om midlertidig regulering af boligforholdene
	BBR-loven	lov om bygnings- og boligregistrering
EJLL	ejerlejlighedsloven	lov om ejerlejligheder
LL	landinspektørloven	lov om landinspektørvirksomhed
PL	planloven	lov om planlægning
TL	tinglysningsloven	lov om tinglysning
UL	udstykningsloven	lov om udstykning og anden registrering i matriklen

### Bekendtgørelser

tlbkg	BKG nr. 1024/1993	Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen
-------	-------------------	---

### Cirkulære

bmcirk	CIRK. nr. 177/1977	Boligministeriets cirkulære om ejerlejligheder
--------	--------------------	--

### Betænkninger

#### Ejerlejlighedsloven

1966-loven	LOV nr. 199/1966
1982-loven	LBKG nr. 455/1982
1990-loven	LBKG nr. 601/1990
1995-loven	LBKG nr. 647/1995
2006-loven	LBKG nr. 53/2006

### Andet

DdL	Den Danske Landinspektørforening
BBR	Bygnings- og Boligregistret
EBST	Erhvervs- og Byggestyrelsen
KMS	Kort og Matrikelstyrelsen
PLF	Praktiserende Landinspektørers Forening

### Almindelige forkortelser på dansk

En liste over de almindelige anvendte danske forkortelser fremgår af hjemmesiden: [kortlink.dk/65nk](http://kortlink.dk/65nk)

## Indhold

Synopsis .....	4
Summary .....	5
Forord .....	6
Læsevejledning .....	7
Sproglig vedtægt .....	7
Forkortelser .....	9
1 Indledning .....	13
1.1 Initierende .....	13
1.2 Eje eller leje .....	15
1.2.1 Forholdet mellem ejer og lejer ved opdeling af en udlejningsejendom .....	16
2 Kvalitativ udvikling i boligmarkedet .....	19
2.1 Udviklingen i de danske byer .....	22
3 Ejerlejlighedssystemets indførelse og udvikling i Danmark .....	27
3.1 Den første ejerlejlighed .....	27
3.2 Ejerlejlighedslovens udvikling .....	29
3.2.1 Kort om perioden 1966-1979 .....	30
3.2.2 De enkelte lovrevisioner .....	31
3.3 Sagens kerne .....	33
4 Ejendomsdannelsen ved ejerlejlighedsopdeling .....	37
5 Ejendomme der kan opdeles .....	41
5.1 Bygninger som er opført efter 1966 .....	42
5.2 Bygninger med 2 eller færre beboelseslejligheder .....	42
5.3 Bygninger der er fredet .....	42
5.4 Bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse .....	43
5.5 Bygninger der tidligere lovligt er blevet opdelt .....	43
5.6 Bygninger hvor tagetagen efter 01/07/2004 er blevet konverteret til beboelseslejligheder, eller der er tilføjet en etage .....	44
5.7 Bygninger hvor der er mindst 80 procent erhverv .....	47
5.8 Generelle krav .....	48
5.9 Hvornår skal hvilke regler bruges? .....	49
6 Ejendomsret til en ejerlejlighed .....	51
6.1 Særlige begrænsninger i ejendomsretten til en ejerlejlighed .....	53
6.1.1 Vedtægter og naboretlige forhold .....	53
6.1.2 Husorden .....	54
6.1.3 Andre lovbestemmelser i ejerlejlighedsloven, der beskærer ejerens ret .....	54
7 Problemformulering .....	57
7.1 Problemformulering .....	58
8 Metode .....	61
8.1 Om valget af metode til brug for inddragelse af empiri .....	61
8.1.1 Interview .....	62
8.1.2 Forberedelse af interview .....	63
8.1.3 Interviewguiden .....	64
8.2 Om valget af metode til brug for den lovtekniske analyse .....	65

8.2.1 Juridisk metode.....	67
8.3 Plan for den videre fremstilling .....	69
9 Interview .....	73
9.1 Problemstillinger og besvarelser .....	75
9.2 Opsamling .....	81
10 Lovanalyse.....	83
10.1 Hjælp til fortolkning .....	83
10.1.1 Manglende formål .....	83
10.1.2 Manglende Vejledning.....	84
10.2 Kontrol og ansvar .....	86
10.2.1 Kontrol .....	86
10.2.2 Ansvar .....	89
10.3 Udstykning eller opdeling .....	93
10.3.1 Ejerlejlighedslovens § 3 .....	93
10.3.2 Opdeling på projektstadiet .....	102
10.4 Opdeling af den ældre boligmasse .....	105
10.4.1 Sædvanlige udenomsrum .....	105
10.4.2 Sammenlægning af lejligheder .....	106
10.4.3 Ændring af status for bygning.....	108
10.4.4 Kontrol af kvalitetskrav .....	110
10.4.5 Bygningers alder .....	110
10.4.6 Forhold til bygningsreglementet .....	111
10.5 Opdeling efter 80/20-reglerne.....	112
10.5.1 Videreopdeling af 80/20-ejendomme .....	113
10.5.2 Antallet af beboelseslejligheder der skal oprettes .....	115
10.5.3 Anvendelsen af BBR .....	116
10.5.4 Brutto- og tinglystareal .....	118
10.5.5 Attestation om varmetab og beboelsesrummenes hensigtsmæssighed ..	118
10.6 Oprettelse af lejligheder i tagetagen .....	120
10.6.1 Tinglysning af helårsbeboelse.....	121
10.7 Opmåling.....	122
10.8 Opsamling .....	122
11 Løsninger.....	125
11.1 Lovkvalitet.....	125
11.2 Rettelser i loven .....	126
11.3 Vejledning eller nyt cirkulære.....	128
11.4 Kontrol .....	129
11.5 Opsamling .....	131
12 Konklusion.....	133
Litteraturliste .....	137



## 1 Indledning

Indledningsvist var den oprindelige intention med ejerlejlighedsloven, at den skulle antage en enkel form jf. bemærkningerne til LFF nr. 35/1965<sup>1</sup>. Forud for lovens og ejerlejlighedssystemets implementering i Danmark viste undersøgelser af fremmede retsordninger betydelige forskelligheder mht., hvor udførligt en sådan lovgivning kunne udformes. Danmark valgte en enkelt form i lighed med og med henvisning til den lovgivning, der undertiden kendtes fra Belgien. Det var altså hensigten at skabe en let tilgængeligt samling af regler til brug ved indførelsen af ejerlejlighedssystemet i Danmark. Ejerlejlighedsloven var i udgangspunktet en relativ kortfattet lov, men er siden dens indførelse i 1966 tilrettet et utal af gange gennem flere ændringslove. Det har resulteret i, at en række af lovbestemmelserne i ejerlejlighedsloven netop ikke er, som ellers tilsigtet, let tilgængelige, men helt givet uklare, selv for en lovkyndig person.

### *Plan for fremstillingen*

Specialet er opdelt i to dele. Første del er en foranalyse, der sætter rammerne for det videre projektforløb og giver et grundlag for at vurdere hovedanalysens udformning og omfang. Hovedanalysen udgør anden del af specialet.

Det er hensigten med foranalysen i denne rapport at belyse, hvorfor bestemmelserne i ejerlejlighedsloven efterhånden er blevet så uigennemskuelige, herunder også det retlige råderum som er opstået i kølvandet herpå. Udgangspunktet for dette er baseret på et litteraturstudie af den bløde jura, suppleret med andre relevante retskilder, herunder betænkninger, lovforslag og love, for at se hvordan de enkelte bestemmelser i ejerlejlighedslovgivningen er formuleret og undertiden ændret sammenholdt med politiske motiver herfor.

I de følgende kapitler frem mod problemformuleringen vil der være en gennemgang af hvordan ejerlejlighedsloven historisk set har ændret sig igennem tiden. Dette vil blive efterfulgt af en beskrivelse af hvilke muligheder, der findes i dag til at lave ejerlejlighedsopdeling og hvordan ejerlejligheder i dag står i et presset boligmarked. Disse analyser vil basere sig på allerede kendt litteratur og analyserne før problemformuleringen er således rene litteraturstudier. Analyserne vil lede frem til en problemformulering, der vil blive besvaret i projektets hovedanalyse, der alene omhandle ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedsloven.

Foranalysen består af kapitlerne 1-6 og hovedanalysen af kapitlerne 8-11. En plan for den videre fremstilling (hovedanalysen) findes i afsnit 8.3.

### **1.1 Initierende**

Den 01/07/1966 blev det muligt at oprette ejerlejligheder i Danmark, hvilket fulgte af, at **LOV nr. 199/1966 om ejerlejligheder** trådte i kraft. Lovens hovedprincipper er stadig gældende i dag, men enkeltheder i loven har ændret sig i årenes løb, og nye er kommet

---

<sup>1</sup> FT 1964-65: A 2473

til. Den aktuelle, ajourførte og nugældende lovtekst findes i **LBKG nr. 53/2006 om ejerlejligheder** med supplerende forskrifter<sup>1</sup>.

For den, der vil erhverve sig en bolig, har der i Danmark, forud for ejerlejlighedsloven indførelse, stået to muligheder åbne, nemlig ved køb at erhverve sig eget hus eller ved leje af en lejlighed i en udlejningsejendom. Efter 1966 supplerede ejerlejligheder nu de to andre almindelige boligformer. Ejerlejlighederne gav modsat de to traditionelle boligformer mulighed for at eje en anden slags bolig end parcelhuset (en ejerbolig), nemlig lokaliteter hvortil der før ejerlejlighedsloven kun kunne erhverves en brugsret mod vederlag, altså en lejeret. Med ejerlejlighedsloven blev det altså muligt at eje rum både i større boligkomplekser med mange lejligheder og i mindre ejendomme, såsom tofamiliehuse.

Begrebet ejerlejlighed forudsætter, at der er tale om mindst to lejligheder i en given ejendom. Disse ejerlejligheder vil ofte være ejet af en flerhed af personer, hvorfor der derfor opstår et nødvendigt fællesskab omkring ejerforhold og forpligtelser vedrørende ejendommens fællesfaciliteter og øvrige bestanddele. Disse forhold styres gennem en ejerforening og de af dennes vedtagne vedtægter. Der kan være tale om en særlig vedtægt for den pågældende ejendom, men i mangel af en sådan gælder **BKG nr. 1332/2004 om normalvedtægt for ejerforeninger**. På trods af dette fællesskabsmoment defineres begrebet ejerlejlighed jf. EJLL § 1 kort og godt som »lejligheder, der ejes særskilt«. Endvidere finder loven jf. EJLL § 1, stk. 2 »anvendelse på ... særskilt afgrænsede husrum«.

Ejerlejlighedslovens typiske anvendelsesområde er fleretageejendomme med to eller flere lejligheder. Her er det vigtigt at nævne, at der ikke alene er tale om beboelseslejligheder, idet loven også kan finde anvendelse på butikker, kontorer, lager- og andre særskilt afgrænsede rum under forudsætning af, at disse lokaliteter ejes særskilt.

Ved ejerlejlighedslovens tilblivelse blev det af det nedsatte ejerlejlighedsudvalg drøftet, i bemærkninger til betænkning nr. 365/1965, hvorvidt ordet *ejerlejlighed* sprogligt indeholder en vis uklarhed, idet ordet *lejlighed* er flertydigt. Hvordan er det herunder muligt både at eje og leje nogle boligfaciliteter på samme tid? Ud fra en rent sproglig betragtning er betegnelsen ejerlejlighed dog ikke helt ved siden af, eftersom ordet lejlighed i kraft af sin sproglige oprindelse henviser til en funktion og ikke et ejer/lejerforhold. Lejlighed har oprindeligt været anvendt som betegnelse for rum eller lokaler, der anvendes til et vist formål (f.eks. køkkenlejlighed). I dag bruges lejlighed som betegnelse for »en bolig bestående af et el. (især) flere værelser med tilhørende køkken og badeværelse, som regel beliggende i en ejendom« jf. sproget.dk<sup>2</sup>. Derfor er der i dag generelt også en stærk sproglig sammenkædning mellem ordet lejlighed og en bolig til beboelse. Ejerlejlighedsudvalgets egen forklaring på ordvalget var kortfattet, at de ikke har kunnet finde en bedre benævnelse. Udvalget fandt heller ikke, at der var noget

---

<sup>1</sup> Herunder særligt tlbkg nr. 1024/1993 og bmcirk nr. 177/1977, men med forbehold for ændringer i LOV nr. 90/2007 om friplejeboliger § 107

<sup>2</sup> Sproget.dk er en hjemmeside for dansk sprog skabt i et samarbejde mellem Dansk Sprognævn og Det Danske Sprog- og Litteraturselskab [Sproget/6gg9]

betænkeligt ved at bruge ordet ejerlejlighed, uanset at loven også omhandler forretningslokaler mv.<sup>1</sup>

I forbindelse med indførelsen af ejerlejlighedsloven fik landinspektører endnu et arbejdsområde, hvor kun de har de nødvendige kvalifikationer til at udføre arbejdet. Denne kvalifikation har de i samme grad, som de har det ved udførelsen af matrikulært arbejde, ved, at der ifm. en ejerlejlighedsopdeling skal foreligge en landinspektørerklæring om en til flere forhold i EJLL §§ 3 og 10, stk. 1 nr. 2 litra a-e. Med dette har landinspektøren også fået mere ansvar og er blevet stillet overfor flere problemstillinger, hvor han både skal varetage lovgivernes og klienternes interesser.

## 1.2 Eje eller leje

Der er stor forskel på at eje eller leje fast ejendom eller løsøre. Karakteristisk for at eje fast ejendom er, at ejeren kan pantsætte huset ift. kreditforeningen eller banken. Ejeren kan også sælge huset eller under visse forudsætninger blive tvunget til at sælge huset, eftersom ejerens kreditorer kan gøre udlæg i huset. Desuden bør det fremhæves, at den opsparing, der sker gennem prioritetsafdragene, tilfalder ejerne selv. Ved ejerens død vil huset og den akkumulerede værdi gå i arv til de arveberettigede personer. Sidst er der de fordele, som er af en lidt mere u håndgribelig art, nemlig elementer som uafhængighedsfølelse og ejerglæde.<sup>2</sup>

Modsat er de karakteristiske træk ved at leje fast ejendom, at lejerens normalt kun kan udnytte det på én måde ved f.eks. at bo eller drive erhvervsvirksomhed i ejendommen. Lejerens kan ikke disponere over ejendommen på anden vis ved at sælge eller pantsætte det. Lejerens kreditorer kan ikke gøre udlæg i ejendommen, og lejerens efterlader ingen arveret til ejendommen.<sup>3</sup>

De samme betingelser gælder også for køb og leje af løsøre. Samlet kan det udtrykkes således, at ejeren har en almindelig ejendomsret til f.eks. et hus eller en bil, mens lejerens derimod kun har en brugsret. En brugsret kaldes også en lejeret, og denne er forbundet med en forpligtelse til, for lejerens at betale en vist periodisk ydelse under lejerforholdet.<sup>4</sup>

Boligmarkedets udvikling er præget af en lang række forskellige momenter. Der er således både fordele og ulemper ved henholdsvis at eje og leje, men også i valget mellem forskellige boligformer såsom parcelhuse kontra etageejendomme. Det er en kendt sag, at materialeforbrug, grundudgift, vedligeholdelse og opvarmning mv. er dyrere for parcelhuse end for etageejendomme, hvilket medfører, at boligudgiften generelt er størst ved fritliggende enfamiliehuse. Derfor kan det ikke undre, at muligheden for at forene parcelhusets fordele med etageejendommens fordele har beskæftiget mange og udgør essensen af ejerlejlighedslovgivningen. Før 1966 har der været gjort bestræbelser på at nå frem til boligformer, hvor man uden parcelhusets udgifter og arbejdsbyrde opnår de personlige og økonomiske fordele, der er forbundet med at

---

<sup>1</sup> Frøbert 1986, 8; betænkning nr. 365/1965, 141

<sup>2</sup> Frøbert 1986, 7

<sup>3</sup> Frøbert 1986, 7

<sup>4</sup> Frøbert 1986, 7



eje sin egen bolig. Disse formål er søgt realiseret ved forskellige former for fællesskaber om etageejendomme. Den første praktiske realisation af disse tanker er sket gennem de sociale boligforetagender. Disse boligforetagender har deres udspring i den tanke at skaffe ubemidlede borgere boliger af en bedre standard. Dette kunne før 1966 retligt kun ske under tre forskellige former, nemlig på andelsselskabs, aktieselskabs- eller interessentskabsbasis.<sup>1</sup>

### 1.2.1 Forholdet mellem ejer og lejer ved opdeling af en udlejningsejendom

Det er alene ejeren af en ejendom, der efter en bestemmelse i EJLL § 10 eller 10a kan bestemme, om en ejendom skal opdeles. Lejerne kan ikke gennemtvinge en opdeling eller modsætte sig ejerens ønsker om at opdele en ejendom. Lejerne har endvidere ingen køberet eller forkøbsrets til de nye ejerlejligheder, også selvom der er tale om samme lejlighed, som de er lejer af. Det er her vigtigt at forstå, at lejernes beskyttede retsstilling *som lejere* efter lejeloven ikke bliver forringet. Således er lejerne frem for alt beskyttet mod opsigelse. Det betyder også, at der kan gå en rum tid, før hele ejendommen er afhændet.<sup>2</sup>



---

<sup>1</sup> betænkning nr. 365/1965, 11-13

<sup>2</sup> Blok 1995, 67

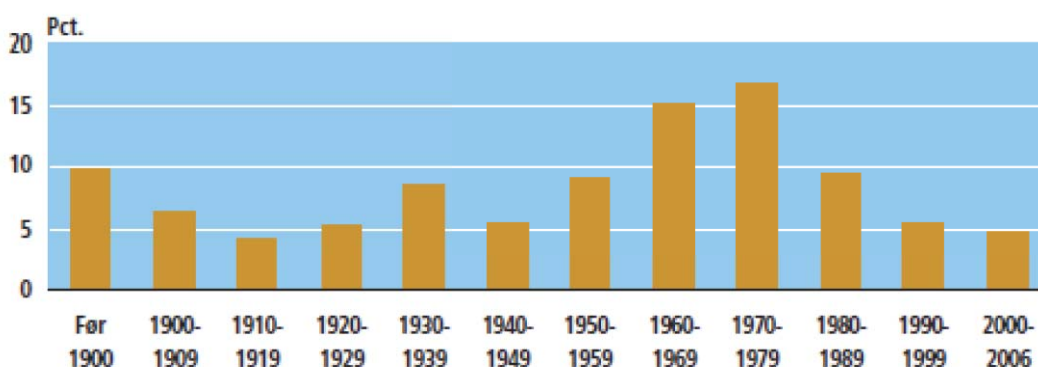




## 2 Kvalitativ udvikling i boligmarkedet.

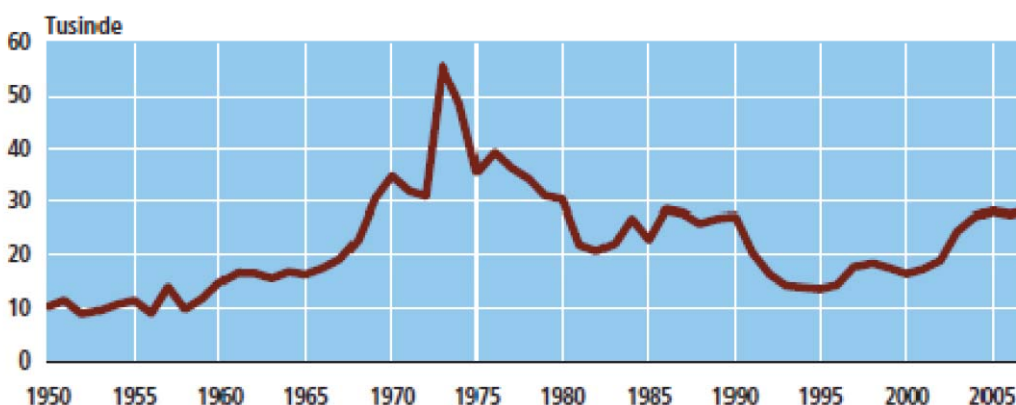
Formålet med dette kapitel er at give et indblik i udviklingen i boligforhold med relation til ejerlejlighedsloven, og særligt om ejerlejlighedsloven indførelse i 1966 har præget udviklingen. Beskrivelsen tager udgangspunkt i talmateriale fra Danmarks Statistik.

Generelt er 90 pct. af Danmarks ca. 2,7 mio. boliger opført efter år 1900. Antallet af boliger opført før 1966 udgør, jf. Figur 1, ca. 55 pct.



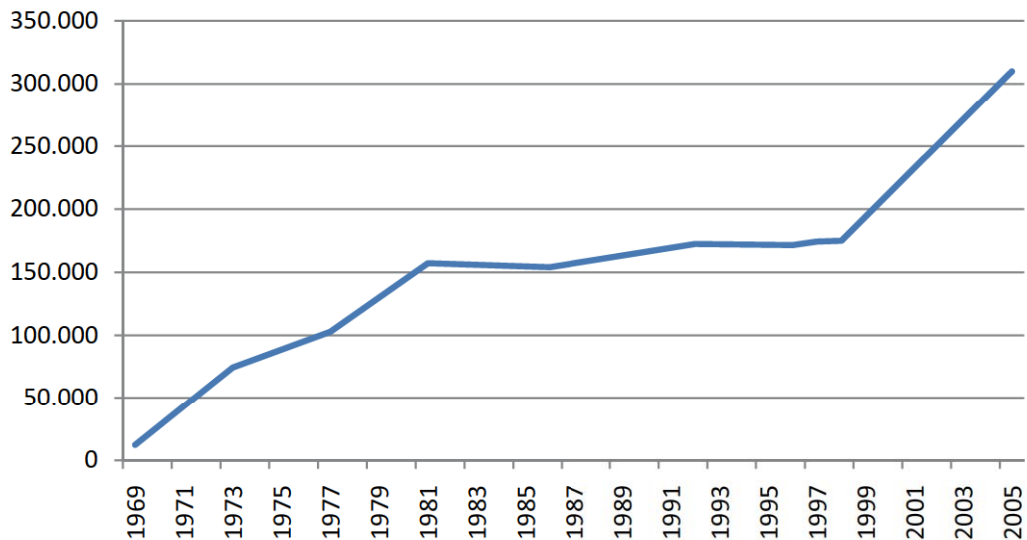
Figur 1 viser boligbestanden efter opførelsesår [DST/6mmc]

Byggevirksomheden toppede i 1970'erne grundet kraftig efterspørgsel på boliger og øget velstand. Efterspørgslen var størst på parcelhuse grundet indførelsen af statsgaranterede lån. Byggevirksomheden toppede, jf. Figur 2, i 1974 med over 55.000 boliger pr. år.



Figur 2 viser byggevirksomhed vist ved antal opførte boliger [DST/6mmc]

Hvis man ser mere specifikt på, hvordan udviklingen i antallet af ejerlejligheder har været, kan man se, at selve ordningen specielt har været populær i perioderne 1969-1981, 1991-1994 og 2000-2005, hvilket fremgår af Figur 3.



**Figur 3 viser udvikling i antal ejerlejligheder i perioden 1969-2006 [DST/6mmc]**

Figur 3 viser således, at indførelsen af ejerlejlighedssystemet i Danmark, herunder muligheden for at kunne oprette ejerlejligheder i ældre ejendomme, har vist sig at have en vis interesse, og at antallet af ejerlejligheder har været stødt stigende de sidste mange år. Således er der i den angivne periode fra 1966 til 2006, en periode på 40 år, skabt over 310.000 ejerlejligheder fortrinsvist til beboelse i etageboligbebyggelse. At ejerlejlighederne fortrinsvist er gået til etageboliger fremgår af Tabel 1.

	Parcel-, række-, kæde- og dobbeltthu- se	Etageboliger	Andre boliger	Boliger i alt	Heraf ejerlejligheder		
<b>Boliger i alt</b>	1548486	1019892		89420	2657798	241873	
<b>Antal værelser:</b>			pct.				pct.
1 værelse	17631	104546	10	40919	163096	29931	12
2 værelser	103358	382009	37	13158	498525	95493	39
3 værelser	255064	337242	33	9064	601370	70578	29
4 værelser	479679	150393	15	7915	637987	33925	14
5 værelser	348721	30483	3	3963	383167	8014	3
6 værelser	186736	9040	1	2289	198065	2407	1
7 eller flere værelser	149817	4995	0	7891	162703	1524	1
Uoplyst	7480	1184	0	4221	12885	1	0
<b>Areal:</b>							
0- 39 m <sup>2</sup>	10659	58956	6	36658	106273	11610	5
40- 59 m <sup>2</sup>	30514	215095	21	13464	259073	50970	21
60- 79 m <sup>2</sup>	129812	350647	34	10888	491347	82503	34
80- 99 m <sup>2</sup>	241076	248066	24	5895	495037	52707	22
100-119 m <sup>2</sup>	264603	86164	8	3776	354543	23876	10
120-159 m <sup>2</sup>	504888	43520	4	4040	552448	14125	6
160-199 m <sup>2</sup>	231645	10611	1	2065	244321	3810	2
200-299 m <sup>2</sup>	118060	5164	1	3381	126605	1837	1
300- m <sup>2</sup>	17229	1669	0	9253	28151	435	0
<b>Opførelsesperiode:</b>							
Før 1900	148977	104677	10	6843	260497	21158	9
1900-1919	138834	134408	13	6639	279881	25203	10
1920-1939	170255	189592	19	6086	365933	40199	17
1940-1949	66761	79385	8	2494	148640	12521	5
1950-1959	126615	108992	11	6214	241821	12887	5
1960-1964	107726	59961	6	5638	173325	11286	5
1965-1969	137736	80828	8	12006	230570	22224	9
1970-1974	170219	83936	8	16149	270304	25918	11
1975-1979	140272	35612	3	4984	180868	11951	5
1980-1984	86857	29828	3	3870	120555	11591	5
1985-1989	95502	28339	3	4048	127889	13934	6
1990-1994	44582	30529	3	4092	79203	9755	4
1995-1999	43277	20566	2	3705	67548	7759	3
2000-2004	66942	31884	3	6092	104918	14988	6
Uoplyst	2338	1356	0	590	5877	499	0
<b>Ejerforhold:</b>							
Privatperson, A/S mv.	1339831	483468	47	66160	1889459	230784	95
Almene boligselskaber	141548	366141	36	10852	518541	4917	2
Private andelsboligforeninger	49147	141592	14	283	191022	339	0
Offentlig myndighed	35239	28692	3	11714	58807	5833	2
<b>Udlejningsforhold:</b>							
Udlejet	320298	827905	81	50254	1198457	105127	43
Benyttet af ejer	1163666	122478	12	18124	1304268	119229	49
Uoplyst samt ikke benyttet	64523	69510	7	21071	155104	17517	7

**Tabel 1 viser boliger fordelt efter art, areal, opførelsesperiode, ejerforhold m.m. i 2004 [DST/6mmc]**

Af Tabel 1 kan det aflæses, at antallet af ejerlejligheder i 2004, der benyttes til boliger, udgør 241.873, hvilket vil sige, at ca. 23 pct. af ejerlejlighederne samlet set anvendes til andet end beboelse. Det fremgår af boligarealet, at der findes en del ejerlejligheder til beboelse i omegnen af minimumsgrænsen for en ejerlejlighed, der jf. EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 litra a er på 26m<sup>2</sup>, ofte fordelt på 2-3 værelser. Dog ses det også, at den mest almindelige størrelse ejerlejlighed til beboelse ligger i intervallet 40-99m<sup>2</sup>. Endvidere kan det anskueliggøres af tabellen, at ca. 51 pct. af ejerlejlighederne til beboelse er ejerlejligheder i ejendomme ældre end 1966. Dette viser, at opdelingsadgangen til den ældre bebyggelse har været (og formentlig stadig er) meget vigtig. Dette understreges af, at

andelen af boliger i etagebebyggelse ift. tæt-lav bebyggelse udgør ca. 65 pct. Om ejerforhold ses det, at andelen af boliger i etagebebyggelse er fordelt i 3 kategorier, hvoraf privatpersoner har en andel på ca. 47 pct., almene boligselskaber ca. 36 pct. og private andelsboligforeninger ca. 14 pct. Andelen af private andelsboligforeninger på ca. 14 pct. fortæller også lidt om udnyttelsesgraden af tilbudspligten i lejeloven<sup>1</sup> for ældre såvel som nye udlejningsejendomme. Tilbudspligten, der kom 1975, foreskriver, at ved salg af boligejendomme over en vis størrelse skal lejerne tilbydes at overtage ejendomme på andelsbasis. Om udlejningsforholdene ses det, at 81 pct. af den samlede mængde boliger i etagebyggeriet benyttes som lejeboliger, hvilket sammenholdt med antallet af ejerlejligheder viser, at hver ejerlejlighed indeholder gennemsnitlig ca. 8 beboelseslejligheder til udlejning. Endvidere ses, at 12 pct. af boligerne i etagebyggeriet benyttes af ejeren selv. Sammenholdes disse 12 pct. boliger, som benyttes af ejeren selv, med antallet af ejerlejligheder ses det, at 97 pct. sidder i egen ejerlejlighed. Dette efterlader et spænd på små 3 pct., som afspejler de etageboliger, der *ejes* under andre ejerformer (end ejerlejligheder) f.eks. som ved anpartslejligheder gennem samejkontrakter.

## 2.1 Udviklingen i de danske byer

I dette afsnit vil det blive beskrevet, hvordan boligsituationen i Danmark har udviklet sig siden 2. verdenskrig. Dette vil specielt tage udgangspunkt i udviklingen af ejerlejligheder, og hvordan prisudviklingen har været for disse. Analysen laves for at give et billede af, hvor stor interesse der kan være for at omdanne eksisterende byggeri til ejerlejligheder.

### **Danske boliger og økonomi**

Efterkrigstiden var påvirket af, at der generelt manglede byggematerialer til opførelse af nye boliger og en generel mangel på finansieringen. I 1947 bliver der derfor oprettet et boligministerium, der får til opgave at få styr på boligsituationen og komme med en dansk boligpolitik. Perioden efter krigen var generelt præget af mangel på hverdagsvarer, og at mange mennesker havde svært ved at finde et arbejde. Der blev også født mange børn i slutningen af og umiddelbart efter krigen, hvorfor mange mennesker stod og manglede en bolig. Så allerede på dette tidspunkt var der virkelig brug for en hurtig og effektiv løsning på danskernes boligproblemer. Løsningen kom delvis med billigt etagebyggeri i betonelementer.<sup>2</sup>

I slutningen af 1950'erne blev efterkrigstidens problemer afløst af et økonomisk op-sving. Specielt blev der sat godt gang i økonomien i 1958, hvor staten gik ind og gav statsgaranterede lån til parcelhusbyggeri. Dette medførte sammen med billige grundpriser, at der skete et sandt boom i antallet af parcelhuse i Danmark. Trenden med at bygge parcelhuse holdt også op igennem 1960'erne og starten af 1970'erne, hvor der stadig var godt gang i den danske økonomi. Det danske byareal fordobledes således fra 1960-1974.<sup>3</sup> Der blev dog ikke kun fokuseret på bygningen af parcelhuse. I 1966 bliver det muligt at lave nyt byggeri med ejerlejligheder og opdele eksisterende ejendomme i

---

<sup>1</sup> LBKG nr. 188/2007 § 100

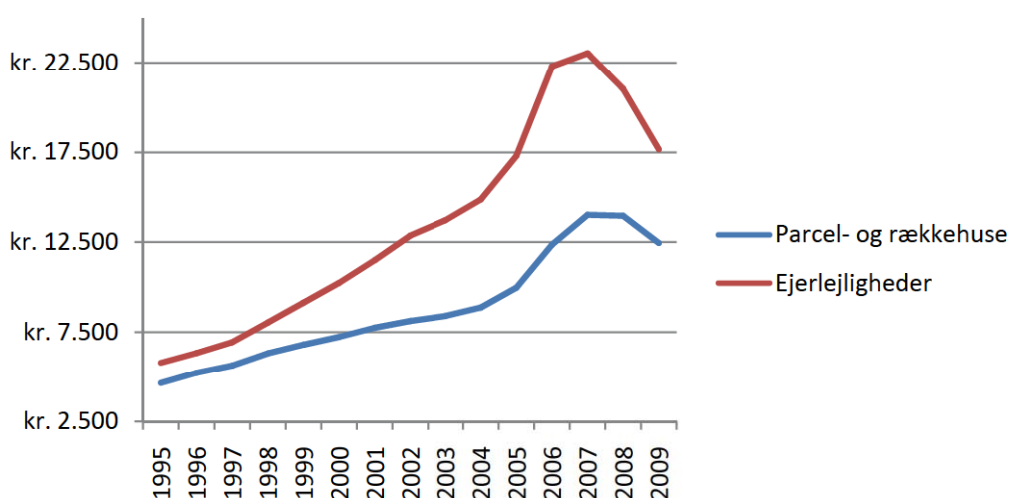
<sup>2</sup> DdL 2000, 36

<sup>3</sup> DdL 2000, 36

ejerlejligheder. Det tog lidt tid før denne ordning blev populær, og der var i 1969, tre år efter lovgivningen blev indført, kun blevet etableret 12.256 ejerlejligheder. Denne udvikling fortsatte dog ikke, og i 1973 var der allerede blevet lavet 74.327 ejerlejligheder.<sup>1</sup>

I 1974 blev Danmark ramt af den første oliekrise, hvilket gjorde, at byggeriet af parcelhuse begyndte at falde. Dette fald skyldtes til dels, at priserne på byggematerialer og grunde begyndte at stige, men også at folk fik færre penge mellem hænderne. Bunden for boligbyggeriet blev således nået i starten af 80'erne, hvor der i gennemsnit kun blev opført 20.000 pr. år i modsætning til i 1973, hvor der blev opført ca. 56.000 nye boliger.<sup>2</sup> Den boligform, der kom til at dominere i stedet for parcelhusene, var den tæt-lave bebyggelse. Det tæt-lave byggeri dominerede indtil midten af 80'erne, hvor etagebyggeriet fik en renæssance i Danmark, hvoraf mange af disse byggerier (Gellerupparken m.fl.) i dag har fået et dårligt ry. For så vidt angår ejerlejligheder, ser det ikke ud til, at de har været påvirket af konjunkturændringer og oliekriser, da antallet af ejerlejligheder var stødt stigende i det meste af perioden if. Figur 3. Der er dog et lille udsving fra 1981 til 1986, hvor der ikke sker en stigning i antallet af ejerlejligheder. Dette skyldes sandsynligvis, at der i perioden var en massiv satsning på etagebyggeri til udlejning og at der derfor ikke var nogen efterspørgsel på ejerlejligheder.<sup>3</sup>

Danmark var plaget af høj arbejdsløshed frem til 1993, hvor udviklingen begyndte at vende. Effekten på byggeriet sker dog først et par år senere, hvor der sker et nyt boom i udstykningen af grunde til parcelhuse. I perioden sker der også en meget stor stigning i byggeriet af almene boliger og virksomheder. Hen mod slutningen af 80'erne var tilvæksten i ejerboliger meget lav. Den tendens vendte i 1993, hvorefter tilvæksten i antallet af ejerboliger stiger markant ift. lejeboliger. Der har således i perioden 1993-2006 været et boom i byggeaktiviteten, hvilket også if. Figur 4 har præget udviklingen i boligpriserne som vist.



<sup>1</sup> DdL 2000, 37

<sup>2</sup> DdL 2000, 38

<sup>3</sup> DdL 2000, 37



**Figur 4 viser udvikling i kvadratmeterpriser for udvalgte boligtyper i perioden 1995-2009 [Realkreditrådet/6mk2]**

Den prisudvikling, Figur 4 viser i perioden frem til 2007, illustrerer, at markedet for ejerlejligheder i en årrække har været særdeles gunstig, også for opdeling af ældre ejendomme. Aktuelt har den nuværende finanskriser dog betydet en større opbremsning i byggeriet og dermed også for ejerlejlighedsopdeling generelt. Finanskrisen har også resulteret i et stigende arbejdsløshedstal og et generelt fald i væksten i Danmark. Med dette fald har man også oplevet store prisfald på boligmarkedet, specielt på markedet for ejerlejligheder, som en modreaktion på de store prisstigninger, der har været på boliger de senere år. Således er priserne på ejerlejligheder ifølge Home's beregninger faldet med 14,5 pct. på landsplan siden boligmarkedet toppede 2006.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> Home/6p2b





### 3 Ejerlejlighedssystemets indførelse og udvikling i Danmark

Dette kapitel fokuserer på ejerlejlighedssystemets udvikling og bygger på et litteraturstudie særligt af Lars Ramhøjs<sup>1</sup>, og Peter Bloks<sup>2</sup> artikler eller afhandlinger om ejerlejligheder såvel som relevante love, lovforslag og forarbejder.

#### 3.1 Den første ejerlejlighed

Ejendomsret til dele af bygninger o. lign. har ikke altid været fast inventar på boligmarkedet, men det er heller ikke en nyt fænomen. Det ældst kendte salgsdokument i denne sammenhæng vidner om, at kong Irmerums fra Lipar i Babylonien<sup>3</sup> købte en stueetage i en ejendom ca. år 2500 f. K.<sup>4</sup> Der skulle dog gå en rum tid inden menigmand kunne gøre kongens handel efter.<sup>5</sup>

Inden for de seneste 100 år har ejerlejlighedssystemet vundet betydelig udbredelse i store dele af verden. Inspiration til ejerlejlighedslovens indførelse 01/07/1966 kommer som følge af, at andre europæiske lande havde indført lignende lovgivning. I Figur 5 nedenfor er vist hvilke lande, som har indført en særskilt ejerlejlighedslovgivning samt tidspunktet for reglernes ikrafttræden.<sup>6</sup> De europæiske lande, hvor det ikke er muligt at lave ejerlejlighedsopdelinger, kender dog til andre former for ejerskab af lejligheder som f.eks. andelsboliger.

---

<sup>1</sup> Lektor, lic.geom. Lars Ramhøj ved AAU har bl.a. kommenteret flere domme med afsæt i ejerlejlighedsloven [aau/6ne8]

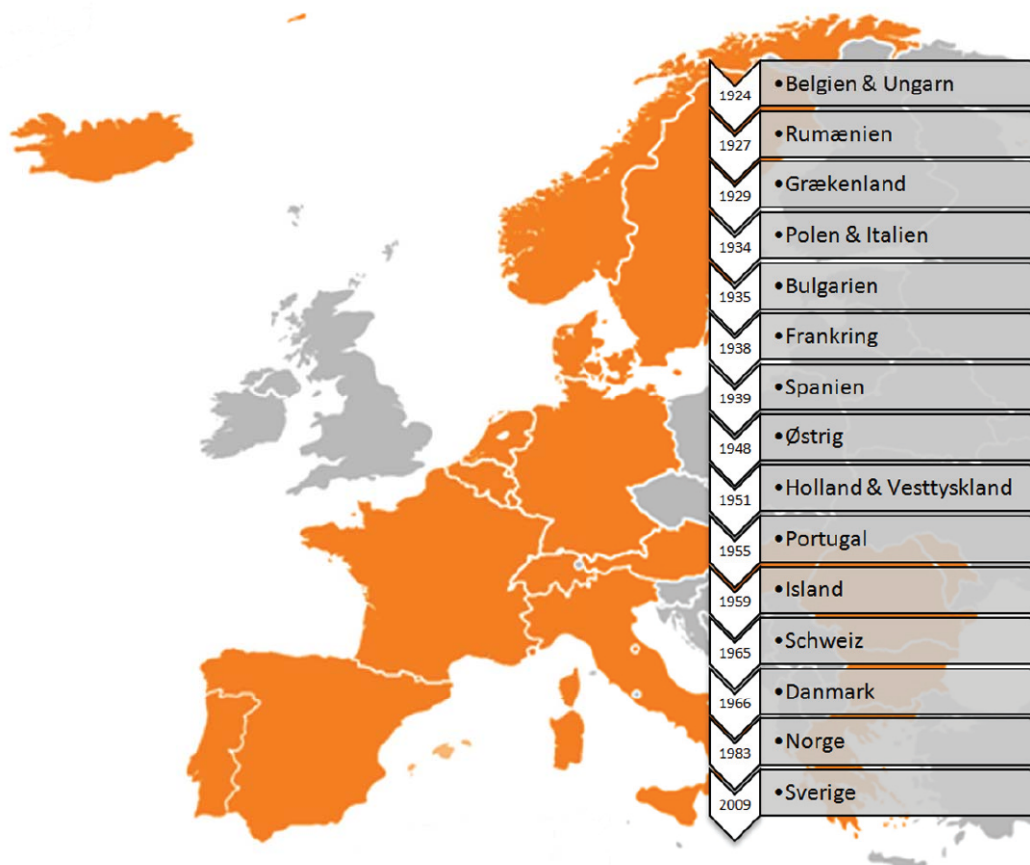
<sup>2</sup> Højesteretsdommer, professor, dr.jur. Peter Blok har bl.a. skrevet afhandlingen »Ejerlejligheder« (1. Udg. 1969, 2. 1982, 3. 1995) [domstol/6ne7]

<sup>3</sup> Babylonien var et oldtidsrige, beliggende i det sydlige Mesopotamien, hvor Irak er i dag. [wikipedia/6cth]

<sup>4</sup> Blok 1995, 1

<sup>5</sup> Danbolig/6ctm

<sup>6</sup> Blok 1995, 1



**Figur 5 viser indførelsen af lovgivning for ejerlejlighedsopdeling i Europa i perioden 1924-1983 [Blok, 1; dinepenge/6mn8]**

I trontalen 2. oktober 1962 forsikrer daværende statsminister Jens Otto Krag, at »regeringen vil foretage en undersøgelse af, under hvilke former lejerens adgang til at blive ejere af deres bolig kan tænkes fremmet«<sup>1</sup>. I den forbindelse bemærkes det, at alle partierne i folketinget er enige i, at det er fornuftigt, at ejendomsretten til den samlede boligmasse bliver splittet op på et større antal mennesker. I forhold til de andre angivne europæiske lande var Danmark væsentligt bagefter mht. muligheden for at foretage ejerlejlighedsopdeling, da ejerlejlighedsloven den 1. juli 1966 endelig trådte i kraft herhjemme. Dog var Danmark ud fra en nordisk referenceramme forud, eftersom Norge først fik lignende lovgivning indført i 1983 og begrebet ejerlejligheder endnu ikke er kommet til Finland.<sup>2</sup> Som noget ganske nyt har Sverige den 01/05/2009 (43 år efter ejerlejlighedssystemet blev indført i Danmark) åbnet op for ejerlejlighedsopdeling i lighed med de regler, der kendes fra Danmark. Hidtil har ejerlejligheder ikke eksisteret i Sverige, der kun har kendt til lejelejligheder og bostadsrätt<sup>3</sup>, der er en ejerform, som minder om de danske andelsboliger.

<sup>1</sup> Blok 1995, 2

<sup>2</sup> Danbolig/6ctm

<sup>3</sup> En svensk bostadsrätt ligner en andelsbolig ved, at den har et formuefællesskab med de øvrige for- eningsmedlemmer og at den svenske lovgivning forbyder medlemmer af en bostadsrättsförening at betin-

I egne af Europa har indførelsen af ejerlejlighedssystemet undertiden været et led i bestræbelserne på at genopbygge krigshærgede byer. Dog må udbredelsen, som udgangspunkt, tilskrives befolkningskoncentrationen i byerne, der har været stigende siden industrialiseringen, og endelig har markedsmekanismerne medført øget velstand i mange lande, hvilket igen har medvirket til at fremme ejerlejlighedssystemet.<sup>1</sup>

### 3.2 Ejerlejlighedslovens udvikling

Ejerlejlighedsloven er med tiden blevet ændret adskillige gange. Hensigten med dette afsnit er at redegøre for ejerlejlighedslovens løbende udvikling, og hvad der har lagt til grund for de skiftende politiske tiltag, som har medført ændringer af loven. Herved bliver det muligt at få kendskab til lovens og bestemmelsernes formål.

If. forarbejderne til ejerlejlighedsloven er lovens formål »at tilvejebringe et alternativ til leje, således at den, der ellers ville være lejer af en lejlighed eller andre af de i lovens § 1, stk. 2, nævnte husrum, i stedet kunne blive ejer af sådanne lokaliteter«. Men det er vigtigt at forstå, at den politiske motivation eller forventning til ejerlejlighedssystemet også gik i retning af, at den merværdi en ejerlejlighed på sigt kunne indbringe, ville give en økonomisk skattemæssig indtægt, der var øremærket til investeringer i forbedringer og udbygninger af den eksisterende boligmasse.

Af afsnit 3.1 ses det, at Danmark først begyndte at beskæftige sig med ejerlejligheder som boligform i 1962. Tanken om ejerlejligheder blev for første gang rejst i Folketinget under en forespørgselsdebat om boligsituationen den 25/01/1962. Samtidigt begyndte kreditinstitutionerne, parallelt hermed, at interessere sig for at liberalisere boligmarkedet, grundet de finansielle muligheder der åbnede sig. Indledningsvis blev der af Venstre og det Konservative Folkeparti den 20/03/1963, med henvisning til de tidligere erfaringer, der var gjort med ejerlejligheder i særligt Tyskland og Island, fremsat forslag om at nedsætte et sagkyndigt udvalg. Udvalget skulle undersøge de undertiden aktuelle forhold og allerede eksisterende muligheder for på andels-, aktie- og interessentskabsbasis at være ejer eller medejer af boliger i etageejendomme. Det har således også, før ejerlejlighedsbegrebet blev indført i dansk lovgivning, været muligt for flere ejere at eje en ejendom i fællesskab, men med indførelsen af ejerlejlighedssystemet har det efterfølgende været muligt at opnå særskilt ejendomsret over dele af bygninger, hvorom det dog gælder, at selve matriklen udgør fælleseje. Udvalget færdiggjorde sin betænkning i 1965. Betænkningen indeholdt et udkast af ejerlejlighedsloven og et udkast til ændring af tinglysningsbekendtgørelsen. Boligministeren fremsatte et egentligt forslag til ejerlejlighedsloven den 24/05/1965. Dette lovforslag var identisk med udkastet bortset fra reglerne om lovens anvendelsesområde og en mindre ændring i § 9.<sup>2</sup>

Forhandlingerne i folketinget drejede sig næsten udelukkende om lovens anvendelsesområde. Således var det den siddende socialdemokratiske regeringens hensigt (ledet af

---

ge sig en utilbørlig høj pris ved overdragelse af bostadsrätten. Endvidere kræver det ejerforeningens tilladelse at videreudleje en lejlighed. [betænkning nr. 365/1965, 115; dinepenge/6mn8].

<sup>1</sup> Blok 1995, 1

<sup>2</sup> Blok 1995, 2-3

Jens Otte Krag), at loven kun skulle anvendes på nye ejendomme, der opførtes med opdeling i ejerlejligheder for øje. Oppositionen kritiserede dog denne tilgang kraftigt, eftersom de ønskede en større adgang til opdeling af den eksisterende boligmasse. Oppositionen fik gennemtruffet deres vilje som et led i et større boligforlig, som i dag populært kaldes boligforliget af 1966. Boligforliget var et bredt politisk forlig indgået af Det Konservative Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialdemokratiet og Venstre. Forliget efterlod et markant fingeraftryk i dansk boligpolitik. I løbet af en 8-årig periode skulle en række love normalisere boligmarkedet, som var blevet forvredet pga. fastfrosne lejer. Forliget muliggjorde begrænsede lejeforhøjelser under tilsyn, hvoraf store dele af disse forhøjelser skulle hensættes til ejendommenes vedligeholdelse eller blev bundet til almennyttigt boligbyggeri. Med forliget blev der endvidere indført boligsikring.<sup>1</sup> For lovforslaget til ejerlejlighedslovens vedkommende blev der under 2. behandling indsat en begrænsning ift. opdelingsadgangen til den eksisterende boligmasse ved, at der skulle ske godkendelse forud for opdeling af ejendomme opført før 1890. Den første udgave af ejerlejlighedslov blev endeligt vedtaget 27/05/1965 og trådte i kraft 01/07/1966. Alle partier undtagen Socialistisk Folkeparti stemte for ejerlejlighedslovens vedtagelse. Generelt påpegede venstrefløjen, at det ville kræve store og omfattende ændringer af den eksisterende lovgivning, en pointe som oppositionen ikke gav dem medhold i. Samlet endte det altså med, at **LOV nr. 199/1966 om ejerlejligheder** samt at tinglysningsbekendtgørelsen blev tilpasset således, at det nu var muligt at foretage opdeling og registrering af ejerlejligheder.

### 3.2.1 Kort om perioden 1966-1979

Efterfølgende er ejerlejlighedsloven ændret adskillige gange for bl.a. at hindre boligspekulanter og andre i at udnytte ejerlejlighedslovens muligheder utilsigtet. Ændringerne har hovedsageligt vedrørt netop adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme, dvs. ejendomme, der er opført inden ejerlejlighedslovens ikrafttrædelse den 01/07/1966<sup>2</sup>. Således er der sket større ændringer i årene 1969, 1970, 1972, 1976 og 1979. Ændringerne i 1969, 1970 og 1972 havde alle en begrænsende karakter ift. opdeling af ældre beboelsesejendomme. Dernæst blev reglerne i 1976 lempet kraftigt for igen i 1977 at blive skærpet og i 1979 kom endnu en skærpelse, der havde karakter af en tilbagevenden til 1972-reglerne. Den første lovændring fra 1969 var ikke en direkte ændring af ejerlejlighedsloven, men blev indsat i den daværende boligreguleringslov (§ 67 a), eftersom den kun vedrørte kommuner med huslejeregulering<sup>3</sup>. Med skærpelsen fra 1972 indførtes dog et landsdækkende forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme<sup>4</sup>. Disse skærpselser var primært funderet i et ønske om at undgå misbrug af

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 2-3; Den Store Danske/6dqe

<sup>2</sup> Det gælder endvidere, at der ikke er tale om rene erhvervsjendomme - underforstået ejendomme som anvendes til andet end beboelse.

<sup>3</sup> Huslejeregulering blev indført i 1939 og er en del af den danske boligreguleringslovgivning for lejeboliger. »Over 85% af de private udlejningsboliger ligger i kommuner, der har valgt at lade boligreguleringsloven regulere huslejen. Folketinget har gennemført en række undtagelser, der alligevel tillader en leje, der ikke fastsættes efter omkostningerne. Det gælder som ... i boliger ibrugtaget efter 1991 og dermed i nybyggeriet, men det gælder også lejemål, som udlejer har moderniseret efter BRL § 5.2., ombyggede lejemål og lejemål i de såkaldt 80/20-ejendomme.« [AKF/6e4k]  
»Ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens areal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse, det vil typisk sige til erhverv, kaldes 80/20-ejendomme«. [Indenrigs- og Socialministeriet/6emv] For 80/20-ejendomme er lejefastsættelsen undtaget fra reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt husleje.

<sup>4</sup> Undtaget herfra var fredede ejendomme og ejendomme som anvendtes til andet end beboelse.

reglerne ifm. opdeling af ejendomme og hindre spekulation. I 1976 blev reglerne som nævnt lempet endnu engang, og der blev igen givet tilladelse til opdeling af disse ejendomme under forudsætning af overholdelse af en række kvalitetskrav, samt at ejeren først skulle tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis. Således søgte man at fremme stiftelsen af andelsboligforeninger<sup>1</sup> gennem ejerlejlighedslovens regler om tilbudspligt. Dette hang sammen med et samtidigt forbud mod oprettelsen af anpartslejligheder<sup>2</sup>. I 1977 kom endnu en skærpelse med krav om en vis ejertid, før opdeling kunne finde sted. Ved lovændringen i 1979 vendte man i det væsentlige tilbage til udgangspunktet for 1972-regelsættet, eftersom der nu kun var adgang til opdeling af ejendomme med 2 beboelseslejligheder samt af fredede ejendomme. Den politiske argumentation for denne skærpelse var, at opdeling af ældre beboelsesejendomme mindsker udbuddet af billige udlejningslejligheder.<sup>3</sup>



### 3.2.2 De enkelte lovrevisioner

For bedre at kunne overskue lovændringerne ift. de skiftende regeringer, ministre og ministerier er ændringerne indsat kronologisk i Bilag 1. En mere detaljeret gennemgang af de enkelte lovændringer findes i bilag 2. Som det fremgår af bilag 1, er der ikke nogen direkte sammenhæng mellem de partier, der har dannet regeringer og de ændringer, der er foretaget af loven. Det er altså ingen synlig, konsekvent sammenkædning

---

<sup>1</sup> »Forening, der erhverver, ejer og driver den ejendom, foreningens medlemmer (andelshavere) bor i. Ejendommen opdeles i andele, der hver har tilknyttet brugsret til en bolig i foreningen. For at erhverve en andel i en andelsboligforening skal man betale indskud, hvorefter man ejer foreningens nettoformue i fællesskab med de øvrige andelshavere. En andelslejlighed har ikke sit eget blad i tingbogen og man er bundet til fællesskabet gennem andelsboligforeningens vedtægter. Prisen for andelslejligheder er ikke fri, men lovbestemt. Andelslejligheden kan ikke belånes.« [boligassistancen/6dxw; Home2/6dxx]

<sup>2</sup> »Betegnelse for en lejlighed i en ejendom, der ejes i sameje, og hvor der til en ejerandpart knyttes en brugsret. Den ideelle andpart har ikke eget blad i tingbogen, men kan alligevel selvstændigt belånes. Man er bundet til den anden medejer gennem en tinglyst samejeoverenskomst (deklaration), som fastlægger brugsrettigheder i hovedejendommen mv.« [Home2/6dxx]

<sup>3</sup> Blok 1995, 2-3, 32



imellem lovændringerne og de politiske ideologier, den enkelte regering har været undergivet. Langt de fleste ændringer i loven har dog også været skærper, hvor der er blevet lukket for opdelingsadgangen for i nogle tilfælde at hindre utilsigtet brug af loven. Mange af ændringerne har dog også været lempelser, som i de fleste tilfælde har genåbnet muligheder for opdeling, der tidligere var blevet fjernet ved andre lovændringer. Dette ses ved lempelsen i 1976, hvor det igen bliver muligt at opdele ældre bygninger, en mulighed der igen senere bliver fjernet under samme regering dog med en ny minister på området. Et andet sted, hvor man har åbnet op for en mulighed, der tidligere var blevet fjernet, er ved ændringen i 2004, hvor det blev muligt at opdele 80/20-ejendomme. Dette var en delvis tilbagevendende til de forhold, der fandtes før 1986, hvor man vha. *Århus fidusen* opdelte bygninger med blandet anvendelse. Der har således været en tendens til, at der har været mange skift imellem, hvad der har været muligt og ikke muligt. Denne slingrekurs har dels efterladt et indtryk af loven som en politisk "varm kartoffel" og dels også et indtryk af, at loven kan have medført nogle problemer eller uklarheder om, hvad der undertiden har været og ikke mindst er muligt at opdele i ejerlejligheder.

En tydelig tendens, man kan aflæse af skemaet, er dog, at der under de seneste regeringer har været en tendens til at indføre lempelser i lovgivningen. Der har således de seneste år været en generel liberalisering af reglerne, hvorved der er blevet mulighed for at opdele flere bygninger i ejerlejligheder. Denne udvikling startede med lovændringen i 1996 under SR-regeringen, hvor man åbnede mulighed for at ejerlejlighedsopdele almene boliger. Udviklingen med at gøre det muligt at opdele flere boligformer/bygninger er forsat under VK-regeringen, der udelukkende har tilføjet lempelser til ejerlejlighedsloven.



Peter Blok tolker i sin afhandling om ejerlejligheder, de løbende ændringer af reglerne og vægtningen af de politiske hensyn, som ligger til grund herfor, som særdeles uheldig, eftersom den svingende kurs har medført vanskelige overgangsproblemer i tiderne

mellem lovændringerne. Således har udsigten til mulige fornyede skærper (underforstået politikernes vakkende holdninger) skabt et kunstigt pres på systemet, eftersom det har affødt en ekstraordinær stor interesse hos ejerne for at gennemføre opdeling, imens lovgivningen endnu var åben for opdeling af ældre ejendomme. Sammenfattende udtaler Peter Blok om de vekslende regler for opdelingsadgangen, at de ikke kan karakteriseres som tilfredsstillende såvel indholdsmæssig som lovteknisk, også selvom man indtager en neutral holdning til de bagvedliggende intentioner. De vekslende regler er præget af utilstrækkelig forberedelse og gennemarbejdelse.<sup>1</sup>

### 3.3 Sagens kerne

Sagens kerne er, at den boligpolitiske problemstilling omkring ejerlejlighedsloven i udgangspunktet omhandler, hvorvidt ejerlejligheder er en ønskværdig og konkurrence-dygtig boligform på et frit boligmarked. Dette beror på en vurdering af ejerlejlighedssystemets anvendelse i nybyggeriet. Af ovenstående ses det, at der siden ejerlejlighedslovens indførelse ikke er foretaget skærper, som har lagt hindringer i vejen for opdeling af beboelsesejendomme opført efter lovens ikrafttræden den 01/07/1966. Der har heller ikke været fremført nogen generel kritik af ejerlejlighedssystemets anvendelse på nyere ejendomme, underforstået at ejerlejlighedssystemet har hindret opførelsen af nødvendigt udlejningsbyggeri<sup>2</sup>. Dog har den politiske debat til tider efterladt det indtryk, at striden omhandler det samlede ejerlejlighedssystem. Dette er misvisende, fordi det klart fremgår af lovændringerne, at det mest centrale problem har været forbundet med *adgangen til at opdele den ældre bygningsmasse* herunder særligt udlejningsejendomme i ejerlejligheder.

I det omfang en udlejningsejendom er omfattet af reglerne om huslejeregulering, kan en sådan opdelingsadgang være ensbetydende med en adgang for ejeren til at overføre lejligheder fra et reguleret til et frit marked. En sådan mulighed vil naturligvis udløse stærke kræfter og give anledning til problemer. Det kan dog undre, at man fra politisk hånd ikke var opmærksomme på denne problemstilling ved ejerlejlighedslovens indførelse i 1966. Peter Blok påpeger, at det er ubestrideligt, at opdeling af en ældre udlejningsejendom i ejerlejligheder giver ejeren en betydelig fortjeneste. Dette kommer sig af, at de udlejningslejligheder, der har været underlagt huslejereguleringer, nu kan sælges til markedsprisen. Således påpeger han også, at kapitalafkastet fra udlejningsejendomme igennem mange år har været ringe netop som følge af huslejereguleringen. Opdeling i ejerlejligheder kan derfor med nogen ret betragtes som indfrielse af et prisreguleret/økonomisk efterslæb. Dog vil man afhængig af politisk overbevisning også kunne betegne udnyttelse af denne gevinstmulighed som spekulation og fortjenesten som urimelig. Uanset er det dog vigtigt at påpege, at denne gevinstmulighed netop er fremkommen grundet huslejeregulering og ikke ejerlejlighedssystemet som sådan.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 10

<sup>2</sup> »En væsentlig del af det private etagebyggeri er blevet opført med henblik på opdeling i ejerlejligheder. Hvorvidt omfanget af dette byggeri ville have fundet sted som udlejningsbyggeri, såfremt adgangen til opdeling i ejerlejligheder ikke havde foreligget er det naturligvis ikke muligt at svare på. Det er dog igen tvivl om at ejerlejlighedssystemet har virket stimulerende på etagebyggeriet« [Blok 1995, 7]

<sup>3</sup> Blok 1995, 8

Generelt imod adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme er det navnlig blevet anført, at denne skaber mulighed for ovennævnte spekulation og urimelig fortjeneste, at den skaber problemer for lejerne i ejendommen, samt at den indebærer, at udbuddet af relativt billige udlejningslejligheder formindskes. Ved de første skærpselser af ejerlejlighedsloven blev der udelukkende henvist til de første to argumenter, mens der ved ændringen af loven i 1979, som i det væsentligste ophævede opdelingsadgangen, særligt var begrundet af det sidste forhold. Peter Bloks påpeger, at baggrunden herfor ligger i, at der på dette tidspunkt efterhånden var etableret et sådan net af betingelser og kontrolregler mv., at problemer og misbrug syntes afhjulpet. Som nævnt vendte man i 1979 i det væsentlige tilbage til udgangspunktet for 1972-regelsættet. Således blev adgangen til opdeling af ældre ejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder ophævet. Dette blev som tidligere nævnt navnlig begrundet med, at man ikke ønskede at formindske udbuddet af billige udlejningslejligheder yderligere. Særligt vigtig er det, at netop dette argument er udtryk for den politiske opfattelse, at den (husleje)regulerede del af boligmarkedet (i tiden) ikke skulle søges liberaliseret – i alt fald ikke gennem ejerlejlighedssystemet.<sup>1</sup>

Undertiden har der også været fremført en del argumenter, som støttede op om adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme. Disse hviler på den opfattelse, at man ud fra en overordnet boligpolitisk målsætning bør tilstræbe en liberalisering af den regulerede del af boligmarkedet, og at adgangen til opdeling i ejerlejligheder er et egnet middel hertil. I denne forbindelse henvises endvidere til de opstillede kvalitetskrav, som en forudsætning for opdeling, vil medføre tiltrængt en sanering af en del af den ældre boligmasse uden omkostninger for det offentlige. Peter Blok påpeger, at det næppe kan bestrides, at opdelingsadgangen faktisk har haft en gavnlig saneringseffekt.<sup>2</sup> Endvidere påpeges det, at saneringseffekten ikke udelukkende beror på de ved opdeling stillede kvalitetskrav, men også på at ejerlejlighedsejendomme generelt vedligeholdes bedre og i større omfang moderniseres end udlejningsejendomme.<sup>3</sup>

For at kunne overskue den siksakkurs, som undertiden har været gældende for opdelingsadgangen, er den sammenfattet og illustreret kronologisk i Tabel 2.

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 8

<sup>2</sup> Blok 1995, 9

<sup>3</sup> Blok 1995, 9-10

1966	Ejerlejlighedsloven vedtages Ejendomme opført efter 1890 kunne frit opdeles. Ældre ejendomme var betinget af godkendelse.
1969	Opdelingsadgangen skærpes via § 67 a boligreguleringsloven i kommuner med husleje-regulering. Opdelingsadgangen er her, uanset bygningens alder, betinget af samtykket med kommunalbestyrelsen og kan nægtes givet at der er visse mangler ved ejendommen.
1970	Opdelingsadgangen skærpes igen via § 67 a i boligreguleringsloven. Herefter kunne der som hovedregel ikke ske opdeling af ejendomme, der er taget i brug inden den 01/04/1961.
1972	Opdelingsadgangen skærpes generelt gennem et landsdækkende forbud mod at opdele ejendomme opført før 01/07/1966.
1976	Opdelingsadgangen lempes med en accept af den ældre boligmasse kan opdeles såfremt en række i loven opregnede kvalitetskrav overholdes, samt at ejeren tilbyder lejerne, forud for opdelingen, at overtage ejendommen på andelsbasis. Dette er dog forudsat at ejendomme indeholder mindst 8 beboelseslejligheder.
1977	Opdelingsadgangen skærpes ved en række nye tiltag. Således blev kvalitetskravene ligeledes skærpet, den i 1976 indførte tilbudspligt galte nu for ejendomme med mindst 5 beboelseslejligheder, Forudgående vurdering af ejendommen blev gjort obligatorisk og endelig indførtes der krav om 5 års forudgående ejertid.
1979	Opdelingsadgangen skærpes ved at et fuldstændigt stop for opdeling af ejendomme opført før 01/07/1966. En undtagelse er dog bygninger som kun indeholder 2 beboelseslejligheder.
1986	Anvendelsesområdet for den i 1979 indførte og omtalte undtagelse skærpes ved en præcisering af måden hvorpå undtagelsens er formuleret i loven. Dette medføre, at det nu ikke er tilladt at opdele blandede erhvervs- og beboelsesbygninger med højst 2 beboelseslejligheder, men alene ældre tofamiliehuse.
2002	Opdelingsadgangen lempes ved at gøre det lettere for ejerlejlighedsejere i ejerlejlighedsejendomme at træffe beslutning indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Tidleigere var enstemmighed påkrævet.
2004	Opdelingsadgangen lempes ved at der gives mulighed for opdeling af ejendomme med blandet bolig og erhverv (80/20-ejendomme) samt opdeling af tagetager. Fri leje for private udlejningsboliger i nypåbyggede etager.
2005	Opdelingsadgangen lempes for private andelsboligforeninger ertersom de ikke længe-re afskåret fra at kunne oprette tagboliger i bygninger ældre end 01/07/1966.
2007	Opdelingsadgangen lempes ved at give mulighed for etablering af friplejeboliger.

**Tabel 2 viser udviklingen i opdelingsadgangen for ejerlejligheder i perioden 1966-2007**



**HOTEL CABINN AALBORG  
OPENS SEPT. 2009**  
BOOK NOW: [WWW.CABINN.COM](http://WWW.CABINN.COM)



- 485/545  
66/75 EURO
- 615/675  
84/92 EURO
- 805,-  
110 EURO
- 935,-  
128 EURO

CABINN AALBORG ÅBNER 1. SEPTEMBER 2009 SOM DIT 8. HOTEL I LÅVPRISKÆDEN CABINN. 250 PRAKTISKE VÆRELSESTE, GAVNOS GLEDE FOR VORES VOKSLEDE KUNDEGRUPPER. KØBENHAVN-ODENSE-AARHUS-ESBJERG-AALBORG



**Friis**

<p>EIER CENTER <b>Danica Pension</b></p> <p>RÅDGIVER/EIER <b>STEEN &amp; STRØM</b></p> <p>RÅDGIVER/EIER <b>MOE &amp; BRØDGAARD</b></p> <p>RÅDGIVER/EIER <b>Rønne &amp; Lundgren</b></p> <p>ELEVATOR <b>Otis</b></p>	<p>HOTEL <b>EL-ABA - SPRINKLER</b></p> <p>VVS &amp; VENTILATION <b>IB ANDERSEN</b></p> <p>LANDINSPEKTOR <b>Selmann &amp; Bjørnker</b></p> <p>KOLENTRERPRISE <b>Aalborg Klimateknik A/S</b></p>	<p>TOTALENTREPRENDR <b>A. Enggaard</b></p> <p>ARKITEKT <b>C. F. Møller</b></p> <p>BRANDING &amp; UDLØSNING <b>braaten+</b></p> <p>TØMMEH <b>Skjøtt Tomter</b></p>
---	--	---

**Salling** har 228 P-pladser.

150 P PLADSER

Arbejdskørsel tilladt

Adgang forbudt for uautoriserede på byggepladsen

Skaf EU bestemte stift

NAR JEE FORSVINDER

## 4 Ejendomsdannelsen ved ejerlejlighedsopdeling

I dette afsnit vil det blive beskrevet, hvordan en ejerlejlighedsopdeling foretages. Beskrivelsen vil være generel i karakter og er gældende for alle typer bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder. Beskrivelsen er med for at give læseren den nødvendige forståelse for processen bag ved ejerlejlighedsopdeling og skal være med til at støtte senere analyser af forskellige dele af processen.

Det første, der sker ved en ejerlejlighedsopdeling, er, at ejeren af en bygning, der er genstand for opdeling, rekvirerer en landinspektør, som skal stå for en del af dokumentation ved ejerlejlighedsopdelingen. Landinspektøren skal som et led i vedkomnes forberedelse af sagen bl.a. indhente én ejendomsreference til hver ny lejlighed. Endvidere skal landinspektøren foretage opmålingen og udfærdige skitser af de enkelte ejerlejligheder. Ifm. udarbejdelsen af de enkelte dokumenter og attester bliver hver lejlighed også tildelt en fælles ejendomsreference. De forhold, der eventuelt skal attesteres for, er dem, som er beskrevet i EJLL § 10, stk. 1 nr. 2, hvilket bl.a. kan omhandle, om de enkelte lejligheder overholder kvalitetskravene. I visse tilfælde skal der også indhentes attestation hos bygningsmyndigheden om bygningens varmetab, brandsikring og hensigtsmæssigheden af de enkelte lejligheders størrelse og udformning.<sup>1</sup> I tinglysningsbekendtgørelsen er der nævnt følgende oplysninger, der skal sendes med til tinglysningen, foruden de normale dokumenter, når man ønsker at oprette ejerlejligheder:

- En fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt lejlighed
- To genpartar af anmeldelsen og fortegnelsen samt en genpart af kortene<sup>2</sup>

Fortegnelsen skal indeholde følgende oplysninger:

- ejerlejlighedernes beliggenhed, angivet med matr. nr., gadenavn, hus nr., etage m.v.,
- ejerlejlighedernes numre,
- ejerlejlighedernes areal og
- ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat.<sup>3</sup>

Alle ovenfor nævnte oplysninger skal være attesteret af en landinspektør.<sup>4</sup>

Efter at alle dokumenterne er blevet udfærdiget, skal de sendes til tinglysning, sådan at ændringerne kan registres i tingbogen. I denne proces sikrer tinglysningsmyndigheden<sup>5</sup>, at de nødvendige dokumenter forefindes, og at de er udfyldt korrekt. I denne proces er det således kun en kontrol af dokumenterne, der bliver foretaget, og der bliver ikke lavet en egentlig kontrol ift., om det attesterede er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Tinglysningsmyndigheden udfører ifm. den formelle prøvelse af anmeldelsen også et validitetscheck af den ejerlejlighedernes ejendomsreferencer.

---

<sup>1</sup> LBKG nr. 53/2006 § 10, stk. 1 nr. 2

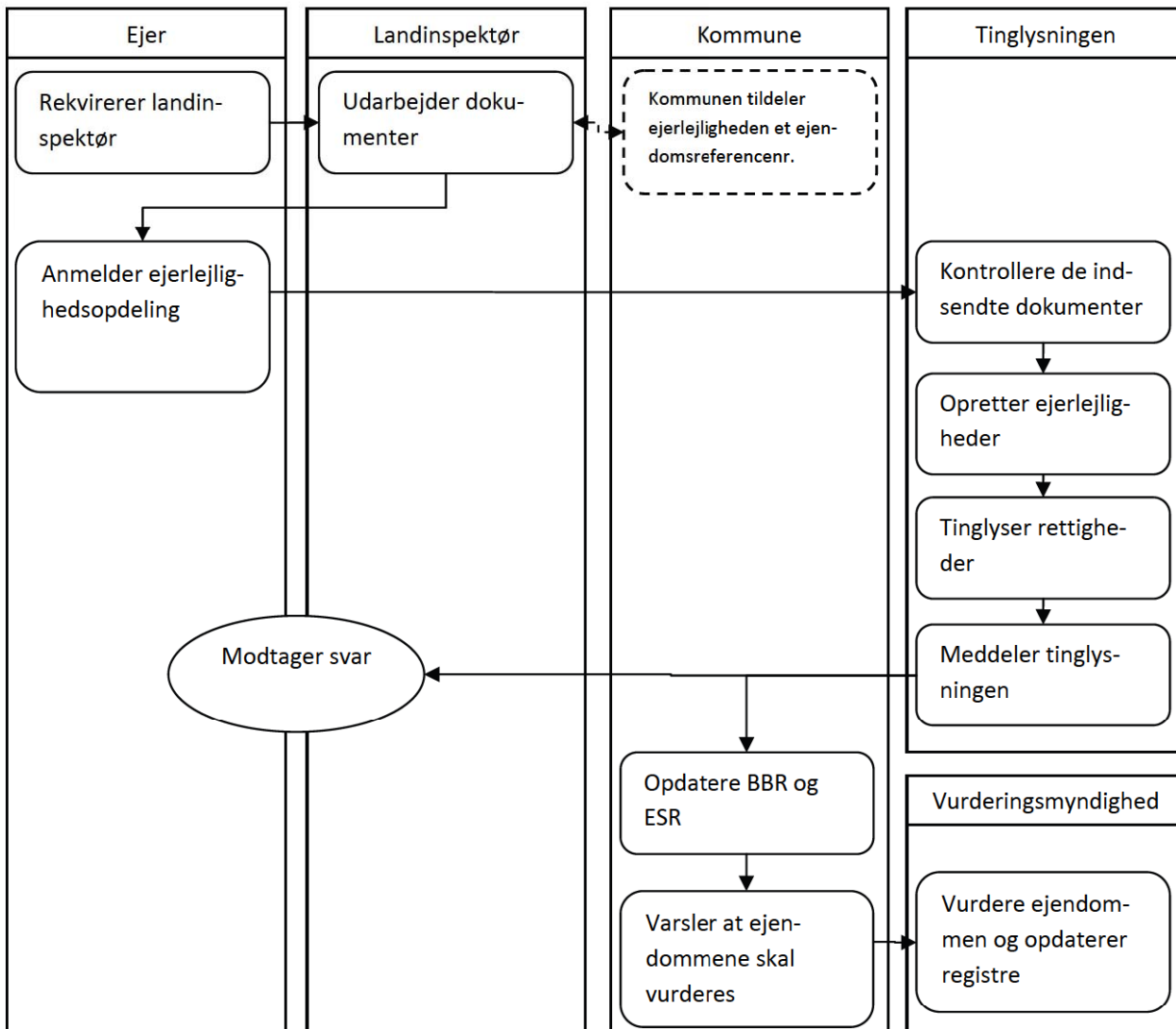
<sup>2</sup> BEK nr. 1024/1993 § 26 stk. 2

<sup>3</sup> BEK nr. 1024/1993 § 26 stk. 2

<sup>4</sup> BEK nr. 1024/1993 § 26 stk. 2

<sup>5</sup> Tinglysningsmyndigheden er her domstolsstyrelsen og ved anmeldelse om en ejendoms opdeling i ejerlejligheder påses det af tinglysningskontoret, at betingelserne for opdeling er opfyldt, jf. tlbkg §§ 27 og 28.

Herefter bliver de nye ejerlejligheder oprettet, og der kan tinglyses rettigheder over de enkelte lejligheder<sup>1</sup>. Nyoprettede ejerlejligheder identificeres i tingbogens med matrikelbetegnelsen og et ejerlejlighedsnummer foruden den nævnte ejendomsreference. Efterfølgende er processen hos tinglysningsmyndigheden færdig, og myndigheden udfærdiger en oprettelsesmeddelelse, som sendes kommunen og til anmelderen (ejer), der har indsendt dokumenterne til tinglysning, at registreringen i tingbogen er gennemført. I kommunen resulterer oprettelsesmeddelelsen i, at der foretages en opdatering af ESR og BBR. I disse registre bliver de nye ejerlejligheder oprettet, og de bliver tildelt et ejendomsnummer samt den fælles ejendomsreference, de blev tildelt af landinspektøren. Den beskrevne proces er gengivet i Figur 6.



**Figur 6 viser ejendomsdannelsen ved ejerlejlighedsopdeling**

<sup>1</sup> »Efter opdeling i ejerlejligheder eksisterer den oprindelige faste ejendom ikke længere som en selvstændig fast ejendom i tinglysningsloven forstand. Dette er en følge af, at de enkelte lejlighedsejeres samejeret til grunden og de øvrige fælles bestanddele er uløseligt forbundet med ejendomsretten til ejerlejlighederne jf. EJLL § 2, stk. 1 og 3«. [Blok 1995, 86]







## 5 Ejendomme der kan opdeles

I dette afsnit vil der blive beskrevet, hvilke ejendomme der som udgangspunkt kan opdeles i ejerlejligheder. Der vil således ikke blive gået i dybden med, hvordan man eventuelt med kombination af forskellige regler kan opdele ejendomme, som ellers normalt ikke kan opdeles. Beskrivelsen tager udgangspunkt i ejerlejlighedsloven, og der vil ikke blive analyseret på, hvilken hensigt der har været med de enkelte paragrafer.

De centrale krav, til hvilke ejendomme der kan opdeles, er beskrevet i EJLL §§ 10 og 10a. I disse paragrafer er der forskellige regler om, hvilke ejendomme der kan opdeles, samt hvilke krav de nye ejerlejligheder skal opfylde. De ejendomme, der kan opdeles, kan inddeles i følgende 3 kategorier:

1. Ejendomme der frit kan opdeles jf. EJLL § 10, stk. 1 nr. 1 og 4
2. Ejendomme der kun kan opdeles under visse betingelser jf. EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 og stk. 2-8 og § 10a.
3. Ejendomme der aldrig kan opdeles. jf. EJLL § 10 stk. 9.

Ad 1. fremgår det, at som udgangspunkt kan de fleste beboelsesejendomme opdeles, så længe de opført efter 1966. Dette er givet gennem lovens i EJLL § 10, stk. 1 nr. 1, hvorom det gælder, at loven kun finder anvendelse på lejligheder i ejendomme, hvis opførelse påbegyndes efter lovens ikrafttræden. Endvidere kan alle bygninger, der anvendes til andet end beboelse (rene erhversbygninger), opdeles frit efter EJLL § 10, stk. 1 nr. 4.<sup>1</sup>

Ad 2. ses det, at visse ejendomme med undtagelser givet i EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 og stk. 2-8 er ejendomme (bygninger), der alligevel må opdeles, også selvom de er opført før lovens ikrafttrædelse.<sup>2</sup>

Ad 3. bemærkes det, at der i EJLL § 10 stk. 9 er en negativ liste<sup>3</sup> med direkte angivelse af ejendomstyper, som er afskåret fra at blive opdelt, herunder er ejendomme der tilhører private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme.<sup>4</sup>

De enkelte bestemmelser i EJLL § 10 griber undertiden ind i hinanden, hvorfor de ikke er helt nemme at overskue. Dette er særligt tilfældet, hvis der på en ejendom findes flere bygninger, der tilhører hver sin kategori. Omfatter en ejendom flere bygninger siger retspraksis, at bygningerne skal behandles hver for sig<sup>5</sup>. Da en ejendom i dens helhed skal opdeles i ejerlejligheder if. EJLL § 3, skal alle bygningerne på denne ejendom (uanset kategori) opfylde mindst en bestemmelse EJLL § 10 for, at den kan opdeles.

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 30-31

<sup>2</sup> Blok 1995, 30-31

<sup>3</sup> Den negativ liste henviser til ejendommens art.

<sup>4</sup> Blok 1995, 30-31

<sup>5</sup> Denne praksis er accepteret af domstolene. Se evt. 1994.336 ØLK, hvor landsretten anvendte opdelingsreglerne på den enkelte bygning og anerkendte dermed at opdelingsadgangen er afhængig af om den enkelte bygning kan opdeles efter en given bestemmelse i EJLL § 10, men forudsat at hele ejendomme og alle bygningerne opdeles efter EJLL § 3. Det er vigtigt at nævne at såfremt en given bygning ikke kan opdeles efter § 10, kan den muligvis udstykkes, således den ikke hindre opdeling af de resterende bygninger på ejendommen.

De overordnede krav, som en bygning skal overholde før den kan opdeles, er, at den skal ligge inden for mindst en af de følgende kategorier:

- Bygninger som er opført efter skæringsdatoen den 01/07/1966.
- Bygninger opført før skæringsdatoen med 2 eller færre beboelseslejligheder.
- Bygninger der er fredet.
- Bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse.
- Bygninger der tidligere lovligt er blevet opdelt
- Bygninger hvor tagetagen efter 1.juli 2004 er blevet konverteret til beboelseslejligheder, eller der er tilføjet en etage, kan tagetagen opdeles, mens det oprindelige opdeles i én ejerlejlighed. Dette betegnes populært som *delvis opdeling*.
- Bygninger med mindst 80 pct. erhverv. Her er der altså tale om blandede ejendomme og ved flere bygninger er det det samlede erhvervsareal, der ligger til grund.

Hvert af disse punkter vil blive beskrevet i det følgende.

### **5.1 Bygninger som er opført efter 1966**

Alle bygninger, der er opført eller påbegyndt opført efter 01/07/1966, kan opdeles i ejerlejligheder, så længe der ikke er tale om landbrugsejendomme og private andelsboliger. Denne generelle bestemmelse gør, at man kan opdele alt nyere byggeri i ejerlejligheder, uden at nogle andre særlige krav skal overholdes.

### **5.2 Bygninger med 2 eller færre beboelseslejligheder**

Der er også en generel bestemmelse, der giver ejeren af en bygning med 2 eller færre beboelseslejligheder mulighed for at opdele den i ejerlejligheder. Dette også selv om bygningerne er opført før 01/07/1966. Der er dog en række kvalitetskrav, som de nye beboelseslejligheder skal overholde, før de må oprettes som ejerlejligheder. Kravene til disse nye lejligheder er fordelt på 9 punkter (jf. EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 litra a-i). Det er landinspektørens arbejde at attestere, at de første fem punkter (litra a-e) er overholdt. Ved de punkter, som det er landinspektørens opgave at attestere for, er det vedkomnes ansvar at kontrollere, at kravene til lejlighedernes areal, bad, toilet og køkken samt krav til opvarmningen af samtlige beboelsesrum bliver overholdt. Herudover er der en række krav (litra f-i), som bygningsmyndigheden skal påse og afgive erklæring for.

### **5.3 Bygninger der er fredet**

Bygninger, der er fredet, kan som udgangspunkt blive opdelt, da forarbejderne til bygningsfredningsloven påpeger, at opdeling vil indebære mulighed for bedre vedligeholdelse og bevarelse af disse bygninger.<sup>1</sup> Dette kræver dog i alle tilfælde miljøministerens samtykke efter bygningsfredningslovens § 27, stk. 1. Samtykket kan gøres betinget ved fastsættelse af særlige bevaringsbestemmelser, som tinglyses på ejendommen jf. bygningsfredningslovens § 15. At en ejendom er fredet vil fremgå af tingbogen if. byg-

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 50

ningsfredningslovens § 7, stk. 3 og tlbkg § 27, stk. 1, nr. 3. Bygningsfredningslovens § 27, stk. 2 nævner, at godkendelse ikke er nødvendigt, hvis opdelingen kan ske efter EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 el. 4. Der er således fri adgang til opdeling af ejendomme, der alene anvendes til andet end beboelse.<sup>1</sup>

#### 5.4 Bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse

Hvis en bygning udelukkende anvendes til andet end beboelse, er det muligt at opdele den i ejerlejligheder. Bestemmelsen gælder ikke kun for erhvervsbygninger, men også andre typer af bygninger. Igennem retspraksis er det blevet vist, at også fritidsboliger og hoteller kan blive opdelt efter denne bestemmelse, så mulighederne for opdeling efter denne regel er ikke kun mulig ved "rene" erhvervsbygninger. Dette er også gældende, selvom der tidligere har været beboelse i bygningen. Det væsentlige er, at der på opdelingstidspunktet ikke er beboelse i bygningen. Om der er beboelse i bygningen vil fremgå af en registrering i BBR.



#### 5.5 Bygninger der tidligere lovligt er blevet opdelt

En bygning, der tidligere er blevet opdelt i ejerlejligheder, kan ikke opdeles igen, selvom EJLL § 10, stk. 1, nr. 5 *kan* give anledning til at misforstå/opfatte bestemmelsen således, da den angiver at loven finder anvendelse på »bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning«. Bestemmelsen er nødvendig, da EJLL § 10 er udformet som en *opregning* af de ejendomme (bygninger), hvor loven finder anvendelse. Udformningen/opregningen nødvendiggør derfor en udtrykkelig bestemmelse herom. Loven finder derfor tillige anvendelse på bygninger, der er lovligt opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning, også selv om de ikke kan opdeles efter nu gældende bestemmelser. Bestemmelsen skal derfor ses som en teknikalitet, som sikrer, at bl.a. lovens bestemmelser om forholdet mellem lejlighedsejerne finder anvendelse.

---

<sup>1</sup> LBKG nr. 53/2006 note 48

delse<sup>1</sup>. Det giver endvidere ingen mening at opdele en bygning på ny, som det indledningsvist blev nævnt. Landinspektøren må her ikke glemme andre "redskaber" såsom muligheden for at videreopdele<sup>2</sup>, sammenlægge<sup>3</sup> eller arealoverførsel<sup>4</sup>. Ønskes en senere ændring af de angivelser, der er indeholdt i fortegnelsen, skal der tinglyses en anmeldelse herom med en revideret fortegnelse og nye kort i fornødent omfang if. tlbkg § 28<sup>5</sup>.

Reglerne for videreopdeling af bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, findes også i ejerlejlighedsloven. Disse bestemmelser findes i EJLL § 10 stk. 8, hvor af det fremgår, at en ejerlejlighed kan videreopdeles, hvis ikke andet er bestemt. De nye lejligheder, der bliver til ved en videreopdeling, skal dog hver især opfylde de samme kvalitetskrav, som ved en normal opdeling af en bygning med to beboelseslejligheder, hvilket skal attesteres af en landinspektør.

## **5.6 Bygninger hvor tagetagen efter 01/07/2004 er blevet konverteret til beboelseslejligheder, eller der er tilføjet en etage**

I 2004 blev det (med forbehold) muligt at opdele en ny etage eller en uudnyttet tagetage i ejendomme i ejerlejligheder. Efterfølgende omtales dette undertiden alene som *tagetage*. Med vedtagelsen af LOV nr. 190/2004 blev det endvidere muligt at have forskellige ejerformer i tagetagen end den, der er i resten af bygningen. Det har før denne lovændring således alene været muligt at udnytte tagetagen i et byggeri i de tilfælde, hvor udvidelsen var underlagt samme ejerform, som den oprindelige<sup>6</sup>. At det ikke før har været muligt skyldes et hensyn til ejerforeningen i den oprindelige ejendom. Med lovændringen er det altså blevet muligt (delvist) at opdele de ejendomme, som har fået tilført en ekstra etage eller har en uudnyttet tagetage. Endvidere åbner lovændringen også op for at opdele en uudnyttet tagetage i bygninger påbegyndt opført tidligere end 01/07/1966 jf. EJLL § 10 stk. 2. EJLL § 10. Generelt omhandler § 10, stk. 2-4 og 6 de begrænsninger eller muligheder, der er for sammenblanding af ejerformer.

Tidligere opdelte ejendomme med almindelige ejerlejligheder har altid haft mulighed for at indrette nye ejerlejligheder i tagetagen ved at konvertere fællesejendom i en uudnyttet tagetage, men med lovændringen får almene-, andel- og udlejningsejendomme, som er opført både før og efter 01/07/1966 nye muligheder. Dette scenarie er illustrativt vist i Figur 7.

De eksisterende boliger i en bygning, der opdeles efter reglerne i EJLL § 10 stk. 2-6, skal efter opdeling udgøre én ejerlejlighed, og de nytilførte etager eller den uudnyttede

---

<sup>1</sup> Se evt. kapitel 6.

<sup>2</sup> Videreopdele ved at opdele en ejerlejlighed i to eller flere nye ejerlejligheder. [Blok 1995, 87]

<sup>3</sup> Sammenlægning af to ved siden af hinanden beliggende lejligheder, der lader væg eller etageadskillelse gennembrude. Bemærk at EJLL § 3 forhindrer *indstykning*, altså at sammenlægning af ejerlejligheder, som kun er af retlig karakter og ikke fysisk fungerer som én lejlighed. Bemærk endvidere forbehold i boligreguleringslovens § 46. [Blok 1995, 175]

<sup>4</sup> Arealoverførsel af f.eks. fællesareal ved at dette konverteres til særejeendom (ejerlejlighed) eller omvendt. [Blok 1995, 87] Bemærk EJLL § 1 stk. 2 om »særskilt afgrænsede husrum«.

<sup>5</sup> Blok 1995, 87

<sup>6</sup> Se evt. Figur 7

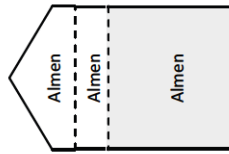
tagetagen udgøre én eller flere ejerlejligheder. Herved sikrer man sig, at anvendelsen og ejerformen af de eksisterende lejligheder forsat forbliver det, de var oprindeligt. Heraf også benævnelse *delvis opdeling*. Fordelen er, at f.eks. en andelsboligforening ved frasalg af et uudnyttet loftareal får likviditet til f.eks. vedligeholdelse af bygningen, mens staten samtidigt opnår en bedre udnyttelse af boligmassen.



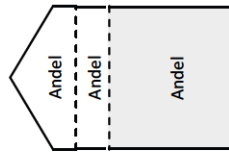
Af Figur 7 kan det ses, hvordan det for den enkelte ejerform er muligt at udnytte tagetagen eller tilførte etager.

### Muligheder før LOV nr. 190/2004

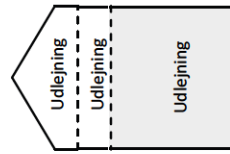
Den eksisterende boligform kan udvides ved påbygning af etage eller udnyttelse af tagetage, men alene når der er tale om samme ejerform som den eksisterende. Udvidelsen kræver byggetilladelse.



### Almen udlejning



### Privat andelsboligforening

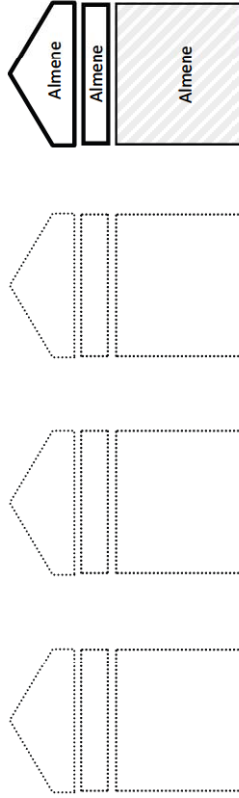


### Privat udlejning

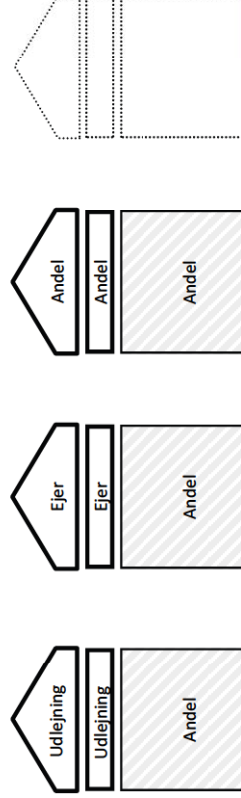
### Muligheder efter

Loven giver mulighed for at kombinere ejerformer i bygninger, hvor en uudnyttet tagetage tages i brug eller ved påbygning af nye etager.

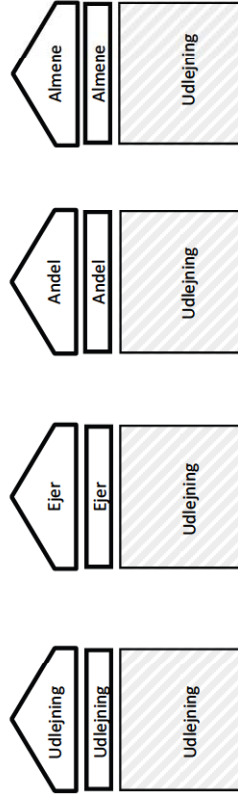
Ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, er ikke medtaget i nedenstående figur, da mulighederne for disse til at udnyttet tagetagen ikke er ændret.



### Almen udlejning



### Almen udlejning



### Almen udlejning

**Grå:** Viser den oprindelige ejerform/bygning

**Fed:** Viser én til flere nytilkomne ejerlejligheder i bygningens tagetage eller nye etager. Hver af disse kan indeholde én til flere selvstændige lejligheder.

**Stribet:** Viser at den oprindelige del af bygningen, der samles i én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Figur 7 viser forskellige ejerformers muligheder for bl.a. at udnytte tagetagen [EBST 2004, j.nr. B-5752-1]

### **5.7 Bygninger hvor der er mindst 80 procent erhverv**

Med lovændringen i 2004 blev det også muligt at opdele ældre bygninger, som havde en blandet anvendelse. I EJLL § 10a blev der givet mulighed for at lave ejerlejlighedsopdeling i ældre ejendomme, hvor det samlede erhvervsareal i bygningerne på ejendommen udgør mindst 80 pct. af det samlede erhvervs og boligareal, der er registreret på ejendommen i BBR den 31/12/2003.

Dette kan ses som en bagatelgrænse i forhold til reglerne for bygninger, der udelukkende bliver anvendt til andet end beboelse. Før lovændringen i 2004 var det således ikke muligt at lave en opdeling af en ældre ejendom, der havde en blandet anvendelse med både bolig og erhverv. Der er dog en række særlige krav, der skal være opfyldt, før det er muligt at lave ejerlejlighedsopdeling i en ældre ejendom, der består af blandet bolig og erhverv. Disse krav følger af EJLL § 10a, nr. 1-3, hvilket er uddybet i Figur 8. Eftersom nye beboelseslejligheder indrettes i tidligere erhvervslokaler ændres lokalernes anvendelse, hvorfor byggetilladelsen kræver, at bygningsreglementets regler overholdes. De eksisterende beboelseslejligheder skal blot overholde kvalitetskravene i § 10, stk. 1 nr.2 litra a-f og i, da de ikke ændrer anvendelse<sup>1</sup>.

---

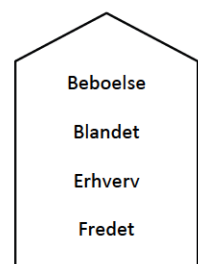
<sup>1</sup> LBK nr. 56/2006 note 67



## Muligheder før LOV nr. 190/2004

Før ændringen var det kun muligt, at opdele følgende ejendomme.

- 1) Bygninger med beboelse opført efter 01/07/1966.
- 2) Bygninger med blandet anvendelse opført efter 01/07/1966
- 2) Bygninger udelukkende med erhverv
- 3) Bygninger som er fredet



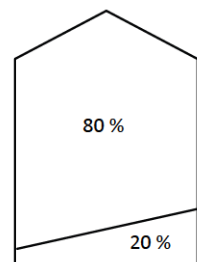
## Muligheder efter

EJLL § 10a giver lempelser i retning af, at blandede ejendomme opført før 01/07/1966 nu, i de særlige situationer, kan opdeles.

Betingelser:

- De på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mindst 80 pct. jf. registrering i BBR den 31/12/2003.
- Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler.
- Der skal etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som der var i bygningen på *ejendommen* i forvejen, altså mindst fordobling i antallet af boliger.
- De nye lejligheder har et arealkrav på mindst 85 m<sup>2</sup> bruttoareal og 75m<sup>2</sup> tinglyst areal.

- 5) Bygninger med blandet anvendelse opført før 01/07/1966 med mindst 80 % erhverv



Figur 8 viser nye muligheder som 80/20-ejendomme giver for opdeling af blandede ejendomme [EBST 2004, j.nr. B-5752-1]

## 5.8 Generelle krav

Udover de specifikke bestemmelser om hvilke ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder, er der også nogle mere generelle krav til de ejendomme, der ønskes opdelt. I EJLL § 3 er der således 2 krav til de ejendomme, der ønskes opdelt. Det første krav til ejendommen er, at den i sin helhed skal opdeles, altså at alle de på ejendommen værende bygninger skal opdeles og derfor også *skal kunne* opdeles. Dette følger af formuleringen i EJLL § 3 om at »ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder«<sup>1</sup>.

Det andet krav i denne bestemmelse er, at de opdelingsforandringer, der ønskes gennemført på ejendommen, ikke må gennemføres ved ejerlejlighedsopdeling, hvis de samme forandringer kan gennemføres ved udstykning. Hvor det er muligt at udstykke,

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 § 3

skal denne løsning derfor også anvendes. Dette følger af præferencereglen i EJLL § 3 og formuleringen »... og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.«<sup>1</sup>

### 5.9 Hvornår skal hvilke regler bruges?

Det fremgår dog ikke direkte af loven, hvornår de enkelte regler skal anvendes. Det kan dog tolkes ud af ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 pkt. 1, at alle bygninger, der opført efter 01/07/1966, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis ikke andet er anført. Det er således ikke nødvendigt at se på de andre anvendelsesområder i loven, hvis den bygning, man ønsker at opdele, er opført efter nævnte tidspunkt. Dette kan sætte op skematisk som vist i Tabel 3.

Type bygning	Krav	Lovhjemmel
Bygninger der er opført efter 1. juli 1966		§ 10 stk. 1 nr. 1
Ældre bygninger opført før 1966	Bygninger med 2 eller færre beboelseslejligheder	§ 10 stk. 1 nr. 2
	Bygninger der er fredet	§ 10 stk. 1 nr. 3
	Bygninger der udelukkende anvendes til andet end beboelse	§ 10 stk. 1 nr. 4
	Videreopdeling af ældre bygninger, der lovligt er blevet opdelt tidligere	§ 10 stk. 10
	Bygninger hvor tagetagen efter 01/07/2004 er blevet konverteret til beboelseslejligheder, eller der er tilføjet en etage <sup>2</sup>	De eksisterende boliger skal udlægges som én ejerlejlighed
Bygninger hvor der er mindst 80 procent erhverv	Mindst samme antal boliger efter opdelingen.	§ 10a

**Tabel 3 Viser en sammenhæng mellem opdelingsadgangen, tilknyttede krav og lovhjemlen herfor**

Det er altså hovedsageligt bygninger opført før 1966, der kan stilles spørgsmål om, hvorvidt de kan opdeles. Der kan dog stadig være tvivl om bygninger, der er opført efter 1966, hvis de tilhører en ejendom, der består af flere bygninger, hvoraf en af dem er opført før 1966. Dette skyldes som nævnt bestemmelsen i EJLL § 3, hvoraf det fremgår, at alle bygninger på sådan en ejendom skal opdeles, hvis en af bygninger ønskes opdelt i ejerlejligheder. Der er således mulighed for, at der kan opstå problemer, hvis man ønsker at opdele ejendomme med en blandet bygningsmasse både ift. art, alder og anvendelse.

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 § 3

<sup>2</sup> For almen-, andels- eller udlejningsboliger kan disse regler anvendes på alle bygninger, der har fået tilføjet en etage eller hvor tagetagen er blevet udnyttet, uanset hvornår bygningen er blevet opført.

**DETTE GRØNNE OMRÅDE  
TILHØRER  
EJERLAUGET "DANSØ"**



**HUNDE SKAL FØRES I SNOR...!**

**BEBOERNE**

## 6 Ejendomsret til en ejerlejlighed

Formålet med dette afsnit er få en grundlæggende forståelse af, hvordan ejerlejligheder juridisk placerer sig ift. ejendomsretten. Generelt forbindes ejendomsret med en *"ret til at besidde og råde over et formuegode"* jf. sproget.dk<sup>1</sup>. Mere udførligt kan det siges, at en person, der er ejer af en ejerlejlighed, har en almindelig fuldstændig ejendomsret til lejligheden. Herom kan det siges, at ejendomsretten til fast ejendom eller løsøre er en ret til at råde over genstanden i enhver retning, hvor der ikke ved lov eller ved aftale er gjort særlig begrænsning<sup>2</sup>.

Adgangen i den faktiske råden kan være begrænset på mangfoldige måder f.eks. gennem offentligretlige rådighedsbegrænsninger eller af den almindelige naboret<sup>3</sup>, hvorom det gælder, at der er grænser for de ulemper, udnyttelsen af ejerlejligheden må påføre andre omkringliggende ejerlejligheder.

En ejendom kan definitions-mæssigt og retsligt knyttes til 3 love således, at en *samlet fast ejendom* henviser til udstykningslovens § 2<sup>4</sup>, en *bestemt fast ejendom* henviser til tinglysningslovens § 10<sup>5</sup> og sidst henviser en *selvstændig fast ejendom* også kaldet en *vurderingsejendom*<sup>6</sup> til vurderingslovens §§ 8 og 10<sup>7</sup>. Samlet fast ejendom dækker jf. udstykningslovens over ét matrikelnummer eller flere, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet. Bestemt fast ejendom dækker jf. tinglysningsloven over ét eller flere samordnede matrikelnumre, umatrikuleret ejendom, bygning på fremmed (lejet) grund, ejerlejlighed eller fælleslodder. En vurderingsejendom dækker jf. vurderingsloven over arealer, der udgør en samlet fast ejendom, arealer der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer samt bygninger på lejet grund. På nedenstående figur er vist, hvordan registrering af fast ejendom i henholdsvis matriklen, tingbogen og ESR er opdelt.

---

<sup>1</sup> Sproget/6ggs

<sup>2</sup> Man kan i stedet for som her at definere ejendomsretten negativt som vist, definere den positivt som en række beføjelser, navnlig retten til at »besidde, bruge og benytte tingen, råde over den ved at forandre eller afhænde den, udelukke andre fra brug af tingen og søge den tilbage fra enhver, der ikke har en særlig ret til midlertidig besiddelse« [Skat/6ggs]

<sup>3</sup> Naboret bygger på almindelige uskrevne regler, som er fastlagt gennem retspraksis.

<sup>4</sup> Oplysninger om samlede faste ejendomme er tilgængelige gennem matriklen, der administreres af KMS. Tingbogen indeholder ca. 2 mio. ejendomme. [KMS/6fe6]

<sup>5</sup> Oplysninger om bestemte faste ejendomme er tilgængelige gennem tingbogen, der administreres af Domstolsstyrelsen. Indeholder ca. 2,2 mio. ejendomme. [KMS/6fe6]

<sup>6</sup> Den faste ejendom, der er genstand for vurdering, grænser i reglen op til andre selvstændige ejendomme. Dette udgangspunkt fraviges dog ved reglen i VUL § 8, stk. 2, hvorefter ejerlejligheder skal vurderes som selvstændige ejendomme, så snart opdelingen af vedkommende ejendom er anmeldt til tinglysning, uanset om lejlighederne er solgt. [Skat2/6fec]

<sup>7</sup> Oplysninger om selvstændige faste ejendomme er tilgængelige gennem ESR, der administreres af de enkelte kommuner. [KL/6fc9] Indeholder ca. 2 mio. ejendomme. [KMS/6fe6]



**Figur 9 viser registrering af fast ejendom i henholdsvis matriklen, tingbogen og ESR**

Således vil det i overensstemmelse med dansk ejendomsretlig tradition normalt være muligt at bedømme, om der foreligger en privat ejendomsret over en given ejendom ved støtte sig på ejendommens registrering i matriklen eller tingbogen<sup>1</sup>.

Landinspektører arbejder ofte med matrikulære ændringer, som har indflydelse på ejendomsretten. Det sker ved f.eks. udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af samlede faste ejendomme. Fællesbetegnelsen er en matrikulær ændring, og den foretages af en landinspektør i samarbejde med KMS. Ift. det normale samarbejdet med KMS er processen omkring ejerlejligheder dog lidt atypisk i den henseende, at registreringen af de oprettede ejerlejligheder kun vedrører tingbogen og dermed Domstolsstyrelsen. If. ejerlejlighedsloven indebærer en matrikulær ændring også, at der kan opstå ejendomsret til dele af bygninger, værelser, lejligheder eller etager. Tankegangen om opdeling af bygninger i enkeltdele, er altså et udtryk for en særlig del af ejendomsretten, hvor de enkelte lejligheder hver for sig er genstand for almindelige, fuldstændige ejerbeføjelser. Opdeling af ejendomme med indtil flere bygninger må kun foretages af en praktiserende landinspektør<sup>2</sup>.

De ejerlejligheder, som fremkommer ved opdeling af ejendomme efter bestemmelserne i ejerlejlighedsloven, udgør en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand, hvorfor registrering af de enkelte ejerlejligheder sker i tingbogen. Ejerlejlighederne kan afhændes og belånes i lighed med andre faste ejendomme. Eftersom ejerlejlighederne ikke grænser op mod hinanden, på samme måde som det er tilfældet med samlede faste ejendomme i udstykningslovens forstand, finder der ingen registrering sted i matriklen. Grunden hvorpå bygning(erne), som er opdelt, er placeret, udgør dog stadig en samlet fast ejendom og er derfor også registreret i matriklen. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden og fælles bestanddele såsom bl.a. garage, trappeopgange, loft og kælderrum. Disse dele udgør fællesejendom, og de administreres af en ejerforening. Ejerforeningen kan f.eks. tilskynde til salg (f.eks. af et grundstykke) eller vedligeholdelse (af f.eks. facader) af de dele, som er i fælleseje. Den samlede ejendomsret kan derfor siges at være indeholdt i følgende 3 dele:

<sup>1</sup> Selvom det ikke er et lovkrav bliver ejendomsretten til fast ejendom normalt registreret i tingbogen, eftersom det ellers vil være muligt at få ejendomsretten fortrængt af andre rettigheder, da dokumentet kan blive væk og fordi salg, pantsætning og andre dispositioner over ejendommen kun kan ses, når man har tinglyst ejendomsretten.

<sup>2</sup> Ramhøj 2004, 1

- Retten til faktisk og retslig eneråden over og udnytte særejendommen/ejerlejligheden.
- Medejendomsret over fælles bestanddele.
- Rettigheder og forpligtigelser som medlem af ejerforeningen.<sup>1</sup>

De dele, som tilhører ejerne af ejerlejlighederne i fællesskab, kan jf. EJLL § 2, stk. 3 ikke adskilles fra ejendomsretten til ejerlejlighederne<sup>2</sup>. En ejerlejlighedsejendom er således en hybrid af forskellige ejendomstyper såvel som en blanding af sær- og fælleseje.<sup>3</sup>

## 6.1 Særlige begrænsninger i ejendomsretten til en ejerlejlighed

Som tidligere forklaret kan adgangen i den faktiske råden over fast ejendom være begrænset på mangfoldige måder. Særligt omkring begrænsninger i ejendomsretten til ejerlejligheder er hensynet til en normalvedtægt, særlige vedtægter, naboret, husorden samt visse andre bestemmelser i ejerlejlighedsloven.

### 6.1.1 Vedtægter og naboretlige forhold

I EJLL § 7 er det fastsat, at de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst<sup>4</sup>. »Medmindre andet er vedtaget og tinglyst« henviser blot til at normalvedtægten er udfyldende og gælder på områder, hvor der ikke er vedtaget individuelle vedtægter i ejerforeningen. Den normalvedtægt, som indledningsvist blev udarbejdet ved ejerlejlighedslovens ikrafttræden i 1966, har uændret været gældende indtil den 14/12/2004, hvor en den reviderede **BKG nr. 1332/2004 om normalvedtægt for ejerforeninger** trådte i kraft, bortset fra en mindre tydeliggørelse af afstemningsreglerne i 1976. Den tidligere vedtægt er undertiden blevet betegnet som mangelfuld, men der har ikke før ændringen af ejerlejlighedsloven i 2004 være politisk vilje til at ændre normalvedtægten, selv om Ejerlejlighedernes Landsforening, Administratorforeningen og Dansk Ejendoms-mæglerforening i 2001 udarbejdede et forslag til en ny normalvedtægt, som BKG nr. 1332/2004 i vidt omfang bygger på. Den nye normalvedtægt indeholder både ændringer og vigtige tilføjelser, hvoraf de væsentligste er *»en præcisering af den enkelte ejers hæftelse, udvidet generalforsamlingsdagsorden med vedligeholdelsesplan og budget, forbedret mulighed for bestyrelsesansvarsforsikring, krav til ekstern administrator, opsparring til vedligeholdelse, afgrænsning af fælles- og særudgifter, regler om udlejning og pantessikkerhed«*<sup>5</sup>. Kortfattet indeholder vedtægten regler om udnyttelsen af de enkelte lejligheder, om brugen af fælles faciliteter og vedligeholdelse af ejendommen. Hvis vedtægten ikke bestemmer andet, har ejeren en vis frihed til at foretage ændringer af ejerlejlighedens indre. Dog kan vedkomne ikke foretage ændringer, der forandrer bygningens udseende

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 note 7

<sup>2</sup> Ejeren kan således ikke give en anden en uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten i ejerforeningen. Ligeledes kan der ikke gøres udlæg i den samlede ret under ét, f.eks. ikke i ejerens anpart af en eventuel grundfond. [Blok, 404; LBK nr. 53/2006 note 7]

<sup>3</sup> Ramhøj 2004, 1

<sup>4</sup> LBK nr. 53/2006 § 7

<sup>5</sup> Arentoft Ejendomsadministration/6gh6

ved udskiftning af f.eks. vinduer, ændring af facade m.v., eftersom det af hensyn til de øvrige ejere er utilladeligt.<sup>1</sup>

### **6.1.2 Husorden**

Muligheden for at oprette en husorden følger af EJLL § 5, stk. 1, og den skal opfattes som et sæt almindelige ordensregler, der fastsættes af ejerforeningen. Umiddelbart dækker husorden over en række bestemmelser, der skal regulere brugen af fællesejendom, men formodentlig giver bestemmelsen også adgang til at regulere brugen af ejerlejligheden på mindre betydningsfulde områder<sup>2</sup>. Som eksempel herpå kan nævnes, at en husorden kan indeholde bestemmelser om hold af dyr i lejlighederne i ejendommen.<sup>3</sup>

### **6.1.3 Andre lovbestemmelser i ejerlejlighedsloven, der beskærer ejerens ret**

Foruden de nævnte bestemmelser indeholder ejerlejlighedsloven yderligere 2 bestemmelser, der begrænser eller gør indhug i ejerens principielle frie ret til at udnytte ejerlejligheden.

Den første omhandler EJLL § 5, stk. 2, hvorefter ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Bestemmelsen indebærer, at det er mulig ved fogedens bistand at opnå adgang i tilfælde, hvor en ejer modsætter sig reparationer eller eftersyn. Det er dog tvivlsomt, om bestemmelsen giver adgang til, at ejeren efter omstændighederne må finde sig i, at f.eks. nye forsyningsledninger o. lign. føres gennem hans lejlighed<sup>4, 5</sup>.

Den anden bestemmelse omhandler EJLL § 8, hvorefter en ejer, der gør sig skyldig i grov eller oftere gentagne misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan pålægges af ejerforeningen at fraflytte lejligheden med passende varsel. Praksis vedrørende udsættelse af ejere eller lejere af ejerlejligheder fordrer, at ejerforeningen alene kan stille krav om, at vedkomne skal fraflytte lejligheden, eftersom forarbejderne til loven gør det klart, at det ellers ville være et for vidtgående indgreb i betragtning af, at der er tale om en ejendomsret, hvis det var muligt for ejerforeningen at pålægge en ejerlejligheds ejer at afhænde sin ejendom. Derfor er det efterfølgende op til ejeren, om han ønsker at videresælge ejendommen eller at beholde ejendomsretten og udleje lejligheden. Hvis vedkomne ikke efterkommer et pålæg om at fraflytte frivilligt, efter ejerforeningen har fremsat krav herom, må spørgsmålet om kravets berettigelse afgøres ved domstolene. Endeligt kan kravet herefter ved godkendelse af retten fuldbyrdes ved en fogedforretning.<sup>6</sup>

Misligholdelse kan også omhandle pligten til at betale bidrag til ejerforeningen for fælles anliggender. Her kan ejerforeningen, i lighed med andre kreditorer i øvrigt, efter

---

<sup>1</sup> Frøbert 1986, 33-34

<sup>2</sup> LBK nr. 53/2006 note 20

<sup>3</sup> Frøbert 1986, 35

<sup>4</sup> LBK nr. 53/2006, note 21

<sup>5</sup> Frøbert 1986, 36

<sup>6</sup> LBK nr. 53/2006, note 30-34; Frøbert 1986, 36-37

opnået dom, foretage udlæg i lejligheden og lade denne bortsælge ved tvangsauktion for at søge sig fyldestgjort.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006, note 31, Frøbert 1986, 37





## 7 Problemformulering

Formålet med dette kapitel er at konkretisere den problemstilling, der skal danne grundlaget for den resterende del af rapporten.

I de tidligere kapitler er det blevet vist, at der i det sidste århundrede er sket et stort boom i boligudviklingen i Danmark. Denne udvikling har været speciel markant i løbet af 1960'erne og 70'erne. Det var på samme tid, at ejerlejlighedsopdeling blev muliggjort ved indførelsen af ejerlejlighedsloven i 1966. Markedet omkring ejerlejlighedsopdeling har vist sig at være meget robust og har som vist i de tidligere kapitler ikke været synderligt påvirket af konjunktursvingninger i hvert fald indtil den seneste.

Selvom ordningen har været meget robust ift. ejendomsmarkedet, har der været mange ændringer i loven over de seneste 43 år, hvor loven har eksisteret. Det ses, at særligt spørgsmålet om lovens anvendelsesområde og her særligt om adgangen til at opdele den ældre boligmasse har været årsag til, at loven er blevet ændret et utal af gange. Grundet forskellige politiske motiver har der været mange ændringer frem og tilbage i loven, hvor lempelser har "ført til" stramninger, som igen har "ført til" nye lempelser osv. Nogle af stramningerne blev gennemført for at stoppe utilsigtet brug af loven, som det var tilfældet med lovændringen fra 1986. Der har dog under de seneste regeringer sket en generel opblødning i ejerlejlighedsloven således at opdelingsadgangen løbende er blevet udvidet med igennem små tiltag.

Der er i dag flere specifikke regler om hvilke ejendomme, der kan opdeles og flere regler hvis funktion er at beskytte fremtidige ejere af lejlighederne. De mange forskellige paragraffer kan til tider virke lidt uoverskuelige, da der er så mange sær regler for hver enkel type ejerlejlighedsopdeling. Alle disse ændringer sammenholdt med at der tidligere er set "kreativ" anvendelse af loven gør det interessant at undersøge om der stadig er tilfælde, hvor man kan misbruge lovens regler.

Det ser også ud til, at der kan være et problem i loven ift. kontrol, da det i selve ejerlejlighedsopdelingsprocessen kun er tinglysningen, der kontrollerer lovformligheden af den enkelte opdeling. Generelt ser det ud til, at der er mange spændende problemstillinger i forhold til ejerlejlighedsloven. Selve muligheden for at lave ejerlejlighedsopdeling virker også stadig som en mulighed som ejendomsmarkedet vil anvende og som et område folketingets politikere ønsker at udvikle.

Formålet med den resterende del af rapporten er, at få en afklaring på hvordan ejerlejlighedsloven anvendes i praksis. For at belyse dette nærmere går rapporten i dybden med forholdet imellem de som lovgiver, de som administrerer, de som benytter og de som kontrollerer ejerlejlighedslovgivningen. Udgangspunktet for dette studium er den viden, som er oparbejdet gennem foranalysen om, hvordan de enkelte bestemmelser i ejerlejlighedslovgivningen er affattet og de politiske motiver herfor, men nu sammenholdt med hvordan loven anvendes og kontrolleres i praksis.

For at kunne besvare hvordan ejerlejlighedslovens bestemmelser varetages i praksis, af de aktører, herunder landinspektører, der arbejder med og er begrænset af lovgivningen samt de myndigheder, som kontrollerer at lovgivningen overholdes, foretages der

en række interviews. Ifm. interviewrækken vil det være centralt at afdække hvilke bestemmelser i ejerlejlighedslovens, der volder de praktiserende landinspektører m.fl. mest besvær at fortolke og administrere ift. dels rekvirenternes ønsker og dels myndighedernes kontrol - eller mangel på samme.

Motivationen, for at problematisere den måde hvorpå ejerlejlighedsloven anvendes, kan retfærdiggøres ud fra to forhold, der er fremkommet i foranalysen:

- Dels viste foranalysens kapitel 2: en interesse og et potentiale for opdeling af især ældre ejendomme.
- Dels viste foranalysens kapitel 3: at de senere års lempelser af ejerlejlighedsloven har bevirket, at lovens anvendelsesområde udvides i retning af, at lovens princip om at der som udgangspunkt ikke kan oprettes ejerlejligheder i beboelsesbygninger, hvis oprettelse ligger før 01/07/1966, mindskes.

Intentionen med ejerlejlighedslovens var, som nævnt tidligere, oprindeligt at skabe en ikke kompliceret og let tilgængeligt samling af regler til brug ved indførelsen af ejerlejlighedssystemet i Danmark<sup>1</sup>. Som beskrevet opstår det initierende problem ved, at der undertiden har været en politisk slingrekurs, som har medført gentagne ændringer af loven, hvilket igen har resulteret i, at en række af lovbestemmelserne i ejerlejlighedsloven netop ikke er, som ellers tilsigtet, let tilgængelige men helt givet uklare. At visse bestemmelser i ejerlejlighedsloven er uklare, kan, som Peter Blok nævner det, skyldes manglende gennemarbejdelse af loven.

## 7.1 Problemformulering

Kan der identificeres mangler i ejerlejlighedsloven, der giver anledning til vanskeligheder, når loven anvendes af praktiserende landinspektører? I dette spørgsmål ligger også en udredning af, hvordan ejerlejlighedsloven anvendes i praksis og en vurdering af lovformligheden af denne anvendelse.

Ud fra de svar, som den indkomne empiri ventes at frembringe, opstilles en række problemstillinger, og det vil blive forsøgt at give et bud på, hvor aktuelle de enkelte problemstillinger er, samt hvor ofte de benyttes. I en efterfølgende lovanalyse søges det afklaret, hvorledes den anvendelse, problemstillingerne giver anledning til, er lovformlig og i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven og de politiske lovmotiver i lovens forarbejdere. Endelig føres en diskussion af forskellige løsningsmodeller til de enkelte problemstillinger.

I det følgende vil det metodiske grundlag for de anvendte teknikker til at inddrage empiri gennem interview blive fremdraget og diskuteret. Efterfølgende vil der på samme vis blive sat fokus på juridisk metode, der anvendes senere i lovanalysen i kapitel 10, til løsning af juridiske problemer samt anvendelse af retskilder og fortolkning af disse.

---

<sup>1</sup> LFF nr. 35/1965, FT 1964-65: A 2473





## 8 Metode

Undersøgelserne i dette projekt vil bero på to adskilte analyser, som ved senere syntese skal sikre, at problemfeltet bliver belyst fra flere vinkler, og at flere løsninger samt svar på problemformuleringen kommer frem. De to analyser, der er tale om, omhandler dels fremskaffelse af empiri til brug for en afgrænsning af problemfeltet gennem interviews og dels en behandling af de fundne juridiske problemstillinger gennem en lovteknisk analyse. Dette metodeafsnit skal redegøre for metodetilgangen ifm. udfærdigelsen af de to nævnte analyser og endvidere give en teoretisk beskrivelse af de anvendte metoder i analyserne. Det er altså hensigten at vurdere de forskellige analysekoncepters bidrag og mulige rolle i den samlede problemløsning, da sigtet er en syntese mellem analyserne. Efterfølgende kan disse to analyser sammenstilles og de mest problematiske steder i ejerlejlighedsloven kan afdækkes. Dette vil forhåbentlig kunne danne et grundlag, der kan bidrage til nogle løsningsmodeller, som vil kunne ensrette anvendelsen af ejerlejlighedsloven på flere fronter.

Som udgangspunkt for de to analyse, vil der i det følgende være en nærmere teoretisk beskrivelse af de anvendte metoder og endvidere af til- eller fravalg ifm. deres anvendelse.

### 8.1 Om valget af metode til brug for inddragelse af empiri

Til at afdække problemformuleringen er det ikke nok kun at arbejde med lovteksten på området. Det er også nødvendigt at input fra andre kilder. Her er det specielt relevant at få nogle oplysninger om, hvordan ejerlejlighedsloven anvendes i praksis, og om den praktiserende landinspektør har nogle problemer med at anvende loven korrekt. For at finde frem til dette kan man anvende en række forskellige metoder, der hver for sig har sine fordele. De metoder, der umiddelbart kunne anvendes i dette projekt, er:

- Spørgeskemaundersøgelse
- Interview
- Casestudie
- Observation

Spørgeskemaundersøgelser har den fordel, at man kan få data fra mange kilder forholdsvist hurtigt og egner sig meget godt, hvis man skal bruge data, som skal indgå i statistik. En anden fordel ved spørgeskemaundersøgelser, og som er en af de ting, der også gør, at de egner sig til statistik, er, at man kan udforme et spørgeskema sådan, at man kan sammenligne svarene, da alle de interviewede blive stillet de samme spørgsmål. Herved kan det ses, om et bestemt problem f.eks. alene berører visse firmaer i en bestemt retskreds. Ulemperne ved spørgeskemaundersøgelser er, at man er meget begrænset af de spørgsmål, man stiller, og at man sjældent får udtømmende svar. Herved egner spørgeskemaundersøgelser sig ikke til situationer, hvor man gerne vil have mere uddybende svar. Modsat findes der interviews, som på nogle punkter har de modsatte fordele/ulemper. Interviews er gode, hvis man ønsker at få nogle meget uddybet svar, da man ved interviews har muligheden for løbende at tilpasse spørgsmålene til den enkelte person og derved har mulighed for at stille opfølgende spørgsmål. Ved interviews kan man også sammenligne de enkelte svar fra interview til interview,

men metoden egner sig ikke til at skaffe mange svar og egner sig heller ikke til at lave statistik ud fra, da det er en langsommelig proces, og det herved vil tage mange ressourcer at skaffe et tilstrækkeligt data grundlag.

I stedet for at interviewe personer for at skaffe informationer kan man også få informationer ved at se på det arbejde, der bliver udført. Dette kan bl.a. gøres ved at lave case-studier, som er et studie af de dokumenter, der bliver udfærdiget inden for det område, man gerne vil undersøge. De informationer, man kan få ud af et casestudie, er meget anderledes end dem, man får ved spørgeskemaer og interviews. Forskellen er, at man ved casestudier kun kan se, hvad personerne har gjort, og ikke hvad de har tænkt. På den anden side er man ved casestudier mere sikker på, at man får de sande informationer, da der ikke er mulighed for at lyve eller pynte på sandheden, hvilket man ellers har mulighed for ved interviews og spørgeskemaer. Case studier er som udgangspunkt der for mere objektive end de andre metoder. Fordelen ved casestudier er også, at det ikke kræver, at man kan komme i kontakt med de personer, man ønsker at undersøge, hvilket ellers kan være svært i visse tilfælde. Casestudier kræver også mindre forberedelse, og man kommer derved hurtigere i gang med selve bearbejdelsen af data. Problemet ved casestudier er dog, at det kan være svært at trække tilstrækkelige informationer ud af undersøgelsen. Bl.a. kan det være svært at finde ud af, hvilke overvejelser der ligger bag de handlinger, man kan se. En mere udvidet udgave af casestudiet er observation, hvor man observerer en person, imens han arbejder. Herved kan man observere nogle af de ting, der ikke bliver nedfældet på papir, og det er dermed muligt at få flere oplysninger. Ved observation kan det også være muligt at få nogle oplysninger omkring, hvilke overvejelser der bliver gjort, hvis de altså kan ses af persons handlinger. Problemet med at lave sådanne observationer er, at de kan være svære at dokumentere, og de tager lang tid at lave, hvis det er noget meget komplekst, man ønsker at få oplysninger om.

Til dette projekt er det mest relevant at anvende interviews til at fremskaffe de oplysninger, der skal til for at kunne besvare problemformuleringen. Dette skyldes, at opgaven har en sådan karakter at det ønskes at få nogle meget detaljerede oplysninger om, hvordan landinspektøren opfatter ejerlejlighedsloven og om hvordan denne anvendes. Dette kunne man godt gøre vha. de andre metoder, men det er projektgruppens vurdering, at interview vil egne sig bedst, da den giver mulighed for at stille opfølgende spørgsmål og at den er bedre til at afdække, hvilke overvejelser landinspektøren gør sig, når han skal opdele en ejendom i ejerlejligheder. Det er også projektgruppens vurdering, at interviews vil være det bedste instrument til at klarlægge, hvor der problemer i ejerlejlighedsloven.

### **8.1.1 Interview**

Der er forskellige måder at lave interviews på, men generelt er der to forskellige former for interviews. Den ene type er strukturerede interviews og den anden er kvalitative interviews<sup>1</sup>. Forskellene mellem disse to typer af interviews er den type data, man får ud af dem. Med strukturerede interviews kan man lave et interview hurtigt, og man

---

<sup>1</sup> Kvalitative interview dækker over både semi-strukturerede og ustrukturerede interviews

kan nemt sammenholde de svar, man får, på de enkelte spørgsmål man stiller. Herved kan man sige, at man får noget let sammenligneligt data og måske data fra flere mennesker, da man har tid til at lave flere interviews, fordi et struktureret interview ofte er hurtigere og nemmere at lave end andre interviewformer. I modsætning til denne type af interviews er der de kvalitative interviews, hvor der ikke er så stor fokus på mængden af data men derimod på fleksibilitet og på at få alle de relevante informationer ud af den enkelte interviewperson. Hermed kan det også være svært at sammenholde de enkelte personers svar med hinanden, da man måske har stillet forskellige spørgsmål til de enkelte personer, eller fordi de enkelte interviews har taget en forskellig drejning, og der efterfølgende har været forskelligt fokus på interviewemnet.<sup>1</sup>

For dette projekt virker det derfor mest oplagt at anvende en blanding af de to typer af interviews, da projektet har en sådan karakter, at det ønskes at afdække, hvordan landinspektøren anvender reglerne i ejerlejlighedsloven. Der skal derfor stilles nogle mere åbne spørgsmål, som i visse tilfælde vil medføre, at det kan være oplagt at stille nogle opfølgende spørgsmål. Samtidigt er det også nødvendigt at få bekræftet, at de problemer, der er kommet frem ved de snævert rammende kvalitative interview, også er til stede mere bredt. Herved vil det ikke være optimalt enten at lave strukturerede eller kvalitative interviews, men mere en blanding af de to. Fokus vil dog ligge på at lave kvalitative interviews, da det er herigennem, de data, der senere vil blive behandlet, skal komme fra. Kvantitative interviews skal kun anvendes til at få overblik over problemernes udbredelse.

Indenfor kvalitative interviews findes der to undertyper, som afviger en del fra hinanden. Den ene type interview er ustrukturerede interviews og den anden er semi-strukturerede interviews. Her er forskellen, som det også fremgår af navnene, at der med den ene form for interviews er en vis struktur i interviewet, hvor den anden type er mere løs i sin opbygning. Det, at interviewet ikke er struktureret, skal dog ikke ses som om, at det ikke er forberedt. Det ustrukturerede interview skal mere ses som en samtale, hvor man har forberedt sig på de emner, som samtalen omhandler. I dette projekts tilfælde vil det være mest oplagt at anvende semi-strukturerede interviews, da det vil være nogle specifikke spørgsmål og emner, der skal indhentes oplysninger om. Derfor vil det ikke være så oplagt at anvende ustrukturerede interviews, da det herved kan være svære styre, at man får svar på specifikke spørgsmål.<sup>2</sup>

### **8.1.2 Forberedelse af interview**

Uanset hvilken type af interview, man skal lave, er det vigtigt, at man forbereder sig til det. I denne forberedelsesproces skal man selvfølgelig forberede sig på de emner, man vil berøre i interviewet, og man skal have formuleret de spørgsmål, man ønsker at stille. Herefter skal man også forberede sig på, i hvilken rækkefølge man som udgangspunkt vil stille spørgsmålene, sådan at man får et flydende interview, hvor man ikke skal tilbage og stille uddybende spørgsmål til et emne, man var færdig med at snakke om. En anden ting, man skal sikre sig, er, at man formulerer spørgsmålene sådan, ikke er i tvivl om hvad spørgsmålet handler om. De enkelte spørgsmål skal dog ikke være så

---

<sup>1</sup> Bryman 2004, 319

<sup>2</sup> Bryman 2004, 320-321



specifikke, at interviewpersonen ikke kan svare udover spørgsmålet. Samtidigt skal man sørge for, at de spørgsmål, man stiller, ikke er ledende, hvilket sikrer, at man får reel data ud af interviewet og ikke bare får de svar, man gerne vil have.

Under udførelsen af et interview er der ligeledes nogle ting, man skal have fokus på. Det kan være meget hjælpsomt, hvis man er fleksibel under et interview ved bl.a. at stille uddybende spørgsmål, hvis et af de svar, som man får, kræver uddybning, eller hvis man føler, at personen holder noget tilbage. Det er også vigtigt, at være kritisk over for de svar man får og være forberedt på, at stille spørgsmålstegn ved dem. Dette kan for eksempel være aktuelt, hvis der er en inkonsekvens i svarene, hvilket betyder, at det er vigtigt, at man også under interviewet har styr på, der er blevet sagt. Man skal dog samtidigt ikke være aggressiv i sin interviewform, men i stedet være opmærksom, tydelig, høflig og give interviewpersonerne god tid til at svare.

Alle de overnævnte ting er noget man skal overveje, før man laver et interview, og man skal dokumentere disse overvejelser og valg i en interviewguide. Interviewguiden kan herefter bruges til at sørge for, at alle de interviews man laver, bliver lavet på de samme principper, og man sikrer også, at man kan sammenligne svarene i et interview med et andet, da præmisserne i videst mulig omfang har været de samme i begge interviews. I interviewguiden skal man så også have beskrevet, hvilke spørgsmål man vil stille, eller hvilke emner man ønsker at diskutere.<sup>1</sup>

### **8.1.3 Interviewguiden**

Interviewguiden er, som det også fremgår af navnet, en guide til, hvordan man skal udføre de interviews, man gerne vil lave. I denne guide skal man tage stilling til, hvilke interview man vil lave og hvordan man ønsker at udføre dem.<sup>2</sup>

I dette projekt ønsker projektgruppen at komme i kontakt med landinspektører, der ofte foretager ejerlejlighedsopdelinger, da det er disse personer, der i dagligdagen anvender loven, og det derfor også sandsynligvis er disse personer, der har erfaring med, hvor der er problemer ligger i forhold til lovens anvendelse. Det er derfor mest oplagt at se på landinspektørfirmaer, der har hjemme i de større byer, da det er her, der er mest potentiale for at lave ejerlejlighedsopdelinger, og det derfor mest sandsynligt, at det netop er her, landinspektørerne har størst erfaring med ejerlejlighedsopdeling. De oplysninger, som projektgruppen ønsker at få ud af interviewet, har ikke en sådan karakter, at det kan forventes, at der vil være forskel på, hvordan man opfatter loven alt efter geografisk placering. Det er derfor ikke nødvendigt at sprede interviewene ud på et stort geografisk område, da dette ikke sikre en større spredning, i de svar man får.

Den konkrete plan, for hvordan interviewene vil blive udført, går ud på, at de enkelte firmaer indledningsvist kontaktes via mail for at adspørge dem (ukritisk og ustruktureret) om deres holdninger til ejerlejlighedsloven, og hvilke problemer de ser i den. Respondenterne opfordres i mailen til at afgive deres holdning via mail eller telefon. I håb

---

<sup>1</sup> Bryman 2004, 324

<sup>2</sup> Bryman 2004, 324

om flere tilbagemeldinger er det vigtigt at nævne, at der på forhånd telefonisk er skabt kontakt til den person i hvert firma, som er mest vidende om ejerlejlighedsforhold, hvorfor de udsendte mails er "målrettede" disse kontaktpersoner. Dette udgør den indledende kontakt. Projektgruppen er dog opmærksom på, at det ikke er sandsynligt, at der vil komme nok tilbagemeldinger på denne indledende kontakt, da det kan være problematisk for respondenterne at overskue et så omfattende spørgsmål. Der vil derfor sideløbende også blive taget kontakt med en person, der til dagligt arbejder med ejerlejlighedsopdeling, og som skal fungere som pilot person for at udarbejde nogle mere konkrete spørgsmål til enkelte dele af ejerlejlighedsloven. Disse (mere) konkrete spørgsmål sendes så igen ud via mail til samtlige kontaktpersoner, hvor de igen opfordres til at komme med en tilbagemelding på spørgsmålene, enten via mail eller telefon. Hvis dette heller ikke lykkes, vil projektgruppen telefonisk tage kontakt med nogle få firmaer for at gennemføre og få svar på interviewspørgsmålene. Det optimale ville være at rejse ud besøge de enkelte firmaer og lave et traditionelt interview, men grundet manglende tid har projektgruppen valgt at lave det hele via mail og telefon for at spare tid.

Opbygningen af interviewet vil være sådan, at der først vil være noget generelt snak om, hvordan og hvor meget ejerlejlighedsopdeling, der bliver lavet i det enkelte firma. Dette vil hovedsageligt have til formål at få startet interviewet op, men vil også blive brugt, for at projektgruppen kan få en føling med, hvordan den enkelte person, har det med emnet. Herefter vil der blive snakket mere generelt om, hvad personen synes om ejerlejlighedsloven, hvilket skal bruges til at få et generelt indtryk om, hvad personen har af holdninger til loven. Dette skal efterfølgende bruges til, at projektgruppen kan spørge nærmere ind til de steder, hvor personen eventuelt mener, der er problemer med loven, for at få afdækket disse problemer. Efter de mere generelle spørgsmål vil der blive stillet spørgsmål til mere konkrete problemstillinger i loven. Her er det ikke så vigtigt at finde ud af, om den enkelte person misbruger reglerne, men at få afdækket, om der reelt er en mulighed for det. Således skal der være en hvis opmærksomhed omkring dette, når spørgsmålet stilles. Prøver man direkte at få interviewpersonerne til at indrømme, at de misbruger loven, kan det være svært at få noget konstruktivt ud af interviewet efterfølgende, idet der er risiko for at personerne går i baglås og efterfølgende ikke har lyst til at besvare flere spørgsmål. Samtidigt skal der dog også være fokus på at stille kritiske spørgsmål, hvis projektgruppen føler, at den person, som de interviewer, ikke fortæller hele sandheden eller direkte lyver. At udføre interviewene vil derfor være en balancegang. Den mere praktiske løsning af opgaven ses i selve kapitlet omkring interviewene, hvor alle spørgsmål og svar herpå også er opstillet.

## **8.2 Om valget af metode til brug for den lovtekniske analyse**

I den følgende del metode kapitlet vil der blive taget stilling til en række enkeltspørgsmål og problemstillinger ved opdeling i ejerlejligheder, der ikke er løst i ejerlejlighedsloven eller dens forarbejder. Eftersom projektets problemformulering er tæt knyttet til ejerlejlighedslovens virke, er det naturligt at fremgangsmåden for løsning af juridiske problemer i den lovtekniske analyse baseres på anvendelsen af juridisk metode.

En redegørelse for retlige problemer ved opdeling efter ejerlejlighedsloven vil nødvendigvis bevæge sig indenfor flere juridiske retsområder. Herunder er eller vil disse blive belyst i større eller mindre grad. Nedenfor er indsat en kort oversigt over de retsområder, der berøres:

- Retsområder
  - Privatret
    - Formueretten
      - Ejendomsretten
      - Obligationsretten
        - Lejeretten
        - Fordringsrettigheder
  - Offentlig ret
    - Forvaltningsretten
    - Offentligretlig reguleringslovgivning

De fleste spørgsmål omkring ejerlejlighedsopdeling ligger indenfor formueretten, hvor især ejendomsregistreringen og ejerlejligheden som juridisk konstruktion (ejendomsretten til en ejerlejlighed) er belyst. Indenfor offentlig ret berøres legalitetsprincippet (hjemmelskravet) og plan- og reguleringslovgivningen.

En hovedanalyse, som den der er forestående, må selvsagt tage afsæt i danske retsinstitutioner, men da ejerlejlighedssystemet er en nydannelse i dansk ret, »som er direkte hentet fra udenlandsk ret«<sup>1</sup>, og dermed er inspireret af fremmed ret, kan det ikke anfægtes, at der med fordel kunne søges inspiration til løsning af en given problemstilling i fremmed ret. Dette vil dog ikke være tilfældet i dette projekt, da projektets hovedmål er at identificere problemerne, som de er oplevet af landinspektøren.

Peter Blok nævner, at »en lang række spørgsmål, hverken er løst i ejerlejlighedsloven eller dens motiver«<sup>2</sup>, og at »disse problemer kun i begrænset omfang har fundet deres løsning gennem retspraksis«<sup>3</sup>. Dette er et problem, fordi lovgiver (oprindeligt) bevidst har gjort loven kortfattet<sup>4</sup>, og som Peter Blok anfører det, »har ladet mange spørgsmål stå åben til løsning gennem retspraksis«<sup>5</sup>. Da retspraksis er af relativt begrænset omfang, vil de fleste detaljspørgsmål derfor hverken kunne støtte sig på lovgivningen eller på retspraksis<sup>6</sup>. Denne fremstilling, støttet på juridisk metode, vil dog forsøge at forudsige, hvorledes disse enkeltspørgsmål, som tages op, vil blive løst ved domstolene. Om løsningen er lig ”gældende dansk ret” beror på om gruppens argumentation eller om grundlaget for ”forudsigelserne” holder sig inden for den juridiske metode, der er grundlaget for de afgørelser, der træffes af danske domstole. Men som det er anført ligger løsningen ikke ligefor, når lovgiver har indrettet lovgivningen som anført.

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 16; Betænkning nr. 195/1965, 130, 142-144

<sup>2</sup> Blok 1995, 19

<sup>3</sup> Blok 1995, 17

<sup>4</sup> LFF nr. 35/1965 FT 1964-65: A 2473; Betænkning nr. 695/1965, 140; Blok 1995, 19

<sup>5</sup> Blok 1995, 19

<sup>6</sup> Men muligvis på sammenligning med fremmed ret.

### 8.2.1 Juridisk metode

Ved juridisk metode »forstås den fremgangsmåde, som domstolene og enhver, der skal tage stilling til et forelagt konkret retligt problem, må følge«<sup>1</sup>. Ved juridisk metode arbejder man målrettet på at lave den rigtige slutning ud fra valget af følgende tre parametre:

- Valg af regel
- Valg af fakta
- Valg af resultat

Valg af regel henviser generelt brug af retskilder, og herunder hvilke retskilder, man agter at anvende. Valg af fakta er de konkrete omstændigheder i en aktuel sag, som søges belyst. Valg af resultat er en syntese af de første to punkter til brug for en konklusion. Det kan *umiddelbart* forekomme misvisende, at der i det ovenstående tales om *valg af ... resultat*, men i mange tilfælde er en løsning på et retsligt problem ganske ukompliceret, herunder især i de tilfælde hvor fakta eller de faktiske forhold (sagens) problemfrit kan henføres under en klar retsregel. I disse tilfælde er løsningen »næsten logisk nødvendig«<sup>2</sup>.

Man kan sige at *valg af fakta* i denne sammenhæng er lig de problemstillinger, som fremkommer ved at adspørge praksis. *Valg af regel* er derimod grundlagt forlang løsningen og beror på en analyse af:

- Ejerlejlighedsloven
  - Forarbejder
    - Bemærkninger og høringssvar til lovforslag
    - Kommissions- og udvalgsbetænkninger
  - Efterarbejder
- Tilstødende bekendtgørelser, cirkulære og vejledninger
- Definitioner gengivet i beslægtede retsområder (analogi)
- Retspraksis
- Blød jura i form af juridisk litteratur og artikler

Som vist i kapitel 3 er der fremkommet en lang række af politisk motiverede ændringer til hovedloven, men undertiden er motiverne ikke altid beskrevet lige udførligt i forarbejderne. Domstolene kan via retspraksis undertiden have udvidet eller begrænset ejerlejlighedslovens anvendelsesområde i "lighed" med lovgiver, men igen er begrundelserne i dommene ikke altid lige udførlige beskrevet. Inddragelse af den bløde jura er derfor vigtig for at "ensrette" forståelsen ejerlejlighedsloven, for- og efterarbejder og retspraksis og i den henseende bygge videre på eller underbygge forståelse.

Som beskrevet anvendes metoden mest til at træffe en afgørelse i en konkret retssag. I dette projekt går metoden dog mere i retning af at klarlægge, hvad der menes med de enkelte bestemmelser i loven, og i hvilken udstrækning, de kan anvendes. Det vil helt konkret sige, at lovanalysen hovedsageligt skal *vurdere* »mangler i ejerlejlighedsloven, der

---

<sup>1</sup> Evald 2005, 3

<sup>2</sup> Evald 2005, 4

giver anledning til vanskeligheder, når loven anvendes af praktiserende landinspektører« jf. problemformuleringen - i overensstemmelse med rammerne for juridisk metode.

### **Tolkning af love og andre retskilder i øvrigt**

Til at tolke, hvordan en lov skal forstås, er der fire metoder, der kan anvendes. Disse fire metoder er ordlydsfortolkning, formålsfortolkning, modsætnings- og analogifortolkning<sup>1</sup>. Alle disse fire måder, hvorpå man kan fortolke en lov, kan og bliver ofte brugt i sammenhæng, sådan at der ikke kun anvendes en måde, til at afgøre hvordan en lov skal tolkes, men flere forskellige metoder. Ved ordlydsfortolkning går man ind og tolker på den ordlyd, der er i loven, hvilket betyder, at man kun ser på, hvordan loven er formuleret for at finde frem til, hvad der er gældende. Metoden er meget anvendelig til situationer, hvor bestemmelsen ikke giver anledning til tvivl, hvilket gør, at den ikke er specielt anvendelig i denne del af projektet, da det netop er tvivlsspørgsmål, der skal behandles.<sup>2</sup> Dette problem er der ikke ved formålsfortolkning, hvor det vurderes, hvilket formål der ligger bag lovgivningen, for efterfølgende at vurdere, hvordan loven skal tolkes. I mange love er der en formålsparagraf, der fortæller, hvad formålet med loven er, men der kan også være uskrevne formål, der skal lægges vægt på. Men i lighed med en lovs overordnede formål har de enkelte bestemmelser også deres eget formål, der ligeledes fremgår af loven og forarbejderne hertil.<sup>3</sup> Lovens eller en bestemmelses formål kan uddybes ved anvendelsen af efterarbejder ved brug af f.eks. § 20 spørgsmål til ministeren. Herved kan man sandsynliggøre, hvordan det er meningen, at loven skal tolkes. Det er dog vigtigt at nævne, at efterarbejder ikke kan lægges til grund for en afgørelse/resultat i samme omfang som forarbejderne.<sup>4</sup> Ved modsætnings- og analogifortolkning forsøges der at udrage slutninger mellem forskellige love, hvor der f.eks. anvendes de samme udtryk, hvor man så kan bruge fortolkningen af det enkelte ord analogt på en anden lov.<sup>5</sup> Alle disse typer af fortolkning vil blive anvendt i projektet i det omfang, det er nødvendigt og anvendeligt.

### **Retskildernes rangorden**

For at analysere en lov og dens bestemmelser er det også nødvendigt at kende til de generelle regler, der er gældende for hierarkiet mellem bl.a. love, bekendtgørelse og vejledninger. Overordnet gælder den følgende prioritering mellem forskellige kilder:

1. Grundlov
  2. Lov
  3. Bekendtgørelse
  4. Cirkulære
  5. Vejledning
- $\left( \begin{array}{c} \text{Forarbejder og} \\ \text{afgørelser} \end{array} \right)$

Prioriteringen betyder, at en bestemmelse i grundloven står over en bestemmelse i anden lov. Opdelingen er dog ikke så fuldstændig, da forarbejder i nogle tilfælde kan ændre betydningen af bestemmelse til noget andet end den umiddelbare, da forarbej-

---

<sup>1</sup> Evald 2005, 34

<sup>2</sup> Evald 2005, 34

<sup>3</sup> Evald 2005, 35

<sup>4</sup> Evald 2005, 39

<sup>5</sup> Evald 2005, 37

derne ofte fortæller noget om bestemmelsens formål. En anden kilde, der også står lidt uden for opdelingen, er afgørelser, hvor dommeren kan gøre en anden tolkning end den umiddelbare gældende. En sådan afgørelse vil dog binde forarbejderne, henvisning til retspraksis eller som konsekvens til anden lovgivning.<sup>1</sup> Der er lovene imellem også et hierarki, hvor der prioriteres ud fra parametre såsom lovens alder, hvor den yngste lov skal anvendes, da den er den mest opdateret på området. Et andet parameter er, hvor højtstående loven er. Hermed menes, at grundloven er over andre love, og bekendtgørelser er under love. Det sidste parameter er, hvor specialiseret en lov er, hvis en lov handler om et meget specifikt emne, vil den oftest være gældende frem for en lov, der til dels omhandler det samme emne men ikke så dybdegående.<sup>2</sup>

### 8.3 Plan for den videre fremstilling

For at besvare problemformuleringen vil der, som det tidligere er nævnt, blive lavet to større hovedanalyser, som har til formål at fremskaffe dels empiri, dels løsninger på juridiske problemstillinger ved anvendelse af to forskellige metoder. Den ene metode der vil blive anvendt er interviewteknik, mens den anden er juridisk metode. De to analyser vil undertiden kunne gribe ind i hinanden og er derfor sideordnede, hvilket også fremgår af Figur 10, der beskriver projektstrukturen. Dog vil de juridiske problemstillinger, som empirien har frembragt, blive behandlet *efterfølgende* i lovanalysen, hvorfor fremstillingen har en naturlig kronologisk udvikling frem mod den endelig besvarelse af problemformuleringen. Hovedformålet med fremstillingen er jf. problemformuleringen i afsnit 7.1 tofoldigt:

- Dels er det en opregning af de problemstillinger, ejerlejlighedsloven giver anledning til.
- Dels er det at anskueliggøre korrekt lovformelig brug eller afvejning af den anvendelse, som de fundne problemstillinger giver anledning til.

Årsagen til, at lovanalysen i og for sig ikke kan stå alene, er, at interviewene med stor sandsynlighed vil frembringe problemstillinger udsprunget af lovens faktisk og praktiske anvendelse blandt landinspektørvirksomheder og hos rådgivende advokater rundt om i Danmark. Således er den faglige indsigt, som disse firmaer besidder, afgørende, da projektgruppens egen indsigt i dels lovens anvendelse, dels umiddelbare problemstillinger ikke kan antages at være af samme værdi. Derfor er det oplagt at adspørge de aktører, som anvender loven, om, hvordan de forholder sig til den.

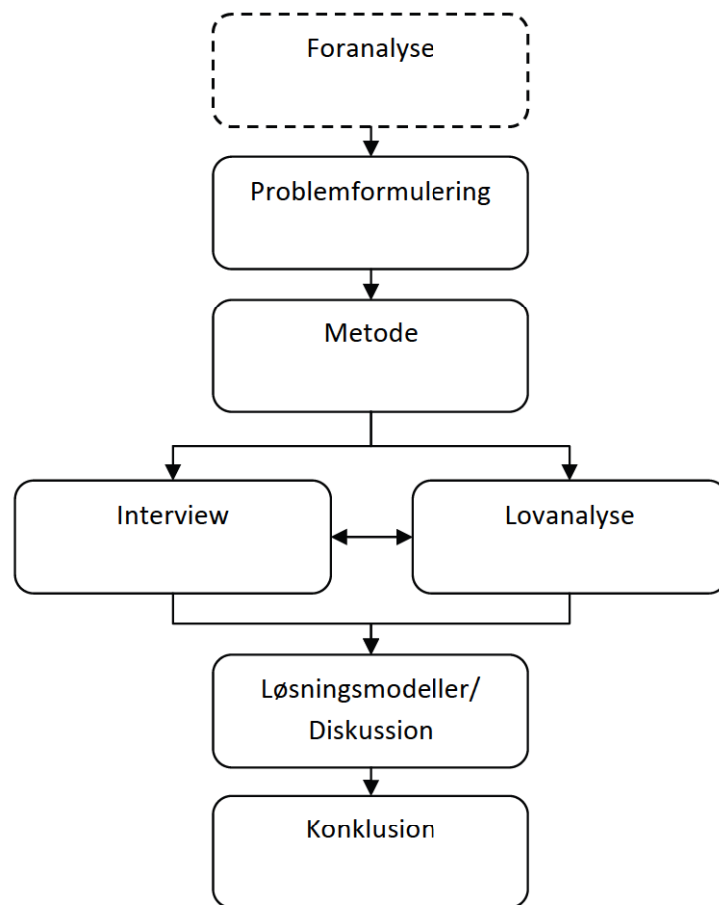
Efter analysen af loven og interviewene er det muligt at klarlægge og sammenfatte, hvor der er problemer i lovgivningen. Dette kan ses som en delkonklusion på problemformuleringen eller en opsamling på de erfaringer, der er draget igennem analyse af lovgivningen og interviewene. Efter dette er der et kapitel, hvor der vil blive præsenteret forskellige forslag til, hvordan problemerne i loven kan løses. Disse løsninger vil blive diskuteret og vil blive sammenlignet med de erfaringer, der er blevet draget gennem interviewene. Løsningerne skal være med til at uddybe den sidste del af problem-

---

<sup>1</sup> Evald 2005, 41

<sup>2</sup> Evald 2005, 22

formuleringen. Sidst vil der være en konklusion, der kan ses som en opsamling på problemformuleringen ud fra hovedanalysens forudsætninger og resultater.



Figur 10 viser projektets struktur







## 9 Interview

Formålet med dette afsnit er at redegøre for den proces, der har lagt til grund for inddragelse af empiri i projektet. I afsnit 8.1 findes det beskrevet, hvordan vi har valgt at inddrage empiri fra en interviewrunde sendt til flere landinspektørfirmaer. Som beskrevet i interviewguiden i afsnit 8.1.3 er den anvendte interviewproces nøje systematiseret og planlagt, men samtidigt langt hen ad vejen også ganske iterativ, hvorfor interviewet kan forme sig forskelligt fra person til person. Interviewene er således mere iterativ end stringent i den valgte form. Dette afsnit går i dybden med, hvordan den iterative proces har forløbet, og hvad den har ført med sig.

Processen omkring interviewrunden tog afsæt i at identificere en række problemstillinger i ejerlejlighedsloven, der var dækkende for de problematikker, der generelt opleves i praksis ifm. ejerlejlighedsopdeling.

Umiddelbart var intentionen med ejerlejlighedslovens jf. ejerlejlighedsudvalgets bet nr. 365/1965 at skabe en let tilgængeligt samling af regler til brug ved indførelsen af ejerlejlighedssystemet i Danmark. Dog har den senere politiske slingrekurs undertiden medført gentagne ændringer af loven, hvilket igen har resulteret i, at en række af lovbestemmelserne i ejerlejlighedsloven netop ikke, som ellers tilsigtet, er let tilgængelige, men derimod uklare. At visse bestemmelser i ejerlejlighedsloven er uklare, kan måske skyldes manglende gennemarbejdelse af loven. Spørgsmålet er så, om der faktisk er et reelt problem mellem de som skal anvende/forvalte loven, og de politiske motiver der ligger bag loven.

Kortfattet gik interviewrunden derfor i retning af at klarlægge tvivlsspørgsmål eller gråzoner, som opstår pga. løse begreber, formuleringer eller direkte mangler i loven, som skaber et tomrum i ejerlejlighedsloven for herigennem se på, hvordan disse problemstillinger behandles i praksis af landinspektører. For at afdække og identificere disse problemstillinger har det været nødvendigt, at få en masse 'input' fra de praktiserende landinspektører om, hvilke ændringer der egentlig er behov for. Hertil kan det siges, at processen har været tredelt:

1. Som afsæt for et pilotinterview har gruppen nærlæst udviklingen i ejerlejlighedsloven, herunder også de tilhørende lovforslag med bemærkninger, samt endvidere den tilknyttede retspraksis på området. Herigennem har det været muligt at opstille en række indledende problematikker, der som nævnt har lagt til grund for et pilotinterview.
2. Pilotinterviewet, der har været udført i samarbejde med Annette Bøgh fra landinspektørfirmaet Bøgh og Krabbe i Århus, har efterfølgende afdækket en række nye problematikker med relation til ejerlejlighedsopdeling, som har udvidet antallet af problemstillinger til 18.
3. Det endelige interviewmateriales formål har primært været at efterse, hvorvidt disse problemstillinger kunne bekræftes og eventuelt uddybes af flere praktise-

rende landinspektørvirksomheder over en bred kam, men undervejs er der også løbende blevet spurgt ind til yderligere problemstillinger. Det har endvidere været hensigten at afdække, om der var en variation imellem de enkelte landinspektørfirmaer i måden hvorpå de taklede de enkelte problemstillinger.

Udvælgelsen af de praktiserende landinspektørfirmaer, der har indgået i undersøgelsen, blev delvist foretaget i samråd med vejleder, for så vidt angår hvilke firmaer, der i mere eller mindre grad kunne tænkes at have specialiseret sig i ejerlejlighedsloven og derfor kunne have en indgående viden herom. Foruden landinspektørfirmaer har vi også rettet henvendelse til en række boligadvokater, der i lighed med de inddragne landinspektørfirmaerne har specialiseret sig i at rådgive om ejerlejlighedsloven, og de muligheder der er for at opdele bygninger i ejerlejligheder. De firmaer, som har indvilliget i at deltage i undersøgelsen og som har bidraget i større eller mindre grad, fremgår af nedenstående Tabel 4.

Firma	By	kontaktperson
<b>Landinspektører</b>		
Geopartner		Hans Lunde
Landinspektørfirmaet	Århus	Niels Nybro Eriksen
Landinspektør Niels Malmskov	Vordingborg	Niels Malmskov
Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe	Århus	Annette Bøgh
Landinspektørfirmaet Vektor	Lyngby	Søren Tøstesen, Steen Skyggebjerg
Landinspektørkontoret	Horsens	Steffen Sejr
Landmålergården	Køge afd.	Carl Helge Pedersen og Jørgen Lund
LE34	Ballerup, Århus	Hanne Kjeldsen, Jørgen Bang Jakobsen
LIFA		Jens Jægum
Stadskonduktembedet	København	Niels Peter Jensen, Peder Cindorf
Viborg Landinspektørkontor I/S	Viborg	
<b>Boligadvokater</b>		
Advokaterne Blindkilde, Jensen og Due	København	
Advokatfirmaet Carl H. Petersen		
BECH-BRUUN	Århus	Flemming Dahl
Søberg Advokater	Silkeborg	

**Tabel 4: Liste over interviewdeltagere.**

De spørgsmål som firmaerne er blevet præsenteret for er som nævnt fremkommet delvist gennem en indledende gennemgang af loven og delvis gennem et pilotinterview. Allerede før den endelige interviewrunde var det gruppens fornemmelse, at de problemstillinger, som spørgsmålene dækker over, var så godt som udtømmende for de problemstillinger, som ejerlejlighedsloven indeholder mht. ejerlejlighedsopdeling. Derfor skal de interviews, som er foretaget, ses som en kontrol af, at problemerne optræder i praksis, hvilket underbygger, at problemstillingerne er relevante at belyse nærmere i den efterfølgende lovtekniske analyse.

Det er endvidere vigtigt at nævne, at for overhovedet at få de enkelte firmaer lokket til at medvirke og give os et generelt billede af de problemstillinger den nuværende udformning af ejerlejlighedsloven giver anledning til, har vi måtte indskærpe overfor firmaerne, at vi på ingen måde var interesseret i kritisk at belyse enkelt-sager eller enkelte

virksomheders brug eller tolkning af loven, hvorfor vi i denne analyse kun kan gengive den indkomne empiri uden henvisning til dets oprindelse. Det er klart, at kompetence-niveauet hos de enkelte firmaer og deres medarbejdere varierer og i givet fald afhænger af firmaets erfaring med at oprette ejerlejligheder. Fælles for dem alle er dog, at de påtager sig et stort ansvar for de store værdier, der er indblandet, og i visse tilfælde måske uden altid at have den tilstrækkelige viden om lovens begrænsninger.

De enkelte firmaer i undersøgelsen, som har valgt at medvirke, er alle indledningsvist blevet kontaktet via telefon for at få vished for, at vi kom i kontakt med de personer i virksomheden, som havde den største erfaring med ejerlejlighedsopdeling og derfor kunne repræsentere firmaet i denne henseende. Spørgsmålene blev efterfølgende sendt rundt til kontaktpersonerne via mail. Efter en kort periode på 14 dage blev de firmaer, som endnu ikke havde besvaret mailen kontaktet telefonisk, for at gennemføre interviewene mundtligt.

### **9.1 Problemstillinger og besvarelser**

De 18 problemstillinger og firmaernes stillingtagen hertil er gengivet nedenfor i Tabel 5 i kategorierne *fortolkning og vejledning, myndighedskontrol, ansvar, offentligtlig rådighedsindskrækninger, den ældre boligmasse og opmåling*.

1	<p>Ville det være en generel hjælp i løsningen af fortolkningsspørgsmål, at ejerlejlighedsloven havde en mere styrende formålsparagraf? Formålet har if. højesteret til indtil nu været »at tilvejebringe et alternativ til leje, således at den, der ellers ville være lejer af en lejlighed eller andre af de i lovens § 1, stk. 2, nævnte husrum, i stedet kunne blive ejer af sådanne lokaliteter«<sup>1</sup>.</p>
	<p>De adspurgte har <i>enstemmigt</i> påpeget, at det ikke fandtes nødvendigt at præcisere formålet direkte i loven, da det er formålet med de enkelte bestemmelser i ejerlejlighedsloven, der undertiden er udslagsgivende.</p>
2	<p>Vil det være en væsentlig hjælp, at Erhvervs- og Byggestyrelsen udformede en vejledning, der nærmere præciserede ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser i overensstemmelse med forarbejderne? Således at denne ville kunne supplere den korte, svært forståelige lovtekst i ejerlejlighedsloven og samordne det med TB § 26, CIRK nr. 177/1977 og retspraksis i øvrigt.</p>
	<p>De adspurgte har generelt påpeget, at der er sket en række ændringer af lovgivningen, siden det vejledende cirkulære fra 1977 kom frem, som fordrer enten en ny vejledning eller et nyt cirkulære for ejerlejlighedslovens virke. Flere firmaer nævner særligt, at de i tiden var glade for det daværende By- og Boligministeriums håndtering af fortolknings- og detailspørgsmål, men at de har dårlige erfaringer med at kontakte Erhvervs- og Byggestyrelsen, da de ikke har samme engagement i loven. Deres ageren opleves undertiden som fjendtlig, ved det der beskrives som "øksehugsvær", hvilket medfører at fortolkninger nu i højere grad klares egenhændigt eller ved at adspørge andre i landinspektørstanden om deres praksis. Her nævner Niels Nybro Eriksen, der er DdL repræsentant i ejerlejlighedsspørgsmål, at han får mange henvendelser om fortolkningsspørgsmål.</p>
3	<p>Er det et problem, at der forekommer at være en manglende præcisering eller definition af udtryk eller formuleringer såsom:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) »fortegnelse« [TB § 26 stk. 2, nr. 1-4]</li> <li>b) »udnyttet tagetage« [EJLL § 7 og § 10 stk. 2, 3 og 6]</li> <li>c) »sædvanlige udenomsrum« [EJLL § 10, stk. 1, nr. 2]</li> <li>d) »skal kunne etableres« [EJLL § 10a, nr. 2]</li> </ul>
	<p>De indkomne svar varierer her betydeligt. Derfor kan det også samlet siges at være behov for en fælles retningslinjer for at opnå ensartet praksis.</p> <p>a) Om udtrykket <i>fortegnelse</i> er kravene til indholdet klarlagt gennem TB § 26 stk. 2, nr. 1-4, men ikke selve udformningen. Landinspektørfirmaerne påpeger, at de ikke ser nogle forhindringer i målrettet at standardisere fortegnelsernes udformning, men at det ikke antages at været problem i praksis, blot de indholdsmæssige krav er opfyldt.</p> <p>b) Om udtrykket <i>udnyttet tagetage</i> er det ikke fastlagt, hvornår en tagetage kan antages at være udnyttet. Er det f.eks. en registrering i BBR, brandsikringssag ifm. byggetilladelse eller blot den nutidige udnyttelse, der skal ligges til grund. Blandt de adspurgte påpeges det i den lempelige ende, at det, der skal lægges til grund, er, om arealet er i nutidig anvendelse som beboelse. Alt andet er ligegyldigt. Således kan f.eks. ældre pigekamre eller benyttede klubværelser betegnes som udnyttet. I den mere varsomme ende af standen affærdiges dette dog. Ligeledes hvis en delmængde af tagetagen har været registreret i BBR eller ifm. en brandsikringssag, og dermed kan siges tidligere at have været udnyttet til beboelse.</p> <p>c) Om udtrykket <i>sædvanlige udenomsrum</i>, påpeges det af samtlige, at det ikke er særligt klart, hvad der i jf. EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 menes med »andre ... rum« end de »sædvanlige udenomsrum«. Ændringen af § 10, stk. 1 nr. 2 i LOV nr. 298/1986 skulle præcisere, at bestemmelsen omhandlede tofamiliehuse og havde tilsigtet at undtage bygninger med blandet anvendelse fra adgangen til opdeling<sup>2</sup>. Det er dog klart blandt flere af de adspurgte, at et klubværelse<sup>3</sup> i relation til § 10, stk. 1 nr. 2 ikke udgør et sædvanligt udenomsrum og derfor</p>

<sup>1</sup> Bisgaard 1986

<sup>2</sup> Herunder bygninger med 1 eller 2 beboelseslejligheder, plus 1 eller flere erhvervslejligheder [Blok 1995, 39]

<sup>3</sup> »ØLK 12/04/1983 angik spørgsmålet om, hvorvidt en bygning som hævdet af ejeren indeholdt 2 beboelseslejligheder samt 5 klubværelser, eller om den som hævdet af kommunen indeholdt 7 beboelseslejligheder«. [Blok 1995, 40] Som anført betød stramningen i af § 10, stk. 1 nr. 2 i 1986 at denne problemstilling ikke længere er aktuel.

	<p>hindrer opdeling. Men derforuden anføres kælderum, loftrum, pulterum, udhuse, garager og ledige erhvervslokaler i eller i tilknytning til et tofamiliehus at kunne udgøre sædvanlige udenomsrum. Det anføres som mulig at udlægge disse som fællesrum, underkaste dem eksklusive brugsrettigheder eller opdele dem som selvstændige ejerlejligheder. Det nævnes, at det i tilknytning til lejeloven udstedte CIRK nr. 218/1980 beskriver »udenomsrum« som »udhuse, vaskerum, varmecentraler, pulterum, cykel- og barnevognsrum og lign.«, hvorfor formuleringen <i>sædvanlige udenomsrum</i> som konsekvens heraf må forstås yderligere afgrænset. Det er dog ikke sikkert, at der umiddelbart kan føres en sammenkædning, selvom lejeloven er delvist beslægtet med ejerlejlighedsloven. Det nævnes, at står et rum i BBR registreret som erhverv, og har det være særskilt udlejet, bør denne registrering fjernes af kommunen forud for, at det kan indgå som et sædvanligt udenomsrum.</p> <p>d) Formuleringen <i>skal kunne etableres</i> i EJLL § 10a, nr. 2 kan give anledning til tvivl om hvorvidt kravet er valgfrit. De adspurgte mener meget klart, at svaret her er nej. Det giver ikke anledning til tvivl om kravet er valgfrit, da der som dokumentation for om lejlighederne <i>kan etableres</i>, skal foreligge en byggetilladelse, hvorfor der (underforstået) ikke er adgang opdele frit efter denne bestemmelse. Det byder også sig selv, at selvom opdelingen kan foretages, inden de nye lejligheder er indrettet, skal de pålægges en servitut om helårsbeboelse senest ved ibrugtagning jf. EJLL § 10b. Populært sagt "bider bestemmelserne sig selv i halen".</p>
4	<p>Giver det anledning til forvirring, at ejerlejlighedsloven flere steder anvender synonymerne <i>udstykke</i> og <i>udlægge</i> i stedet for konsekvent at anvende betegnelsen <i>opdele</i> i lovteksten og for den sags skyld også for arbejderne?</p>
Myndighedskontrol	<p>De adspurgte er delte i deres kritik, eftersom nogle syntes, det ville være fornuftigt om lovgiver adresserede problemet ifm. en senere lovændring, mens andre ikke mener, at det er et problem at distancere herfra og refererer til, at der ligeledes i det daglige sker en sammenblanding i arbejdet med rekvirenter m.fl. Der refereres her endvidere til et tredje, (ukorrekt) synonym for opdeling i ejerlejligheder, der i daglig tale undertiden benævnes »ejerlejlighedsudstyknig«.</p>
5	<p>Er det generelt et problem at ejerlejlighedsopdeling er uden myndighedskontrol? Der er således heller ingen myndigheder at spørge til råds eller som kan dispensere.</p>
	<p>Der er blandt de adspurgte en erkendelse af, at loven ikke indeholder nogen kontrol, og at det lægger pres på landinspektørens rådgivende funktion, hvor vedkomne skal varetage dels lovens, dels klientens interesser.</p>
6	<p>Om attestation af kvalitetskravene:</p> <p>a) Vil der kunne opstå problemer med landinspektørens attestation af kvalitetskravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-e, når der ikke efterfølgende forekommer nogen kontrol heraf?</p> <p>b) Er det i praksis et problem, at erklæringen fra teknisk forvaltning om i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i ikke medsendes ved anmeldelse om opdeling?</p> <p>c) Er det i praksis et problem ved videreopdeling efter EJLL § 10, stk. 10, at landinspektøren skal attestere for § 10, stk. 1, nr. 2, litra f, der ellers normalt falder under bygningsmyndigheden?</p> <p>d) Er det i praksis et problem, at der for 80/20-ejendomme i § 10a, stk. 4 står, at det er landinspektøren alene, som skal attestere for kravene i § 10 stk. 1, nr. 2 litra f og i?</p>
	<p>a) Sammenfattende for de adspurgte er der ikke efterfølgende opstået problemer, som følge af de oplysninger landinspektøren har indgivet om, hvorvidt kvalitetskravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-e er overholdt. Dette kan betyde, at enten er firmaerne gode til efterse og rådgive om reglerne, eller også betyder det den manglende kontrol er fuldstændig og de eventuelle svigt aldrig opdages. Enkelte firmaer nævner med dette in mente, at de selv dispenserer, hvis der er tale om mindre afvigelser fra at kunne overholde kvalitetskravene, der ikke ved subjektiv bedømmelse i situationen kan ses at stride mod formålet med kravene.</p> <p>b) Om erklæringen fra teknisk forvaltning for kravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i fortæller de fleste virksomheder, at de arkiverer denne internt i virksomheden og i anmeldelsen attesterer på tro og love, at de har modtaget kommunens erklæring, og at kvalitetskravene er overholdt, hvorfor bestemmelsen ikke har givet anledning til problemer.</p> <p>c) For, ved videreopdeling efter EJLL § 10, stk. 10, at skulle attestere for § 10, stk. 1, nr. 2, litra f, anføres det af virksomhederne, at de kan ty til den arkiverede erklæring eller rekvirere en ny hos bygningsmyndigheden.</p> <p>d) At landinspektøren skal attestere for EJLL § 10 stk. 1, nr. 2 litra f og i ifm. § 10a, stk. 4, opfattes samstem-</p>

	<p>mende af landinspektørfirmaerne som en fejl i ejerlejlighedsloven og løses normalt ved at indhente attesten fra kommunen, der ligeledes betragter denne uklarhed i loven som en fejl, eftersom der i dette tilfælde ikke er tale om videreopdeling, men opdeling af en ejendom. Der nævnes endvidere den lidt specielle situation, at arkitekter undertiden attesterer for EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i, som om vedkomne var bygningsmyndighed.</p> <p>Sammenfattende bemærkes et manglende tilsyn med det som attesteres eller mulighed for at dispensere fra kvalitetskravene.</p>
<b>7</b>	<p>Er det et problem, at det fremgår ikke eksplicit af ejerlejlighedsloven, hvem der skal sørge for at deklaration om helårsbeboelse jf. § 10b tinglyses?</p>
	<p>Det forekommer ikke umiddelbart at være et problem, da det er landinspektørfirmaernes opfattes, at det er naturligt, at det er ejeren, som i øvrigt står for anmeldelsen, der også har kompetencen til at tinglyse en ændring af ejendommen. Dog fremkommer der kritik af, at lovgiver indsætter et sådan krav uden samtidigt at tage stilling til hvem, der er tilsynsmyndighed. Således nævnes at tinglysningsdommeren, som ellers er eneste kontrolmulighed, normalt kun forholder sig til fortegnelsen, ejerlejlighedskortene, uskadelighedsattest, relaksation samt hvilke konkrete bestemmelser, der opdeles efter.</p>
<b>8</b>	<p>Er det et problem, at opdelingsadgangen for 80/20-ejendomme beror på en registrering i BBR fra 31/12/2003, der endvidere muligvis er behæftet med fejl? Er endvidere et problem, at det udelukkende fremgår af forarbejderne, hvor sådan et udtræk er tilgængeligt, samt hvem der har ansvaret for det?</p>
	<p>De adspurgte landinspektører mener ikke, at de i sig selv er et problem, at de relevante data skal hentes i et udtræk af i BBR fra 31/12/2003 i Erhvervs og Byggestyrelsen, men nævner, at det er svært at se ud af lovteksten, hvor sådanne oplysninger skal indhentes. Endvidere nævnes, at det at ligge BBR-registret til grund for opdelingsadgangen er en politisk beslutning, der beror på at fjerne muligheden for spekulation.</p>
<b>9</b>	<p>Forekommer der at være problemer med opdeling af ejerlejligheder, når opdelingen finder sted på projektstadiet forud for at byggeriet er opført? If. bmcirk nr. 177/1977 pkt. 36 fremgår det, at »det er i lovgivningen forudsat, at en sådan opdeling kan gennemføres, når byggetilladelse foreligger«. Da tlbkg nr. 1024/1993 kap. 6 ikke nævner noget eksplicit om denne situation, må tinglysningens prøvelse derfor tage udgangspunkt i de normale bestemmelser i tinglysningsbekendtgørelsens kap. 6.</p>
	<p>Det anføres i rundspørgen, at systematikken, hvormed rettighederne over de nye "projektlejligheder" stiftes ift. tinglysningsloven, er uklar. Dette har ført til, at måden, hvormed dette håndteres, varierer retskredsene imellem. Således er det blevet nævnt, at der kan være forskel på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om tinglysningsdommeren finder at tinglysningssystemet kan anvendes i sin nuværende form.</li> <li>• Hvilke dokumenter der er nødvendige.</li> <li>• Om en opdeling kan ske løbende/etapevis.</li> <li>• Om anmeldelse om opdeling og foreløbige skøder kan tinglyses endeligt forud for at bygningen er færdigmeldt.</li> </ul> <p>Det nævnes endvidere, at e-tinglysningen i fremtiden vil ensrette praksis.</p>
<b>10</b>	<p>Er det et problem, at ejerlejlighedsloven formelt angiver, at det ikke alene er landinspektørens ansvar at sikre lovligheden ved opdeling, men at han i praksis ifalder et rådgiveransvar og dermed alligevel står med det primære ansvar? Således erklærer ejeren sig formelt om benyttelsen og fordelingstal, mens landinspektøren attesterer for (hovedsageligt) areal, udstykningsmulighed, samt evt. at kvalitetskravene er overholdt.</p>
	<p>Sammenfattende er der blandt de adspurgte en generel opfattelse af, at landinspektører i forvejen i mange andre henseende gennem deres hverv påtager sig et rådgiveransvar, herunder særligt i andre matrikulære sager (med kontrol fra myndigheder), hvor der sjældent opstår usikkerhed om den praksis som ligger for dagen, hvorfor de generelt ikke ser denne problematisering af ansvarsbyrden som udslagsgivende for kritik.</p>

Dog medgiver de fleste, at kompleksiteten af loven gør, at visse opdelingssituationer er svært overskueligt og kan ligge til grund for fejl<sup>1</sup>.

- 11** Har I oplevet, at der opstår problemer eller tvivlsspørgsmål ifm. offentligretlige rådighedsbegrænsninger, som kan hindrer opdelingsadgangen. Dette kan f.eks. omhandler bestemmelser i boligreguleringsloven, byggeloven, planloven og miljøbeskyttelsesloven.

Dette spørgsmål har ikke afdækket eller uddybet eksisterende eller nye problemstillinger. Sammenfattende svarer de adspurgte, at hvis der forekommer servitutter eller lign. som forhindre opdeling, må de afklares.

- 12** Problemstillinger imellem præferencereglen i EJLL § 3 og BL § 10a:  
Er der belæg for at sige, at der kan forekommer »utilsigtet spekulation«<sup>2</sup> i udformning af bebyggelser med flere enfamiliehuse, således at der mindst et sted ikke kan ske udstykning med det underliggende formål senere at kunne opdele den samlede bebyggelse? - Eller er der skærmet af for denne form for spekulation i kraft af, at kommunen skal tage stilling til grundlaget for en evt. efterfølgende udstykning ifm. byggesagsbehandlingen?  
Er det et problem, at nogle kommuner, især de mindre, enten ser en fordel i ikke at udstykke visse bebyggelser eller er direkte uvidende omkring byggelovens § 10a, og derigennem giver landinspektøren en indirekte godkendelse til at fravige byggelovens § 10a og opdele ejendomme? –Således meddeler kommunerne undertiden afslag på nyere bebyggelse med ene lodrette ejerlejlighedsskel, hvilket ikke burde være muligt jf. BL § 10a.  
Hvilke grunde kan kommunen eller klienterne have til at ønske opdeling frem for udstykning?

De indkomne svar viser, at der er en stor variation i forskellig kommuners håndtering BL § 10a og dennes koordinering med EJLL § 3. BL § 10a, skulle give kommunerne et mere smidigt og helhedsorienteret reguleringsmiddel, men flere i interviewrunden påpeger, at visse kommuner og herunder særligt de mindre ikke har nok kendskab til regelsættet, og dette i en grad hvor der blot kan henvises til indkøringsvanskeligheder med at forstå omstillingen fra den traditionelle regelbaserede byggesagsbehandling til den mere planlægningsorienterede tilgang<sup>3</sup>. Således ønsker flere kommuner undertiden ikke at udstykke opførte enfamiliehuse, enten fordi grundstørrelserne er for små, de ikke ønsker blandede ejerformer eller fordi de vil benytte sig af de fordele, der ligger i normalvedtægtens givne regler om ejerforeningen. Endvidere tror flere kommuner, at de lovligt kan nægte en udstykningstilladelse, selvom de har meddelt byggetilladelse. Rekvirenten kan på den anden side ønske opdeling frem for udstykning grundet besparelser til udstyknings- og registreringsafgift. Omvendt kan rekvirenten også ønske udstykning grundet andre hensyn såsom hensyn til tilslutningsafgift og kloakeringsforhold ifm. byggemodning. Det sætter undertiden landinspektøren i et dilemma om, hvornår det er hans ansvar at påminde begge parter om, hvad loven fordrer eller giver mulighed for. BL § 10a fordrer, at flere enfamiliehuse på samme grund skal kunne udstykkes, men bebyggelser kan indrettes med et vandret skel eller med et større udlagt fællesareal, som mindsker den enkelte grunds areal så betydeligt, at det får kommunen til at "nægte" udstykningstilladelsen. Dette kan ske, fordi kommunen undertiden ikke, forud for byggetilladelsen, forholder sig kvalificeret til den kombinerede udstyknings- og bebyggelsesplan, der er påkrævet. Et sådan eksempel er, hvis kommunen giver byggetilladelse uden afsæt i en udstykningsplan. Efterfølgende kan kommunen principielt ikke nægte en af landinspektøren en given udstykning. Det nævnes, at det ikke kan være meningen, at kommunen skal tage stilling til en bebyggelses ejer-

<sup>1</sup> Som eksempel kan der ift. EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 nævnes problematikken med fastsættelse af opførelsesdatoen for fundamentet som i visse tilfælde kan være udslagsgivende for anvendelsen af undtagelsesbestemmelsen og dermed opdelingsadgangen. Således kan en bebyggelse der er påbegyndt med byggetilladelse i 1964 og efterfølgende langsom opført med endelig ibrugtagningstilladelse i 1967 resultere i, at det bliver svært at fremskaffe den eksakte dato for fundamentet uden f.eks. en afsætningsplan for, hvornår soklen er påbegyndt. Sådanne sager der bevæger sig på kanten af en skæringsdato, hvor landinspektøren ikke altid har eller kan skaffe de nødvendige oplysninger til brug for en tilkendegivelse om udstykningsmulighederne vil kunne betyde, at de forkerte fakta lægges til grund, hvilket i sidste ende kan blive ansvars-pådragende.

<sup>2</sup> Spørgsmålet udspringer af en artikel af Lars Ramhøj (U.1994B.246), om opdeling af beboelsesbebyggelse opført efter 01/04/1991, hvori det nævnes »at det vil kunne medføre en utilsigtet spekulation i at udforme bebyggelsen sådan, at opdeling mindst ét sted kun kan ske med et vandret snit for herved at få mulighed for at opdele hele bebyggelsen«.

<sup>3</sup> Enemark 1955, 1-13



Den ældre boligmasse		form, men derimod alene tage stilling til billighed og anvendelse af bebyggelsen. Enkelte firmaer nævner også, at ældre servitutter om vejforhold kan hindre et en ny boligenhed i at blive udstykket.
	13	Politisk slingrekurs har undertiden pillet ved opdelingsadgangen for ældre bygninger opført på et fundament ældre end 02/07/1966. I dag giver en udtagelsesbestemmelse i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2 jf. forarbejderne adgang til opdeling af mindre tofamiliehuse. Kan der i den henseende, at en bygning ønskes opdelt, der består af flere end 2 beboelseslejligheder, opstå problemer med at skabe de "nødvendige" rammer for denne opdeling ved f.eks. at sammenlægge lejligheder?
		Under et henviser alle de medvirkede landinspektørfirmaer til, at boligreguleringsloven § 46 fastsætter tydeligt klare regler for denne situation. Det kræver altså altid kommunens samtykke at sammenlægge boliger. Dog kan samtykke ikke nægtes, hvis betingelserne i § 46 stk. 2 er opfyldt, således må de boliger, der tilvejebringes ikke have et bruttoetageareal på mere end 130 m <sup>2</sup> . Med sammenlægning sigtes i lovens forstand på ikke kun på at to beboelseslejligheder lægges sammen i retlig forstand ved tinglysning af en anmeldelse herom. Fysisk skal de også fungere som én lejlighed. Lejlighederne kan f.eks. ikke efter sammenlægning fungere som uafhængige udlejningslejligheder. Besvarelsene påpeger dog, at der i kommunernes administration er forskellig praksis mht., om man forlanger, at de enten horisontalt eller vertikalt (ved siden af hinanden) beliggende lejligheder lader væg eller etageadskillelse gennembryde, samt deres kontrol heraf. Problemet er basalt, at nogle kommuner end ikke opfatter problematikken og forsøger derfor heller ikke at agere ift. til den.
	14	Er det et problem, at kommunerne i visse tilfælde har en egeninteresse i at fjerne ældre bygningers status som beboelsesejendomme? Altså få folk til at fraflytte en bygning kortvarigt, sådan at den kan opdeles.
		Det nævnes, at denne praksis formentlig ikke er hyppigt anvendt, da dette klart tangerer omgåelse af boligreguleringsloven, BBR-loven og til dels EJLL § 10, stk. 1 nr. 2. Men under alle omstændigheder kan det kun forekomme i fuldt oplyst samarbejde med kommunen og ejendommens beboere, hvorfor det udelukkende ud fra et lovgivningsmæssigt synsvinkel synes illegitimt, da det i princippet forhindrer lovgiver i at bevare et varieret udbud af udlejningsejendomme. Lidt overraskende mener nogle firmaer kategorisk, at dette ikke er omgåelse. De fleste kommuner er underlagt boligreguleringslovens bestemmelser, der har til hensigt at regulere boligmassen, hvorfor en bolig helt bogstaveligt ikke må nedlægges uden samtykke med kommunen efter boligreguleringslovens § 46 <sup>1</sup> , og sagen skal forelægges til byrådsbeslutning, der ligeledes ikke må tillade nedlæggelsen, uden at der foreligger en rimelig afvejning.
15	Er der problemer ift. videreopdeling af 80/20-ejendomme til under 75m <sup>2</sup> ? Det er ikke eksplicit angivet, at dette ikke er lovligt. Endvidere kan der være problemer med arealangivelsen ift. hvilke rum, der kan indgå i beregningen.	
	De indkomne svar er her vidt forskellige i deres indstilling til problematikken. Flere af de adspurgte mener, at EJLL § 10, stk. 10 meget klart angiver, at »ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt«, hvorfor videreopdeling af de oprettede beboelses- eller blivende erhvervslejligheder <sup>2</sup> til under 75m <sup>2</sup> er lovligt, eftersom der ikke eksplicit i lovteksten er angivet andet. De fleste af de adspurgte stiller sig dog uforstående overfor denne analogi og referer til, at videreopdelingen her må antages at gå mod formålet med bestemmelsen i EJLL § 10a og dermed opdelingsadgangen. Sammenfattende beskrives problematikken af de adspurgte som værende uklar.	
Opmålling	16	Er det et problem at finde rundt i de forskellige regelsæt, der skal ligge til grund for en given arealberegning?
		Det nævnes, at der afhængigt af formål findes retningslinjer for arealberegning for dels ejerlejligheder, lejelejligheder, støttet byggeri samt retningslinjer i bygningsreglementet som anvendes i relation til bebyggel-

<sup>1</sup> LBK nr. 198/2007

<sup>2</sup> Som eksempel kan nævnes en situation, hvor der som udgangspunkt oprettes 1 ny ejerlejlighed til beboelse, der overholder nettoarealkravet på 75m<sup>2</sup>, hvorefter det resterende areal opdeles eller videreopdeles i erhvervslejligheder af f.eks. 50m<sup>2</sup>, som efterfølgende med kommunens godkendelse konverteres til beboelseslejligheder.

	sesregulerende bestemmelser efter byggeloven og ved registrering i BBR-instruksen. Generelt nævnes det, at der ikke er problemer med arealberegning af ejerlejligheder efter CIRK nr. 177/1977 pkt. 35, lejelejligheder efter CIRK nr. 218/1980 Bilag 2 <sup>1</sup> (uddybet i BKG nr. 311/1983) eller af byggelovens bestemmelser, der følger beregningsreglerne til bygningsreglementets kapitel 2, fastsat i bygningsreglementets bilag 1 og endvidere uddybet vejledende i SBI-anvisning 216.
<b>17</b>	Forekommer der her problemer med opmåling af arealer i tagetage, hvor der forekommer skråvægge?
	Det nævnes, at ældre bygninger, opført før CIRK nr. 177/1977 trådte i kraft, kan være opmålt efter en gammel arealberegningss metode, hvorfor skrå vægge kan være mål i et plan 1m over færdigt gulv, frem for det nugældende 1,5m over færdigt gulv. Dette giver et større tinglyst areal, der kan have indflydelse på handelsprisen, hvorfor disse lejligheder i tilfælde med videreopdeling har ret til at benytte de samme gamle retningslinjer for arealberegningen. Er landinspektøren ikke bevist om denne teknikalitet, og har han ikke ud fra de ældre ejerlejlighedskort fanget de "ekstra" kvadratmeter, kan det være svært at advisere ejeren om dennes fortrinsret til at tinglyse arealet i overensstemmelse med de gamle retningslinjer for arealberegningen.
<b>18</b>	Er det et problem, at der ikke forekommer at være en større koordinering mellem bygningsreglementet og kvalitetskravene for ældre bebyggelse i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-i? Således at en lovlig bolig i relation til byggeloven, ikke nødvendigvis er lovlig i relation til ejerlejlighedsloven. Således kan der udstedes byggetilladelser til ombygninger, der alligevel ikke opfylder kravene til en senere opdeling.
	Det nævnes, at disse problemer er forekommende, men at i de tilfælde, hvor firmaerne er inde over fra begyndelsen, er de gode til at rådgive om eventuelle faldgrupper. Det fremføres, at de største faldgrupper generelt optræder ifm. byggetilladelser, hvor kommunen, ift. beboelsens indvendige indretning, kun skal påse bygningsreglementets regler, der ikke fastsætter arealkrav til køkken og bad, som det er tilfældet i EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 b og c. Populært sagt kan det siges, at ejerlejlighedsloven og de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet her lever hvert sit liv. Stadsinspektørkontoret i København har løst denne problematik ved internt, at tilgodese begge regelsæt når teknisk forvaltning tager stilling til en byggetilladelse, hvor renoveringen sker med opdeling for øje.

**Tabel 5 viser problemstillinger og besvarelser.**

## 9.2 Opsamling

Generelt er der mange af de firmaer, der er blevet kontaktet, der ikke har givet en tilbagemelding på de udsendte spørgsmål, men alligevel synes de opstillede spørgsmål samlet set at være fornuftigt besvaret af de firmaer, som har deltaget. Der er i denne forbindelse også kommet nogle oplysninger omkring, hvordan nogle af problemerne bliver løst ude i praksis, hvilket kan bruges senere i projektet, når projektgruppen skal ind og analysere på disse. Interviewene har også givet et billede af, hvor man ude i praksis oplever de største problemer, hvilket gør det muligt at rette fokus ind på, hvor det er mest nødvendigt at komme med løsninger på problemerne. To af de punkter, der specielt er et problem ved ejerlejlighedsloven, er kommunernes manglende håndtering af loven og flere formuleringer i loven, der medfører fortolkningsproblemer. Det sidste virker specielt til at være tilfældet ifm. de nyere bestemmelser i loven, hvor det endnu ikke er blevet afklaret, hvordan bestemmelserne skal fortolkes.

<sup>1</sup> Cirkulæret tager afsæt i ministerens bemyndigelse efter lejelovens § 105a [LBKG nr. 188/2007]



## 10 Lovanalyse

I dette kapitel vil de problemer, der er fremkommet gennem interviewene, blive behandlet. Det vil derfor blive undersøgt, hvordan relevante love og deres forarbejde forholder sig til problemerne. Vi ønsker hermed at finde frem til, om der allerede findes en løsning på problemet. I kapitlet vil der blive behandlet mange forskellige typer af problemer omhandlende bl.a. problemer med formuleringer, mangler og fordeling af kompetencer. De enkelte problemer er delt op i nogle hovedafsnit, som omhandler forskellige dele af ejerlejlighedsloven. Derfor er de følgende afsnit i denne fremstilling heller ikke en kronologisk besvarelse af spørgsmålene i interviewdelen, og endvidere er det ikke alle spørgsmål, der er stillet i interviewet, som bliver behandlet separat. Dette er valgt, da der er nogle af problemerne, der er delvist overlappende og derfor kan besvares under et.

### 10.1 Hjælp til fortolkning

Der kan opstå mange spørgsmål, når man skal anvende en konkret bestemmelse. Derfor har man i mange love indsat en formålsparagraf og udarbejdet cirkulære eller lignende til at hjælpe med forståelsen af de hensyn, man skal ligge til grund, når man anvender bestemmelserne i den enkelte lov. I ejerlejlighedsloven har man hverken formål eller vejledning men kun et gammelt cirkulære fra 1977. Hvilke følger dette kan have, vil blive behandlet i det følgende.

#### 10.1.1 Manglende formål

Den første mangel, man støder på i loven, er, at der ikke er nogen formålsparagraf direkte citeret i loven. Det er dog ikke unormalt, at en lov ikke har en formålsparagraf. Et eksempel er udstykningsloven. Grunden til, at en manglende formålsparagraf *kan* være et problem ift. ejerlejlighedsloven, er, at der er så mange uklarheder i loven, og derfor ville en klart defineret formålsparagraf (måske) hjælpe i afvejningen af, hvilket hensyn der skal lægges til grund for en given fortolkning. Helt generelt har højesteret udtalt at formålet med ejerlejlighedsloven er: »at tilvejebringe et alternativ til leje, således at den, der ellers ville være lejer af en lejlighed eller andre af de i lovens § 1, stk. 2, nævnte husrum, i stedet kunne blive ejer af sådanne lokaliteter«<sup>1</sup>.

Det blev i bemærkningerne til LFF nr. 35/1965 fremført, at det principielt ikke var nødvendigt at udarbejde en særlig lov (ejerlejlighedsloven), men at en særejendomsret til lejligheder kunne sikres gennem tilføjelse af nogle få tilføjelser/ændringer af tinglysningsloven, hvorved der blev givet adgang til at tinglyse ejendomsret såvel som pantedrettigheder og andre behæftelser af ejendommen på sit eget blad i tingbogen, i lighed med reglerne for bygninger opført på lejet grund. Men for at tilfredsstille behovet for retsregler ved indførelsen af ejerlejlighedssystemet i Danmark, besluttede et enigt ejerlejlighedsudvalg dog, at der skulle udarbejdes en særlig lov. Dette skete med henvisning til primært to forhold - dels at ejerlejligheder i tiden var en nydannelse i dansk ret, hvilket antagelig ville medføre tvivlsspørgsmål om retsanvendelsen, samt at man formodede, at bl.a. realkreditinstitutionerne ville være betænkelige ved at yde lån, såfremt der ikke var en særlig lov, som angav lovbestemmelser om hovedprincipperne

---

<sup>1</sup> Bisgaard 1986

for ejerlejligheders retlige stilling.<sup>1</sup> Lovgiver var altså bange for, at långiverne (penge- og realkreditinstitutterne) ville være bange for at "gå nye veje", og derfor mente lovgiver, at en separat lov ville skabe mere tryghed for långiver om pantsikkerheden.<sup>2</sup>

Hvis man ser på hvilke bestemmelser, der er i loven, og hvilke karakter de har, kan man sige, at formålet med loven umiddelbart er at give mulighed for at oprette ejerlejligheder, men samtidigt er det også lagt begrænsninger ind i adgangen til at opdele den ældre boligmasse, og begrænsninger der beskytter lejer ved opdeling af udlejningsbyggeri. Dette er de tre overordnede målsætninger, der kan tolkes ud fra loven, men der er også nogle mindre målsætninger, der er knyttet til enkelt bestemmelser i lovgivningen, hvilket gør, at loven har mange forskellige hensigter. En af disse mindre målsætninger er bl.a. de tilføjelser, der kom til loven i 2004, som bl.a. havde til formål at øge antallet af boliger centralt i byerne.

En grund til, at man ikke har valgt at lave en formålsparagraf til ejerlejligheds loven, kan være, at loven har så mange forskellige formål, hvilket gør det svært at lave en beskrivelse af det indenfor de rammer, som en formålsparagraf giver mulighed for. Det er derfor nødvendigt at se på lovmotiverne for den enkelte bestemmelse, for at tolke hvilke hensyn der skal lægges til grund, når en given bestemmelse anvendes. Dette betyder, at det kan kræve en del mere arbejde at anvende ejerlejlighedsloven end mange andre love, da tvivlsspørgsmål heri ikke er nemme at udrede. En samlende formålsparagraf ville derfor muligvis kunne have betydning for tolkning af de enkelte bestemmelser og vil derfor generelt være en (lille) hjælp til forståelsen af loven.

### 10.1.2 Manglende Vejledning

En mangel, som ikke direkte knytter sig til loven men mere hjælpen til at forstå den, er, at der ikke er lavet en vejledning til loven. En vejledning ville ikke afhjælpe manglerne i loven, men ville kunne have afhjulpet nogle af de misforståelser, der kan opstå ved tolkning af loven. Mange andre love har vejledninger, der uddyber arbejdsprocesser, og hvordan reglerne skal administreres. Problemet med vejledninger er dog, at de ikke er retligt bindende. De ville således ikke virke på folk, der bevidst forsøger at misbruge loven. Dog ville en vejledning kunne medvirke til, at tredje part<sup>3</sup> får bedre indsigt i, at det de medvirker til, er en omgåelse af loven og dermed ulovligt. En vejledning ville også kunne hjælpe de personer, der ønsker at bruge loven, som den er ment, men som har problemer med at forstå de til tider meget nørklede formuleringer, der er i loven.

Der er dog andre kilder, man kan bruge til at forstå en lovgivning, så det er ikke i alle tilfælde, det er nødvendigt at have en vejledning. Til at forstå en lov kan man også bruge andre kilder så som cirkulærer samt bemærkninger og andre forarbejder til alle de lovændringer, der har været gennem tiden. I tilfældet med ejerlejlighedsloven, har man alle disse kilder til rådighed, og de kan i større og mindre grad være med til at afklare eventuelle spørgsmål, man kunne have til loven.

---

<sup>1</sup> LFF nr. 35/1965 sp. 2473

<sup>2</sup> Betænkning nr. 395/1965, 131

<sup>3</sup> Sagsbehandlere o. lign., der skal hjælpe til at gøre en omgåelse mulig.

### **Cirkulæret**

Der blev i 1977 offentliggjort et cirkulære, der til dels omhandle ejerlejlighedsloven men som også omfattede nogle bestemmelser, der er fastsat i anden lovgivning. Det er i cirkulæret beskrevet, hvordan ejerlejlighedsloven fungerer med fokus på disse fem emner:

- Hvilke ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder.
- Særlige regler for opdeling af ældre beboelsesejendomme.
- Generelle regler for opdelingen.
- Retsvirkning for ejeren.
- Retsvirkning for lejerne.

Cirkulæret beskriver således meget udførligt, hvilke ejendomme der kan opdeles, hvilke krav der skal overholdes, samt hvordan det rent praktisk udføres. Problemet ligger dog i, at det lovgrundlag, som cirkulæret tager udgangspunkt i, er hovedloven med lovændringer indtil 1977, hvilket betyder, at cirkulæret ikke er i overensstemmelse med nogle af de bestemmelser, der efterfølgende er blevet ændret. Udover dette problem er der også et problem med, at der i loven er blevet tilføjet nogle nye bestemmelser, som der af denne grund ikke er behandlet i cirkulæret. Der nogle muligheder og begrænsninger i loven, som slet ikke er behandlet i cirkulæret, og som kan være modstridende med det, der står i cirkulæret.

### **Forarbejderne**

En mere oplagt kilde til hjælp med tolkning af lovens bestemmelser er forarbejderne til de enkelte lovændringer, der har været gennem tiden. Ved hjælp af disse er det ofte muligt at læse, hvilke begrundelser der ligger bag ved bestemmelserne, og der kan i visse tilfælde også være svar på, hvordan en paragraf skal tolkes. Forarbejderne til disse lovændringer kan være større eller mindre i omfang, men det mest væsentlige at koncentrere sig om, når man undersøger dem, er:

- Bemærkninger til lovforslaget
- Betænkninger fra udvalget
- Høringssvar

Arbejdet med at finde et svar på et specifikt spørgsmål kan dog være meget stort, da man først skal finde frem til den rigtige lovændring, hvor en given bestemmelse er blevet ændret. Herefter skal man undersøge alle de relevante dokumenter for at finde svaret. Problemet herefter kan så være, at man ved at undersøge forarbejdet, slet ikke er sikker på at få svar på det oprindelige spørgsmål, da man ikke kan være sikker på, at spørgsmålet er blevet behandlet under udarbejdelsen af loven.

Der er således potentielt et stort tomrum, hvad angår vejledning og hjælp til forståelse af ejerlejlighedsloven. De, som arbejder med loven, har i dag stort set kun et forældet cirkulære og nogle spredte forarbejder at støtte sig til, hvis de kommer i tvivl om, hvordan loven skal tolkes. Der er dog nogle situationer, hvor det er muligt at få klart svar gennem andre retskilder som f.eks. domme. Domme er dog ligesom forarbejderne ikke

direkte tilgængelige, og et vist kendskab til en given dom er nødvendigt før end en søgning kan påbegyndes.

## **10.2 Kontrol og ansvar**

I dette afsnit vil problemer med kontrol og ansvar blive behandlet. Herunder vil der blive undersøgt, hvordan kontrollen er på området og hvilke myndigheder, der har ansvar for at føre kontrol med lovgivningen. Der vil også blive undersøgt, hvilket ansvar landinspektøren har som rådgiver i en ejerlejligheds opdelingen, og hvordan han skal forholde sig til eventuelle ulovligheder.

### **10.2.1 Kontrol**

Et element, som man delvist kan sige der mangler i forvaltningen af ejerlejlighedsloven, er kontrol. Manglende kontrol kan medføre mange uhensigtsmæssigheder i anvendelsen af en lov, det kan bl.a. være svært at håndhæve de regler, der er i loven, hvis der ikke er nogen til at sikre at dette sker. Et andet problem er, at loven kan blive brugt utilsigtet ved bl.a. at formålet med loven ikke bliver overholdt eller at personer prøver på at misbruge de bestemmelser, der er i loven. Der er i ejerlejlighedsloven risiko for, at alle disse ting kan ske.

Ifm. brug af ejerlejlighedsloven er der som udgangspunkt fem parter involveret, som hver for sig skal varetage dele af ejerlejlighedsopdelingsprocessen. Nogle af disse parter har nogle forpligtigelser til at udføre en vis kontrol, men omfanget er meget svingende og reelt set ikke dækkende. De fem parter, der er involveret, er erhvervs- og byggestyrelsen, tinglysningen, kommunen, landinspektøren samt ejeren(e) af ejendommen. Hver af disse personernes/myndigheders ansvar ved udførsel af kontrol vil blive beskrevet i det følgende.

#### ***Erhvervs- og byggestyrelsen***

EBST har som hovedopgave, ift. ejerlejlighedsloven at varetage loven og være med til at støtte op om ministeriet, når der skal laves ny lovgivning. I denne forbindelse har styrelsen også fået ansvaret for at udarbejde bekendtgørelser i henhold til loven. Det er altså EBST's primære opgave i denne sammenhæng at hjælpe med at udforme reglerne på området, og de har derfor også det overordnede ansvar overfor ministeren, for at loven bliver overholdt. På trods af at EBST har meget af ansvaret for at loven bliver fulgt og at den bliver anvendt rigtigt i praksis, så har styrelsen ikke nogen kontrolopgaver eller tilsynsforpligtigelser efter ejerlejlighedsloven.

#### ***Tinglysningen***

Tinglysningen har en meget central opgave, når det angår ejerlejlighedsopdeling. Det er i denne instans, at der bliver fortaget et tjek af om ejerlejlighedsopdelingen kan gennemføres. Problemet her ligger i, at selve kontrollen er meget ringe, da det kun er tinglysningens opgave at kontrollere, at der foreligger alle de nødvendige attester, kort og andre dokumenter samt at kontrollere, at det oplyste opfylder lovens krav. Det er således ikke tinglysningens opgave at tage stilling til, om det, som grundejeren ønsker at foretage sig, f.eks. er en omgåelse af loven men kun en ren kontrol af, om den enkelte sag opfylder de forudsætninger, der skal være til stede. Tinglysningen tjekker altså

kun, om de nødvendige dokumenter foreligger. Tinglysningsdommeren kan, hvis der opstår tvivl om et dokumentes rigtighed, bede om at få godtgjort oplysningernes validitet.

### **Kommunerne**

De danske kommuner er i enkelte tilfælde ikke faglig kompetente nok til at vurdere om en ejerlejlighedsopdelingen er mulig, når de bliver adspurgt. I disse tilfælde er kommunerne også kun i ringe grad i stand til at efterse, om en given opdelingen er lovlig. Gennem interviewene kom det frem, at dette især var tilfældet i mange mindre kommuner, hvor man ikke har den nødvendige viden på området pga. manglende ressourcer.

Kommunerne er dog i nogen grad med til at vurdere lovformeligheden af en ejerlejlighedsopdeling, hvis opdelingen kræver en byggetilladelse (BL §§ 2 og 16). Problemet er her blot, at ejerlejlighedsloven og bygningsreglementet "lever hver sit liv". Inden der kan gives byggetilladelse, skal kommunen undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, herunder en række sektorlove<sup>1</sup>, men ikke ejerlejlighedsloven. Ansøgeren<sup>2</sup> er altså selv ansvarlig for, at f.eks. kvalitetskravene i EJLL § 10, stk. 1 nr. 2 er overholdt i ejerlejlighedsloven ved opdeling af en ældre beboelsesbygning.

De danske kommuner er ofte ifm. anden lovgivning sat til at udøve en kontrolfunktion, herunder bygningsreglementet, men det følger ikke af hjemmel i anden lovgivning, at det er kommunens forpligtigelse at varetage, f.eks. ejerlejlighedslovens kvalitetskrav bliver overholdt. Da hjemlen ikke følger af anden lovgivning, vil anmelderen ikke kunne regne med, at kommunen i dets (mulige) tilsyn forud for en given ibrugtagningstilladelse (jf. BL § 19) vil observere fejl og mangler ift. ejerlejlighedslovens kvalitetskrav. Kommunalbestyrelsen kan nægte at give tilladelse til ibrugtagning, såfremt byggearbejdet ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen, hvorfor kommunen i andre tilfælde *end her* ville kunne give påbud om at berigtige forholdet if. BL § 17<sup>3</sup>.

Problemet ligger altså i, at der ikke er indskrevet nogle forpligtigelser i lovgivningen til kommunen om administration af ejerlejlighedsloven, hvilket gør at kommunen i byggesagsbehandlingen ikke skal sikre (ved tilsyn), at ejerlejlighedsloven bliver overholdt.

Kommunen er dog stadigvæk forpligtiget til at varetage ejerlejlighedslovens interesser igennem deres forvaltning generelt. Dette betyder bl.a. at kommunen ikke må godkende noget, som de har mistanke om kan være et forsøg på omgåelse, hvilket betyder, at kommunerne ikke må være med til at støtte de metoder, der er beskrevet senere omkring, hvordan det er muligt at misbruge loven. Problemet ligger dog i, at mange kommuner ikke kender til lovgivningen på området og derfor måske ikke er bevidste om, at det de giver tilladelse til, er en omgåelse af en lov.

### **Landinspektøren**

Landinspektørens opgaver ved ejerlejlighedsopdeling er meget klart defineret i tinglysningsbekendtgørelsen. Det er hans opgave at foretage opmålingen af ejerlejlighederne

---

<sup>1</sup> sbi/6p2m

<sup>2</sup> Her menes både den person som ansøger om opdeling og den person som ansøger om byggetilladelse.

<sup>3</sup> sbi/6p2q



og attestere forskellige krav til opdelingen. Det er således ikke landinspektørens opgave at sikre sig, at det, som ejeren ønsker at foretage sig, er lovligt. Det er således ikke landinspektørens pligt at foretage sig noget i forhold til at kontrollere baggrunden for den pågældende ejerlejlighedsopdeling, og om denne skulle være ulovlig. Landinspektøren må dog ikke handle imod professionsansvaret (god landinspektørskik) og må derved som minimum ikke bevidst hjælpe med til at fortage noget, der er i strid med lovgivningen.<sup>1</sup>

### ***Ejeren af ejendommen***

Generelt kan ejeren også have svært ved blot at forstå loven uden kyndig rådgivning fra f.eks. en landinspektør og derfor også have svært ved i nogle tilfælde altid at efterkomme loven. Ejeren har ifm. anmeldelse om opdeling ansvaret for at fremskaffe de nødvendige dokumenter og sende dem til tinglysningen. Ejeren har selvfølgelig også et ansvar for, at opdelingen bliver udført efter loven, hvilket jo fremgår af loven, men ejeren har nogle gange en interesse, der ikke er forenelig med lovgivningen og kan derfor være fristet til at bryde loven.

### ***Hvor er kontrollen?***

Der er således ikke nogen myndighed, der skal kontrollere, om det, ejeren af ejendommen foretager sig, er en omgåelse af loven. Praktisk set ville en omgåelse dog kræve en vis hjælp fra kommunens side, både i det tilfælde hvor man ønsker at sammenlægge flere beboelseslejligheder i en ejendom, indtil der er to tilbage, eller i tilfældet hvor man ønsker at nedlægge en beboelsesejendom. I disse to tilfælde kræver det kommunens tilladelse. Det kan dog i visse tilfælde for kommunen være svært at vide, om disse ændringer ønskes foretaget for at misbruge bestemmelserne i ejerlejlighedsloven, eller om der er et reelt formål med disse ændringer. Samtidigt har interviewene vist, at der er landinspektørernes opfattelse, at der er mange kommuner, der ikke ved, at det, de "godkender", er en omgåelse af ejerlejlighedsloven. Der kan også være tilfælde, hvor kommunerne hjælper ejeren af en ejendom, der skal laves ejerlejligheder i, fordi kommunen ser fordele ved projektet.

Der er således et tomrum i ejerlejlighedsloven, som giver mulighed for, at der kan laves ejerlejlighedsopdelinger, der er på kant med loven, fordi der ikke er nogen myndighed, der har en overordnet pligt til at føre kontrol. Samtidigt medfører dette, at der ikke er en myndighed, man kan gå til, hvis man som borger ønsker hjælp med tolkning af ejerlejlighedslovens komplicerede regler. Der er således heller ikke en myndighed, der kan sikre, at reglerne bliver tolket ens i hele landet og være med til at gøre reglerne nemmere at anvende ved etableringen af en praksis på området. Hvis man havde en myndighed på området, ville det også være muligt at indskrive dispensationsmuligheder i loven ved de paragraffer, hvor dette kunne være hensigtsmæssigt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Forhold vedrørende landinspektørens ansvar vil blive behandlet senere i afsnittet under Ansvarsfordeling ved ejerlejlighedsopdeling.

<sup>2</sup> Her tænkes der specielt om reglerne der knytter sig til brugen af BBR fra 31/12/2003, hvor det ville være oplagt at kunne give dispensation, ved fejl i BBR.

### 10.2.2 Ansvar

Med henvisning til interviewrunden i afsnit 9.1 blev landinspektører m.fl. spurgt, om det i praksis er et problem, at ejerlejlighedsloven angiver, at det ejeren/anmelderens ansvar at sikre lovformligheden af en ejerlejlighedsopdeling, men at landinspektøren i praksis ofte ifalder et ansvar som rådgiver og dermed alligevel står med det primære ansvar. Det lød samstemmende fra de adspurgte, at de lå under for et rådgivningsansvar, men at denne "ansvarsbyrde" var sammenlignelig med det ansvar de har i en række andre sagstyper. Formålet med dette afsnit er at belyse, hvilket ansvar de forskellige parter i en ejerlejlighedsopdeling har ift. de formelle sagsakter. Endvidere udbygges det forhold, at landinspektøren, i kraft af den rådgivning vedkomne giver sine klienter, er underlagt et skærpet ansvar som rådgiver. Før end dette kan beskrives belyses først de formelle sagsakter, som landinspektøren m.fl. uomstridelig har ansvaret for ifm. en ejerlejlighedsopdeling.

#### **Om ansvaret for de formelle sagsakter**

Fremgangsmåden ved oprettelse af ejerlejligheder fremgår som nævnt af §§ 26 og 27 i tlbkg nr. 1024/1993 samt tlcirk nr. 191/1995 § 39. Forløbet har flere lighedspunkter med almindelige udstykningssager, hvorfor de adspurgte i interviewrunden også anførte, at ansvarsbyrden i flere henseender var sammenlignelig med den, der findes ifm. matrikulære sager.

Selve opdelingen sker ved ejerens anmeldelse til tinglysningsdommeren herom. If. § 26 stk. 1 skal anmeldelsen foreligge forinden eller samtidigt med tinglysning af det første (endelige) skøde på en ejerlejlighed. Med anmeldelsen skal følge »en *fortegnelse* over ejerlejlighederne og et *kort* over hver enkelt lejlighed ... I fortegnelsen skal angives:

- a) ejerlejlighedernes beliggenhed, angivet med matr. nr., gadenavn, hus nr., etage m.v.,
- b) ejerlejlighedernes numre,
- c) ejerlejlighedernes areal og
- d) ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat.«<sup>1</sup>

Fortegnelsens oplysninger om a-c såvel som kortene over de enkelte ejerlejligheder er attesteret af en landinspektør med beskikkelse<sup>2</sup>. Anmelderen/ejeren attesterer for litra d.

For at tinglysningsdommeren kan godkende en anmeldelse/opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, og dette kan noteres i tingbogen, kræves foruden fortegnelsen og kortdelen if. tlbkg § 27 en del øvrig dokumentation afgivet i form af en landinspektør- eller ejerafgivet *attestation*, en bygningsmyndigheds- eller ejerafgivet *erklæring* eller et af miljøministeren *samtykke*, om diverse forhold<sup>3</sup>.

Attestation gives af landinspektøren som dokumentation for at:

- 1) Udstykning ikke er muligt, og at præferencereglen i EJLL § 3 derved er overholdt.

---

<sup>1</sup> BEK nr. 1024/1993, § 26 stk. 2

<sup>2</sup> I København og Frederiksberg dog af henholdsvis stadskonduktøren og stadslandinspektøren.

<sup>3</sup> Blok 1995, 85

- 2) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-e.
- 3) Kravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f er overholdt ved videreopdeling efter EJLL § 10, stk. 10.

Erklæringer fra bygningsmyndigheden er nødvendig som dokumentation for at:

- 4) Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra f-i.

Erklæringer fra ejeren er nødvendig som dokumentation for at:

- 5) Bygninger, hvorom ejeren i anmeldelsen erklærer, at deres opførelse er påbegyndt efter 01/07/1966.
- 6) Bygninger, hvorom ejeren i anmeldelsen erklærer, at de udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Samtykke fra miljøministeren er nødvendig som dokumentation for at:

- 7) Godkendte bygninger, der er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

### ***Om landinspektørens ansvar ifm. rådgivning***

Landinspektørens har ved ejerlejlighedsopdeling et ansvar for, dels at sikre indholdet af kort og fortegnelse følger tlbkg nr. 1024/1993 og bmcirk nr. 177/1977, såvel som for at sikre kvalitetskravene i henholdsvis EJLL § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-e eller a-f overholdes. Da landinspektøren ofte på vegne af rekvirenten indgiver anmeldelsen til tinglysningsdommeren, har landinspektøren ofte et ansvar for udformningen af de ovennævnte litra d og pkt. nr. 5 og 6. I tilfælde, hvor ejeren selv anmelder opdeling af sin ejendom til tinglysning, kan landinspektøren i nogle tilfælde have ydet rådgivning om opdelingsadgangen og udformning af anmeldelsen, hvorfor landinspektøren også her ifalder et ansvar som den professionelle rådgiver.

En landinspektør er underlagt et professionsansvar, der er fastsat gennem landinspektørloven<sup>1</sup>. Ansvaret er beslægtet med andre liberale erhvervsansvar, såsom det ansvar advokater, revisorer, læger m.fl. er underlagt<sup>2</sup>. If. de fleste definitioner indeholder dette ansvar følgende elementer:

- »en særlig sagkyndig rådgivning,
- en særlig "faglig etos"<sup>3</sup>, der går ud over den almindelige moral,

---

<sup>1</sup> Professionsansvaret omtales undertiden som »god landinspektørskik«, der henviser til LL § 7, stk. 1, hvor det er anført at »Praktiserende landinspektører og deres assistenter med beskikkelse skal udvise en adfærd, der stemmer med god landinspektørskik. De skal herunder udføre deres hverv med omhu og nøjagtighed og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til klienternes tarv tilsiger. Sagerne skal fremmes med fornøden hurtighed«. Det er endvidere en betingelse for udførelse af matrikulært arbejde, at landinspektørerne jf. LL § 4 c er forsikret mod ansvarspådragende fejl gennem en ansvarsforsikring.

<sup>2</sup> Martesen 1980, 4

<sup>3</sup> Etos er dels den opfattelse andre har af en, dels de fundamentale karaktertræk ved den moralske grundindstilling i en kultur. [wikipedia/6p39]

- medlemskab af en kollektiv organisation, der regulerer tilgangen og fastsætter "fagetsiske normer" og en social status, der kan henføres til en særlig lovgivning eller anden offentlig autorisation...«<sup>1</sup>

Det er klart, at landinspektøren i kraft af sin autorisation og kvalifikationsniveau undertiden yder sine klienter sagkyndig rådgivning. Dette stiller krav til landinspektørens agtpågivenhed, da klienten her samtidigt fremstår som den usagkyndige og beskyttelseskrævende med berettigede forventninger til landinspektørens kvalifikationsniveau jf. landinspektørloven.<sup>2</sup> At noget »går ud over den almindelige moral« kan uddybes med princippet Bonus Pater<sup>3</sup>, der tilsiger, at der er et skærpet krav til kyndige personer, hvilket er et rent erstatningsansvar<sup>4</sup> for klientens økonomiske tab. Retspraksis anvender ikke mere udtrykket Bonus Pater, hvorfor det således er det almindelige culpaansvar, der er skærpet for den sagkyndige<sup>5</sup>. Medlemskabet af en kollektiv organisation, der »fastsætter fagetsiske normer« udgør her DdL. Disse normer betegnes undertiden også, som at landinspektøren er underlagt et *professionelt ansvar*<sup>6</sup>.

*Professionsansvaret* er som nævnt er et rent erstatningsansvar, der bedømmes ud fra en culpanorm og det indebærer navnlig, at landinspektøren skal have foretaget sig en »uagtsomt eller forsægtlig handling eller undladelse«<sup>7</sup>, samt at skadeslidte i denne forbindelse ikke har udvist egen skyld. Udgangspunktet er altså, at en fejlagtig fremgangsmåde virker ansvarspådragende for den professionelle rådgiver, herunder landinspektørerne.<sup>8</sup>

Landinspektørernes individuelle dygtighed vil undertiden variere, men som sagkyndig vil der være et skærpet krav som byder, at landinspektøren har en forsvarlig indsigt i det pågælde (lov)område som han agere i. "Ansvarsburden" har selvfølgelig en vis afgrænsning (lovlig margin<sup>9</sup>), da der ikke kan stilles et ubetinget krav om en fuldstændig ajourføring med al lovgivning. Således vil kravene være højst til klare retsregler indenfor landinspektørens sædvanlige fagområde og mildere længere ude den del af special-

<sup>1</sup> Jørgensen 2001, 3

<sup>2</sup> Jørgensen 2001, 5

<sup>3</sup> Bonus pater familias (lat. for 'den gode familiefader') udgør et juridisk gennemsnitsmenneske (en fiktiv person), som ville handle fornuftigt i en given situation og er derfor afgørende for ansvarsgrundlaget. Bonus pater siges således, at have handlet culpøst (med skyld) når vedkomne har overtrådt den culpapargelen, som lyder »en skadevolder bliver ansvarlig for sin skadevoldende adfærd i det omfang handlingen objektivt set er uforsvarlig, og den subjektivt kan tilregnes skadevolder som værende forsægtlig eller uagtsom, når der herved voldes kausal, adækvat formueskade ..., og der ikke foreligger særlige undskyldelsesgrunde«

<sup>4</sup> If. retspraksis (U.1996.200 H) lægger Højesteret alene vægt på det *formelle tab* og ikke på *klientens forventninger*, som der med afsæt i aftaleloven ellers kunne tillægges betydning. [Jørgensen 2001, 13]

<sup>5</sup> Friis 2008

<sup>6</sup> Betegnelsen *professionelt ansvar* er et internt defineret ansvar, hvilket vil sige at professionen selv fastsætter standarder for ansvarlig adfærd. Man orienterer sig således horisontalt mod sine kolleger modsat embedsmænd, der orienterer sig vertikalt (hierarkisk). [Hansen 1995, 77] Landinspektørernes professionelle ansvar og kollegiale forpligtigelser er reguleret af DdL's *Vedtægt for Landinspektørvirksomhed*. Der er tre muligheder for at klage over arbejde, hvor en landinspektør har udvist forsømmelighed ifm. løsning af en opgave og måske overtrådt god landinspektørskik. Dette er henholdsvis Landinspektørnævnet, Responsumudvalget og Takstudvalget. Det er dog alene domstolene, der kan tage stilling til erstatningsspørgsmål. [DdL 2008 1, 1-3] [DdL 2008 2, 1-4]

<sup>7</sup> Martensen 1980, 5

<sup>8</sup> Martensen 1980, 11

<sup>9</sup> Denne "lovlige margin" betegnes som en uagtsomhedsnorm.

lovgivning, som ligger uden for fagområdet. Men generelt frigøres landinspektøren ikke fra ansvar fordi han lovgivningsmæssigt bevæger sig (langt) uden for sit fagområde (særlovgivningen), hvis han som konsulent rådgiver herom. Landinspektøren kan altså ikke påberåbe sig ansvarsfrihed som følge af uerfarenhed med et givet arbejdsområde. Som Stig Jørgensen udtrykke dette med vendingen »man er det man gør!«<sup>1</sup>.

Landinspektørloven anvender begrebet »god landinspektørskik«, der er en retlig standard. Om en given handlemåde er i strid med »god landinspektørskik« beror derfor på et dommerskøn af, »hvad der kan godtgøres at være redelig forretningsskik indenfor faget«<sup>2</sup>. Da landinspektørloven kun sparsomt redegør for dette er landinspektørernes professionsansvar if. Finn Martensen<sup>3</sup> hovedsageligt fastlagt gennem domspraksis og kendelsespraksis. Endvidere spiller **DdL's vedtægt for landinspektørvirksomhed** også en stor rolle selvom vedtægten formelt set kun binder medlemmer af DdL<sup>4</sup>. Finn Martensen beskriver det sådan, at retningslinjerne i vedtægten efterhånden vil blive »almindeligt anerkendt og normerne heri binde enhver praktiserende landinspektør«.<sup>5</sup>

Generelt forholder det sig sådan, at hvis landinspektøren ikke varetager klientens tarv, vil det ofte kunne føre til et økonomisk tab for klienten. Men landinspektøren kan også handle i strid med klientens tarv, uden at klienten taber penge. Det kan være ifm. langsomme sagsbehandling, dårlige råd, som dog ikke følges, illoyal optræden i forhold til naboer eller andre, etc. Dette kan således gå mod klientens berettigede forventninger, men, som nævnt i noterne, erstattes kun formelle tab. En overskridelse af normen »god landinspektørskik« vil altså ikke per automatik afføde en erstatning i et civilretlig søgsmål. Finn Martensen siger herom at »der er en *betydelig* spændvidde mellem principperne for god og hensigtsmæssig landinspektørvirksomhed og de minimumskrav, hvis krænkelse kan føre til et erstatningsansvar«. Derimod vil tilsidesættelse af »god landinspektørskik« altid kunne afføde en disciplinær sanktion. Klienten kan klage gennem en lovreguleret klageordning, som giver klienter mulighed for at klage over autoriserede personers tilsidesættelse af faglige forpligtelser. Klagerne behandles her af landinspektørnævnet. Nævnet kan tildele en landinspektør en advarsel, en irettesættelse, en bøde eller frakende en landinspektør sin beskikkelse.

At praktiserende landinspektører i deres arbejde er underlagt et *professionsansvar* over for sine klienter, såvel som KMS, tinglysningen m.fl. fordrer et solidt kendskab til lovgivningen, såvel som almindelige forvaltningsretlige regler på området for at kunne rådgive om og udnytte det retlige råderum. Tredjemand har endvidere *samme* krav på retsbeskyttelse som klienter, »idet der er tale om monopolarbejde«<sup>6</sup>.

Set i en samfundsmæssig kontekst har landinspektørprofessionen, underforstået landinspektører med beskikkelse, monopol på udførelsen af matrikulært arbejde, hvorfor landinspektøren også opfattes som ekspert i at vurdere »det lille udsnit af den samlede

---

<sup>1</sup> Jørgensen 2001, 13

<sup>2</sup> Martensen 1980, 8

<sup>3</sup> Lic. agro., landinspektør, cand. jur. Finn Martensen har skrevet ph.d.-afhandlingen **Landinspektøransvaret**.

<sup>4</sup> Men at vedtægten principielt ikke altid er bindende er vigtigt for skelen mellem utrykkene professionsansvar og professionelt ansvar.

<sup>5</sup> Martensen 1980, 8

<sup>6</sup> Martensen 1980, 13

lovgivning«<sup>1</sup> som landinspektørstanden arbejder med. Praktiserende Landinspektører arbejder med afsæt i deres eget private firma og sælger derfor som andre liberale erhverv tjenesteydelser til sine kunder. Virksomhedens eksistensberettigelse kan derfor kun godtgøres af den kapitale modydelse (landinspektørhonoraret), som virksomheden modtager af sin kundekreds. At der er tale om et liberalt erhverv betyder også, at der er fri prisfastsættelse på landinspektørernes ydelser, hvilket igen skaber konkurrence imellem de enkelte landinspektørfirmaer<sup>2</sup>. Derfor kan der i rådgivningssituationer opstå et ambivalent forhold/spændingsfelt mellem at tjene rekvirentens ønsker og det forhold, at landinspektøren bør forholde sig regeltro mod lovene og deres formål, der er vedtaget af folketinget, og som er underlagt den parlamentariske styringskæde<sup>3</sup>. Sagt på en anden måde kan misbrug forekomme, når landinspektøren er »resultatlønnet«.<sup>4</sup>

Sammenfattende for landinspektørens ansvars udtrykker Stig Jørgensen<sup>5</sup> i sin artikel (om) **Et funktionsbestemt professionsansvar**, at »den professionelle rådgiver er, som navnet siger, ikke et løfte om at præstere et resultat, men om at tilstræbe det bedst mulige resultat«<sup>6</sup>.

### 10.3 Udstykning eller opdeling

I dette afsnit vil de problemstillinger, der knytter sig til, om man skal lave udstykning eller opdeling, og i hvilken grad det er muligt at lave opdelinger blive behandlet. Herunder vil der også blive vurderet, hvordan problemer med offentligtliglige rådighedsbegrænsninger håndteres, og hvordan en opdeling på projektstadiet udføres.

#### 10.3.1 Ejerlejlighedslovens § 3

I interviewrundet kom det frem, at flere landinspektørvirksomheder påpegede, at præferencereglen i ejerlejlighedsloven giver anledning til problemer ved opdeling af *flere enfamiliehuse på én ejendom*. Formålet med dette afsnit er at belyse EJLL § 3 og endvidere, hvordan denne bestemmelse skal relateres til BL § 10a.

§3 i den oprindelige lov fra 1966 er givet ved »ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, der i deres helhed opdeles i ejendomme«<sup>7</sup>. Efterfølgende er § 3 ændret to gange dels ifm. tinglysningsreformen i 1990 og endvidere ved en større ændring af ejerlejlighedsloven i 2004. Se evt. bilag 1.

Jf. BET nr. 365/1965 til § 3 er det angivet, at lovgiver har villet »afskære, at enkelte lejligheder i en ejendom sælges som ejerlejligheder, medens ejendommen i øvrigt samlet ejes af en enkelt ejer, der på sædvanlig måde råder over denne del af ejendommen i sin helhed og udlejer

---

<sup>1</sup> Martensen 1980, 12

<sup>2</sup> Således har konkurrencerådet påbudt Den danske Landinspektørforenings (DdL) medlemmer ikke at anvende de tidligere honorarregler. [Ramhøj 2004, 153]

<sup>3</sup> Den parlamentariske styringskæde sikrer, at love, bekendtgørelser, administrative enkeltafgørelser mv. er demokratiske. Den danske model for parlamentarisk demokrati (koalitionsmodellen) gør endvidere, at flere partier er nødt til at samarbejde og danne regering for, at der kan blive flertal for en politik. [EMU/5yz7]

<sup>4</sup> Jørgensen 2001, 4

<sup>5</sup> Professor, dr.jur Stig Jørgensen ved Juridisk Institut hos AU.

<sup>6</sup> Jørgensen 2001, 8

<sup>7</sup> LOV nr. 199/1966

de i denne værende lejligheder»<sup>1</sup>. Det er underforstået bestemmelsens formål at undgå eventuelle konflikter mellem ejere og lejere, såfremt kun enkelte lejligheder i en ejendom oprettes som ejerlejligheder.<sup>2</sup> Derimod er der ikke noget til hinder for, at en eller flere lejligheder i en given ejendom efter endt opdeling ejes af den oprindelige ejer, ej heller at han i kraft af sin ejendomsret udlejer disse lejligheder.<sup>3</sup>

If. bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i LFF nr. 35/1965 fremgår det, at § 3 søger at »undgå de uklare retsforhold, der ville opstå, dersom *kun* enkelte lejligheder i en ejendom etableres som ejerlejligheder...«<sup>4</sup> § 3's formål er at fastlægge det indbyrdes forhold mellem lejlighederne uanset om kun enkelte af disse sælges til beboerne mens resten udlejes. Forudgående spørgsmål fra folketingets udvalg angående lovforslagets udformning af EJLL § 3 var hovedsageligt rettet mod de eksisterende lejerers retsstilling af frygt for, at de enten kunne hindre en opdeling eller blive opsagt som lejere. Kortfattet sikrede lejelovens regler allerede, at deres retsstilling ikke blev ændret ved en opdeling af en ejendom, på samme måde som hvis der var tale om et samlet salg af en udlejningsejendom.

§ 3 henviser i kraft af ordet »oprettes« til fremgangsmåden ved oprettelse af ejerlejligheder, der fremgår af tinglysningsbekendtgørelsen kap. 6. Ejerlejlighedsloven blev væsentligt ændret ifm. udstykningsreformen, der trådte i kraft 01/04/1991<sup>5</sup>. EJLL § 3 fik således ifm. ændringslov nr. 138/1990, følgende udformning: »Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.« Sammenhængen med udstykningsreformen fremgår klart af bemærkningerne i FT 1989-90 sp. 441, der nævner, at ændringen af bl.a. ejerlejlighedsloven skulle ses i sammenhæng med det **LFF nr. 8/1989 om lov om udstykning og anden registrering i matriklen**. Tilføjelsen »og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig« til § 3 afgrænser ejerlejlighedslovens anvendelsesområde i forhold til udstykningsloven. En begrænsning af ejerlejlighedslovens anvendelse i forhold til udstykningslovens bestemmelser fremgik forud udelukkende af CIRK nr. 177/1977 pkt. 32. Derfor havde der gennem længere tid været en betydelig uklarhed mellem hensyn til afgrænsning mellem udstykningslovens og ejerlejlighedslovens anvendelsesområde. Baggrunden herfor er forklaret senere, men ændringen betyder kortfattet, at opdeling efter ejerlejlighedsloven nu er subsidiær ift. udstykning. Herved burde snittet mellem udstyknings- og ejerlejlighedsloven være *rent*<sup>6</sup>. Hvis en landinspektør således attesteres, at en udstykning ikke er muligt, kan en opdeling i ejerlejligheder ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt.

---

<sup>1</sup> BET nr. 365/1965, 144

<sup>2</sup> LBK nr. 601/1990 note 13

<sup>3</sup> BET nr. 365/1965, 144

<sup>4</sup> LFF nr. 35/1965 sp. 2478

<sup>5</sup> Forberedende er det her givet, at udstykningsloven giver mulighed for dannelse af nye ejendomme ved opdeling af jord og de herpå eventuelt placerede bygninger, mens ejerlejlighedsloven i stedet giver mulighed for opdeling af husrum i bygninger på en ejendom i ejerlejligheder, der hvor for sig udgør en selvstændig ejendom, mens moderejendommens grundareal derimod ikke kan opdeles. Denne del tilhører ejerlejlighederne i fællesskab. [LFF nr. 8/1989 sp. 443]

<sup>6</sup> Præciseringen er jf. bemærkningerne båret af den grundtanke, at ejerlejlighedsopdeling skal være mulig i tilfælde, hvor matrikulær udstykning ikke kan foretages. [LFF nr. 8/1989 sp. 443]

Generelt kan manglende udstykningsmulighed skyldes dels fysiske forhold såvel som formelle forhold. Er det ønskeligt, at ejendomsretten til bygninger på en ejendom sker efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om opdeling af bygningen ved lodrette snit. Dette er f.eks. givet ved dobbelt-, række-, kæde- og klyngehuse. Såfremt opdeling sker ved vandrette snit eller ved en kombination af lod- og vandrette snit, kan opdeling ikke ske ved udstykning. Dette er f.eks. givet i villaer med to etager eller etagehuse.<sup>1</sup>

### ***Udstykningsreformen og manglende koordinering***

If. de indledende bemærkninger i LFF nr. 8/1989 havde en utilstrækkelig koordinering af lovgivningen vedrørende ejendomsdannelse og bebyggelse mv. ført til et stade, hvor der ikke længere var en naturlig sammenhæng mellem reglerne om udstykning og reglerne om bebyggelse. Undertiden hvilede udstykningssystemet på en bestemmelse om, at der skulle ske udstykning, når en del af en ejendom afhændes, blev pantsat eller givet i brug i en periode på mere end 10 år. Imidlertid gav den stigende anvendelse af andre ejendomsretlige løsninger (ejerlejlighedsopdeling) anledning til praktiske og formelle vanskeligheder ved, at der blev etableret varige grundopdelinger, uden at der var sket udstykning. If. LFF nr. 8/1989 opstod der herved ofte uheldige forhold og usikkerhed for borgerne og de offentlige myndigheder.<sup>2</sup>

Regler om bebyggelse henviser til de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i plan- og byggelovgivningen<sup>3</sup>. Disse bestemmelser retter sig imod regulering af bebyggelsen på den enkelte ejendom i de tilfælde, hvor disse forhold ikke er reguleret gennem en lokalplan. Der er således tale om et generelt bebyggelsesregulerende sikkerhedsnet, der i nogle tilfælde kan supplere en mere detaljeret lokalplanlægning. Kommunen har mulighed for (efter nabohøring) at dispensere fra bestemmelser i bl.a. bygge-loven.

Før udstykningsreformen i 1991 var det almindeligt praksis, at udstykning (populært sagt) kom før bebyggelsen. Således var lovgivningen<sup>4</sup> også indrettet på denne forudsætning. Men i modsætning til tidligere blev det ret almindeligt, at bebyggelsen kom først. Dette var navnlig tilfælde ved opførelsen af flere enfamiliehuse på én grund. I denne situation, hvor der opføres flere enfamiliehuse på en ejendom, har de nævnte bebyggelsesregulerende regler kun virkning i forhold til den samlede ejendom og ikke den enkelte boligenhed. Dette medførte dels, at byggeriet var underlagt lempeligere bestemmelser, end hvis enfamiliehusene var udstykket enkeltvist. I mange tilfælde kunne der således opføres flere bygninger på én ejendom, uden at bebyggelsen kommer i strid med bestemmelserne i f.eks. byggelovgivningen om mindste grundstørrelse, største bebyggelsesprocent og mindste skelafstand, og uden at vejlovgivningen finder anvendelse på adgangen og tilkørslen til de enkelte bygninger. Den manglende koordinering fik tilmed ofte den konsekvens, at eventuel efterfølgende udstykningen af de

---

<sup>1</sup> For definitioner på hus og bygningstyper henvises til bolius/6hww

<sup>2</sup> LFF nr. 8/1989

<sup>3</sup> Således bestemmelser i bygge-loven om maksimale bebyggelsesprocent (BL § 6b), mindstegrundstørrelse (BL § 6a), skelafstande (BL § 8) og skrå højdegrænseplaner (BL § 9).

<sup>4</sup> Plan- og byggelovgivningen, men også vejlovgivningens regler om udlæg af private fællesvej og om adgang til offentlige vej.



enkelte boligenheder ikke kunne gennemføres. Det skete fordi bebyggelsens udformning af de udlagte grundarealer omkring de enkelte boligenheder, samt boligenhedernes størrelse og beliggenhed på disse grundarealer senere kun kunne udstykkes som selvstændige ejendomme, forudsat at der meddeltes dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, og hvis vejlovgivningens regler om private fællesveje og adgangen til offentlig vej i øvrigt kunne overholdes. Jf. LFF nr. 8/1989 var kommunerne imidlertid tilbageholdne med at meddele de nødvendige dispensationer til udstykning, og som en "nødløsning" skete der i stedet en opdeling af bebyggelsen i ejerlejligheder. I forbindelse hermed blev der næsten altid etableret en faktisk og varig fysisk opdeling af det ubebyggede areal, selvom det samlede grundareal retligt udgør en samlet fast ejendom. Denne samlede faste ejendom tilhører derfor også ejerlejlighedsejerne i fællesskab. Når de fysiske forhold etableres i overensstemmelse med den bebyggelsesplan, der har ligget til grund for byggetilladelsen, er det også jf. bemærkningerne rimelig, at hver enkelt bygningsenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes som en selvstændig ejendom, såfremt dette er ønsket. Bemærkningerne i lovforslaget påpeger også, at udstykning også giver ejerne den bedste retsstilling og at udstykning i registreringsmæssig henseende er den bedste løsning.<sup>1</sup>

Som nævnt var der forud for udstykningsreformen ikke noget reelt skel mellem ejerlejlighedsloven anvendelse i forhold til udstykningslovens bestemmelser. Derfor havde der i længere tid været en betydelig uklarhed om afgrænsningen mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven anvendelsesområde. Ejerlejlighedsloven havde således i stigende omfang været anvendt på opdeling af flere enfamiliehuse på én ejendom, som forklaret i ovenstående. Herved var der opstået et fælles anvendelsesområde for udstyknings- og ejerlejlighedsloven. De nye koordinerede regler, der var affødt af udstykningsreformen, skulle rette op på dette billede.

I den forbindelse blev der samtidigt med ændringen i EJLL § 3 indføjet en bestemmelse i BL § 10a, der i korthed skulle sørge for, at en bebyggelse med flere enfamiliehuse på en ejendom altid skal reguleres<sup>2</sup> således, at der kun meddeles byggetilladelse, hvis den efterfølgende udstykning af de enkelte boliger er mulig.<sup>3</sup> Det medfører derfor, at kommunen nu altid skal foretage en samlet planlægningsmæssig vurdering af ejendommens udnyttelse på baggrund af en *kombineret udstyknings- og bebyggelsesplan* fra bygherren. Udstykningsplanen giver kommunen en reguleringsmulighed for allerede på byggeriets projekteringstidspunkt at afvise projektet, hvis de fremtidige boligenheder og udlagte grunde ikke opfylder bestemmelserne for f.eks. grundstørrelse, bebyggelsesprocent, skelafstand og vejadgang mv.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> LFF nr. 8/1989 sp. 441-443

<sup>2</sup> Den kommunale regulering er givet jf. PL § 12, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen behandler såvel byggetilladelser (BL § 16), udstykningstilladelser (UL § 20) såvel som en række tilladelser efter sektorlovgivningen (miljø, natur, veje, vand mv.). Dokumentationen for at udstykningskontrollens §§ 18-20 er efterlevet, samt erklæring om, at sagen ikke er i strid med anden lovgivning udgør den af kommunalbestyrelsen påtegnede "grønne erklæring". [aau/6kd7]

<sup>3</sup> BL § 10a skulle sikre en større sammenhæng mellem bestemmelserne i bygge-, plan-, vej- og udstykningslovene. [LBK nr. 452/1998 note 45]

<sup>4</sup> Enemark, 130

Dog betyder det også, at såfremt kommunen, ud fra en planlægningsmæssig vurdering, godkender projektet og meddeler byggetilladelse, indbefatter dette samtidigt, at der er meddelt de nødvendige dispensationer fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der ellers hindrer en eventuel efterfølgende udstykning jf. BL § 22, stk. 3. Selvom kommunen ifm. byggetilladelsen skal tage stilling til BL § 10a og dermed udstykningsmuligheden, er selve udstykningstilladelsens særskilt<sup>1</sup>. En senere udstykningstilladelse kan altså ikke nægtes med henvisning til bestemmelser i byggelovgivningen<sup>2</sup>. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed *ikke* kan dispensere fra vejlovgivningens bestemmelser<sup>3</sup>. Endvidere angiver UL § 20, stk. 2<sup>4</sup> at »i tilfælde, hvor opførelse af mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom har nødvendiggjort dispensationer, som muliggør en nærmere angivet udstykning, kan denne udstykning gennemføres uden hensyn til bestemmelser i anden lovgivning om bortfald af dispensation, som ikke er udnyttet«. Dette betyder således, at en af kommunen given dispensation ikke med tiden kan forældes.<sup>5</sup> Som et sidste led i udstykningsreformen blev udstykningskravet (UL § 16), for arealer, hvor der stiftes brugsret, endvidere lempet, således at f.eks. en ejerlejlighedsejer kunne få særskilt brugsret til en del af et fælles grundareal for en periode på indtil 30 år mod de førnævnte højst 10 år.

Hensigten med denne koordinering af lovene falder meget naturlig, da der må gælde samme regler for samme fysiske forhold. Det sikres altså, at reguleringen af de bebyggelsesregulerende bestemmelser er ens, uanset om et antal enfamiliehuse opføres på én ejendom eller udstykkes hver for sig<sup>6</sup>. Med de nye regler sker der også et skifte fra, at der alene er tale om en regelbaseret regulering af bebyggelsen på en ejendom, til en nu helhedsorienteret planlægningsmæssig vurdering af den samlede bebyggelse og de enkelte nye boligenheder. Der er nu skabt en sammenhæng mellem regelsættet, der er grundlaget for reguleringen og de faktiske fysiske forhold eller de boligenheder, der reguleres. Der er således tale om et nyt reguleringsinstrument i byggesagsbehandlingen, som tager planlægningsmæssig stilling til en given ejendoms samlede udnyttelse, når den bebygges med flere enfamiliehuse. Ved godkendelse opnås der endvidere en præmiering af den planlægningsmæssige helhedsvurdering, hvorved der opnås den bonusvirkning, at de nødvendige tilladelser til byggeriets realisering samtidigt er meddelt. Således er en eventuel efterfølgende udstykning samtidigt godkendt i overensstemmelse med den fremlagte bebyggelses- og udstykningsplan. Kommunen kan også vælge ikke at dispensere fra de normale bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvorfor de så må afslå at meddele byggetilladelse<sup>7</sup>. Det betyder dog ikke, at regulering kan omfatte ejerforholdene/ejersformer<sup>8</sup> som sådan – underforstået at kommunen ikke kan modsætte sig en senere udstykning af allerede godkendte boligenheder: »Hvis kommu-

---

<sup>1</sup> Udstykningstilladelsen er givet, men skal først rekvireres ved kommunen når der bliver brug for den.

<sup>2</sup> VEJL nr. 122/1991, 3

<sup>3</sup> Ved behandling af det enkelte projekt må det derfor påses, at der er godkendt lovligt vejadgang til en udstykning jf. BL § 16, stk. 3. [VEJL nr. 122/1991, 2]

<sup>4</sup> LBK nr. 494/2003

<sup>5</sup> Enemark, 130

<sup>6</sup> LBK nr. 452/1998 note 45

<sup>7</sup> Heri ligger også den fordel at det ikke længere er nødvendigt at nedlægge et § 14 forbud efter planloven og udarbejde en lokalplan for f.eks. at forhindre en uønsket fortætning af et boligområde. [Enemark, 130]

<sup>8</sup> Heri ligger bl.a., at der kan være økonomiske fordele for den enkelte i at udstykke, men for kommunen kan det også være en præference i valget mellem ejerformer og valg af grundejerforening.

nen modsætter sig udstykningsønsket, vil det i den givne situation alene være et udtryk for regulering af ejerforholdene. En sådan regulering er imidlertid ikke forudsat, at skulle ske gennem den bebyggelsesregulerende lovgivning.«<sup>1</sup> Reguleringen omfatter kun de fysiske forhold, og en udstykning kan efterfølgende ikke nægtes.<sup>2</sup>

### **Opdeling eller udstykning**

EJLL § 3 giver et lovfæstet princip om, at opdeling af subsidier i forhold til udstykning. Det betyder som nævnt, at en landinspektør forud for opdeling skal attestere overfor en tinglysningsdommer, at udstykning ikke er en mulighed. Helt grundlæggende er opdelingsmulighederne afhængig af bebyggelsens *art* og *alder*<sup>3</sup> – derfor er denne gennemgang *udelukkende* fikseret på de problemer, landinspektørvirksomhederne nævner omkring opdeling af flere enfamiliehuse på én ejendom.

### **Udstykning eller opdeling af én ejendom med flere enfamiliehuse**

Samspillet mellem EJLL § 3 og BL § 10a synes at volde problemer selv efter den beskrevne koordinering, der ellers skulle have givet et mere smidigt helhedsorienteret reguleringsmiddel. Det ses ud fra interviewrunden, at flere firmaer påpeger, at visse kommuner og herunder særligt de mindre ikke har nok kendskab til regelsættet og dette i sådan en grad, at der ikke blot kan henvises til indkøringsvanskeligheder med at forstå omstillingen fra den traditionelle regelbaserede byggesagsbehandling til den mere planlægningsorienterede tilgang.

Det bemærkes af flere landinspektørvirksomheder, at hvis man har en bebyggelse med ene lodrette skel, som rekvirenten gerne vil opdele i ejerlejligheder, ved nogle kommuner ikke, at de har pligt til efter byggelovens § 10a at lade landinspektøren udstykke. De vil ofte i stedet meddele, at de ikke ønsker bebyggelsen udstykket. Herved giver kommunen landinspektøren en "fribillet" til at foretage opdeling frem for udstykning. Det kan sætte landinspektører i en situation, hvor de enten skal påminde kommunen om deres forpligtelser efter reglerne i BL § 10a eller stiltiende følge rekvirentens ønsker og med kommunens tilkendegivelse meddele tinglysningsdommeren, at der ikke er adgang til at udstykke, hvorfor bebyggelsen i stedet for må opdeles i ejerlejligheder. Det nævnes, at kommunerne undertiden kan have en egeninteresse i at opdele grundet de naturlige fordele, der opstår i kraft af den ejerforening, som oprettes efter normalvedtægten. Endvidere kan det for rekvirenten være ønskværdigt at udgå visse sagsomkostninger, såsom udstykningsafgift og registreringsgebyr, der samlet udgør ca. 7000 kr. pr. ejendom, som oprettes.<sup>4</sup> Rekvirentens ønsker kan dog også afhænge af andre mere modsatrettede hensyn. F.eks. kan en kommune afhængig af deres betalingsvedtægter være forpligtet til at levere kloakering helt frem til skellet, hvorfor udstykning i visse situationer er at foretrække.

Grundlæggende indeholder EJLL § 10 ikke begrænsninger for opdeling af beboelsesbygninger opført efter 01/04/1991, men for bebyggelse med flere enfamiliehuse på én

---

<sup>1</sup> LFF nr. 8/1989 sp. 443

<sup>2</sup> Enemark, 130

<sup>3</sup> For en gennemgang af opdelingsmulighederne for de resterende scenarier henvises til en artikel af Lars Ramhøj trykt i UfR, U.1994B.246.

<sup>4</sup> aau/6kdh

ejendom gælder det, at BL § 10a forlanger, at de enkelte enfamiliehuse kan udstykkes i overensstemmelse med en på forhånd given udstykningsplan. Derfor er opdeling af denne art bebyggelse umiddelbart ikke mulig, da præferencereglen i EJLL § 3 fordrer udstykning. Findes der dog på ejendommen alligevel en bygning, der er udformet således, at boligenheden ikke kan adskilles ved lodrette snit, vil denne bygning ikke kunne udstykkes. Det giver en indre konflikt ift. EJLL § 3, der if. ordlyden fordrer, at alle bygninger på ejendommen opdeles. I bemærkningerne til § 3 i LFF nr. 8/1989 sp. 477 er dette dilemma afgjort til fordel for opdeling af hele bebyggelsen. Lovgivers vurdering er her, at det antageligt er uhensigtsmæssigt, hvis man forlangte udstykning af de bygninger, der kunne udstykkes. Underforstået at bebyggelsen ville i så fald kunne komme til at bestå af ejerboliger organiseret i forskellige ejerformer.<sup>1</sup> Denne undtagelse har dog først og fremmest været henvendt til tilfælde med sommerhuse, erhverv eller blandet bebyggelse, hvor de fysiske betingelser for udstykning ikke var mulig jf. bemærkningerne<sup>2</sup>. I samme henvises til (bemærkningerne til) bestemmelsen i BL § 10a »vil bevirke, at opførelse af enfamiliehuse til helårsbeboelse i fremtiden vil ske på en sådan måde, at en efterfølgende udstykning bliver muligt«. Derfor kan man umiddelbart ikke med rette indrette en bebyggelse således, at opdeling mindst ét sted kun kan ske med vandret snit for herved at få mulighed for at opdele hele bebyggelsen, for så vidt angår nævnte art bebyggelse med flere enfamiliehuse. Man kunne derfor tro, at bemærkningerne tilsiger, at der ikke åbnes mulighed for at opdele på trods af, at de fysiske forhold i en sådan bebyggelse (f.eks. et vandret skel) ellers tilsiger, at udstykning er umulig. VEJL nr. 122/1991, kap. 2 støtter denne tolkning ved at angive i lighed med sådanne situationer, at »opføres der derimod en etageboligbebyggelse og to eller flere enfamiliehuse (fritliggende helt eller delvis sammenbyggede) på samme ejendom, vil BL § 10a finde anvendelse på enfamiliehusene«. Faktum er dog, at der alligevel er adgang til at opdele, såfremt der et sted i bebyggelsen er et vandret skel. Det kommer sig af, at ejerlejlighedsloven lever "sit eget liv" og at skelen mellem opdeling og udstykning er jf. Peter Blok alene af *ordensmæssig karakter*, og der kan derfor ikke anlægges nogle omgåelsesbetragtninger ift. anden lovgivning såsom planloven eller bygge-loven<sup>3</sup>.



---

<sup>1</sup> Ramhøj 1994, U.1994B.246, 2

<sup>2</sup> LFF nr. 8/1989 sp. 478

<sup>3</sup> Blok 1995, 70

At ejerlejlighedsloven på dette punkt "lever sit eget liv"<sup>1</sup> følger direkte af lovændringen af EJLL § 3 ifm. udstykningsreformen i LOV nr. 138/1990, hvor det er det væsentligt at forstå, at det bærende synspunkt nu alene er det rent ordensmæssige<sup>2</sup>. Således kan der i tilfælde, hvor almindelig matrikulær udstykning er mulig, være »rent ordensmæssige hensyn«<sup>3</sup>, som taler for, at denne adgang skal udnyttes frem for opdeling i ejerlejligheder. Forhistorien til dette var, at Højesteret i en sag<sup>4</sup>, hvor matrikulær udstykning ikke var mulig grundet at kommunen nægtede udstykningstilladelse, valgte at afskære for opdeling i ejerlejligheder ud fra en omgængelsesbetragtning om, »at der ikke fandtes grundlag for at udvide ejerlejlighedslovens forudsatte og naturlige område i strid med planlovgivningens formål«.<sup>5</sup> Underforstået har lovgiver ved lovændringen søgt at ændre retstilstanden. Så selvom visse elementer i andre love trækker grundlaget i én retning, tilsiger bemærkningerne i EJLL § 3, at de heromhandlede betingelser for opdeling i ejerlejligheder vil være opfyldt i situationer, dels hvor det som nævnt fysisk er umuligt, dels hvor retlige forhold hindrer for den matrikulære udstykning.<sup>6</sup>

Det er vigtigt at nævne, at byggeloven (og dermed BL § 10a) relaterer sig til skelafstand, bebyggelsesprocent, skrå højdegrænseplaner og vejadgang. Skelafstanden udgør dog ved sammenbyggede huse (f.eks. rækkehuse) et internt skel eller brandskel, som lovformeligt kaldes et naboskel jf. BL § 8. Det nævnes af flere landinspektører, at i praksis vil kommunen altid ved nye projekter kunne agere på et fuldt oplyst grundlag og således også forholde sig til boligenhedernes indvendige indretning. Det er således ikke muligt at skjule forhold, der nødvendiggør udstykning, såsom et vandret skel. Byggelovens § 10a skal altså forstås således, at *såfremt* en kommune har meddelt byggetilladelse til en bebyggelse, skal kommunen efterfølgende udstede udstykningstilladelse til boligenhederne i det omfang, de af en landinspektør fastsatte skel i (den forudgående) udstykningsplanen angiver, det er muligt. Indeholder bebyggelsen således en bygning, som ikke kan udstykkes, vil det fremgå, at kommunen i kraft af byggetilladelsen har taget stilling til dette, men behandlet de resterende huse separat ift. deres udstykningsmulighed. Det er efterfølgende bygherrens eller ejernes valg, om udstykningstilladelsen skal effektueres. Såfremt bebyggelsen indeholder et vandret skel et sted i bebyggelsen, er det i regi af ejerlejlighedslovens § 3 alene muligt at opdele hele bebyggelsen, underforstået samtlige boligenheder, samlet. Der er således i denne situation frit valg mellem at opdele hele bebyggelsen eller udstykke en delmængde (jf. udstykningstilladelsen) og lade det resterende opdele. I 'regi af ejerlejlighedsloven alene' henviser også til, at det er tinglysningsdommeren, der skal tage stilling til landinspektørens attest om udstykningsadgangen, og at denne proces er adskilt fra kommunens byggesagsbehandling.

---

<sup>1</sup> Formuleringen dækker også over, at kommunerne i byggesagsbehandlingen ikke skal forholde sig til ejerlejlighedsloven som nævnt tidligere.

<sup>2</sup> Dette omhandler grundejeres retlige sikring og registreringer i matriklen ved udstykning. Dels omhandler det også det nu ikke længere kan lægges vægt på de hidtidige omgængelsesbetragtninger, der lå bag den retspraksis der galte før regelændringen. [Blok 1995, 70]

<sup>3</sup> Blok 1995, 69

<sup>4</sup> Bisgaard 1986

<sup>5</sup> Blok 1995, 69

<sup>6</sup> Blok 1995, 71

### **Formelle forhold**

BL § 10a finder anvendelse på bebyggelse, der er opført efter 01/04/2009, også uanset om der er tilvejebragt en lokalplan eller byplanvedtægt før eller efter denne dato. Dog kan indholdet af en lokalplan som nævnt supplere eller fortrænge byggelovens alm. bebyggelsesregulerende bestemmelser. Men hvis indholdet hindrer udstykning, skal kommunen nægte byggetilladelse, såfremt den ikke ønsker at dispensere<sup>1</sup>. Efter nævnte dato skal bestemmelserne i lokalplanen endvidere være i overensstemmelse med BL § 10a. Giver lokalplanen mulighed for oprettelse af flere enfamiliehuse på én ejendom, må den således ikke samtidig indeholde bestemmelser, som hindrer udstykning af enfamiliehusene.<sup>2</sup>

### **Servitutter som hindrer udstykning**

Privatretlige servitutter hører ikke til de bebyggelsesregulerende bestemmelser og er derfor ikke omfattet af BL § 10a og ligger derfor heller ikke til hinder for at opnå en byggetilladelse. Dog kan en privatretlig servitut indeholde bestemmelser om udstykningsforbud, der kan umuliggøre udstykning enfamiliehuse på trods af intentionerne med BL § 10a. I disse tilfælde vil bebyggelse kunne opdeles i overensstemmelse med den anførte udtagelse i bemærkningerne. Er der tale om servitutter, som er stiftet efter 01/04/2009, kan disse ikke indeholde forbud mod udstykning som anført, da dette kræver samtykke efter PL § 42 med kommunen, og et sådan samtykke ville være imod intentionerne med BL § 10a.<sup>3</sup>

Om privatretlige servitutter, som angår vejadgang, kan de samme generelle antagelser gøres. Således kan en servitut, som hindrer vejadgang til et enfamiliehus på ejendommen, lovliggøre en ønsket opdeling i ejerlejligheder, men er bebyggelsen opført efter 01/04/2009, er ejendommens vejadgang godkendt efter reglerne i vejlovgivningen, forud for der er meddelt byggetilladelse. Dermed er der i lovgivningen taget højde for uheldig spekulation i uønsket anvendelse af privatretlige servitutter om vejadgangen og udstykning.<sup>4</sup>

### **Seneste ændring af EJLL § 3 i 2004**

Den seneste ændring af EJLL § 3 kom i 2004, hvor § 3 fik følgende tilføjelse »Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.«<sup>5</sup> If. bemærkningerne i LFF nr. 190/2004 er der ikke tale om deciderede ændringer, men mere et ønske om udtrykkelig præcisering af to forhold. Dels »at der skal være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand«, og dels »at såfremt der kan ske opdeling i ejerlejligheder efter de særlige regler herom i lovens § 10, kan opdeling altid ske på den måde, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed«.<sup>6</sup> Da lovgiver generelt ønskede at til-

---

<sup>1</sup> Vejledningen angiver endvidere, at hvis der ikke søges om dispensation således at et byggeri opføres i strid med BL § 10a, er byggeriet ulovlig og må lovliggøres retlig eller fysisk. Samme gælder hvis kommunen giver byggetilladelse i overensstemmelse med en lokalplan, men i strid med BL § 10a. [VEJL nr. 122/1991, 2-3]

<sup>2</sup> VEJL nr. 122/1991

<sup>3</sup> VEJL nr. 122/1991

<sup>4</sup> VEJL nr. 122/1991

<sup>5</sup> EJLL nr. 488/2004

<sup>6</sup> LFF nr. 190/2004

skynde til blandede boligformer skulle det fremgå nøje af EJLL § 3, at der er noget til hinder for, at man ud fra hensigten med ejendommens anvendelse kan vælge at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed i lighed med den allerede kendte udlægningen i CIR nr. 177/1977, pkt. 30. Med blandede boligformer tænkes her f.eks. på at det er muligt at udnytte tagetagen i en udlejningsejendom til f.eks. ejerlejligheder.

### 10.3.2 Opdeling på projektstadiet

Det er muligt at opdele en ejendom i ejerlejligheder, før end lejlighederne er opført. Dette betegnes som *opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet*. Muligheden for at opdele i en sådan situation er ønskværdigt grundet finansiering af lejlighederne samt lempelige regler i tinglysningsafgiftsloven, der gør det billigere at tinglyse tidligt i processen<sup>1</sup>.

If. bmcirk nr. 177/1977 pkt. 36 fremgår det, at »det er i lovgivningen forudsat, at en sådan opdeling *kan* gennemføres, når byggetilladelse foreligger«. Denne formulering gør det (umiddelbart) klart at opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet er muligt. Da formuleringen vedrører ejerlejlighedsloven omtaler den alene muligheden for at opdele. Det er nødvendigt, for at få sikret ejendomsretten til de nye lejligheder, at retten tinglyses, hvilket følger af TL § 1. Tinglysningsmåden følger af TL § 15, hvoraf det følger, at prøvelsen af dokumentet/rettigheden må tage afsæt i tlbkg kap. 6. Således er udgør *opdeling* ikke hele processen. Da tlbkg kap. 6 ikke nævner noget eksplicit om opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet, må tinglysningsens prøvelse derfor tage udgangspunkt i de normale bestemmelser i tinglysningsbekendtgørelsens kap 6.

I bmcirk § 36 nævnes endvidere, at »*Boligministeriet* er af den *opfattelse*, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder kan foretages på projektstadiet, *alene* på grundlag af oversigtskort og fortegnelse med ca. arealangivelse, således at dette materiale suppleres med et kort over hver lejlighed, efterhånden som lejlighederne fuldføres«. Denne formulering rejser flere spørgsmål i forhold til tinglysningsloven (underforstået tinglysningsmåden), der administreres af Justitsministeriet. Boligministeriet angiver klart, at de er af den *opfattelse*, at det er muligt at opdele på projektstadiet. Det må siges at være en ”svag” formulering forstået på den måde, at lovformeligheden af håndteringen i tinglysningsregi lader til at være pålagt den enkelte tinglysningsdommer. Dette vil i sig selv ikke være et problem, såfremt tinglysningsmåden altid var forenelig med det at opdele på projektstadiet.

### **Problemerne med uens praksis**

Det fremgår af interviewrunden, at landinspektørerne påpeger, at der er og har været forskellig praksis, ift. hvad de enkelte tinglysningsretter vil gå med til ifm. opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet. Det nævnes i samme, at indførelsen af e-tinglysnings vil give den nødvendige ensretning på området.

---

<sup>1</sup> Der er her tale om, at det er billigere at tinglyse et foreløbigt skøde. If. tinglysningsafgiftvejledningen skal der i et foreløbigt skøde afgives erklæring om værdien »efter mit bedste skøn er x kr.«. Vejledningen angiver værdien af ejendommen som »værdien af den eksisterende ejendom tillagt værdien af den del af byggeriet (entreprisen), som er gennemført på anmeldelsestidspunktet«. Såfremt byggeriet er færdiggjort ved når skødet anmeldes vil afgiften derimod blive beregnet af det samlede vederlag. [VEJL nr. 2009-1, C.1.4] Denne afgift dækker også den endelige tinglysning af adkomsten, når ejerlejligheden får sit et blad i tingbogen. [Lars Ramhøj 2009, 2]

Af de retskredse, som har indvilget i at opdele på projektstadiet, har der øjensynligt været forskel på,

- hvilke dokumenter der var nødvendige
- om opdelingen kunne ske løbende
- om anmeldelse om opdeling og foreløbige skøder kan tinglyses endeligt forud bygningen er færdigmeldt

Med afsæt formuleringen i bmcirk § 36 om, at »opdeling i ejerlejligheder kan foretages på projektstadiet, *alene* på grundlag af oversigtskort og fortegnelse«, har nogle tinglysningsretter tilladt at anmeldelsen om opdeling tinglyses og at skøderne tinglyses som adkomst allerede på projektstadiet. Dette går imod (tinglysningsmåden) tlbkg § 26 stk. 2, hvor kravene til opmåling (der følger af bmcirk § 35) naturligvis ikke kan opfyldes (fuldt ud) i en endnu ikke opført bygning. For aftagerne må det anses som tilstrækkeligt, at de projekterede ejerlejligheder tinglyses som byrde på moderejendommen med betingelse af byggeriets opførelse og opdeling i ejerlejligheder i de foreløbige skøder. Tillod man som angivet opdeling og tinglysning af endelige skøder på projektstadiet, ville købernes sikkerhed for byggeriets fuldførelse ikke bedres.<sup>1</sup> Sådanne situationer<sup>2</sup> må forbehold i skøderne tage skridt til at forebygge, ved at sikre at handlen kan gå tilbage<sup>3</sup>.

Det nævnes, at en opdeling undertiden er blevet foretaget løbende eller etapevist. Problemet er her ift. tinglysningsystemets bestemmelser om dokumentkrav, at tlbkg § 26 siger, at før det første skøde kan gøres endeligt og få sit eget blad i tingbogen, »skal der indleveres en anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder«, og det følger endvidere af EJLL § 3, at »ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres *helhed* opdeles i ejerlejligheder«, hvorfor der (heller) ikke kan *opdeles* løbende.

Det er nævnt, at nogle tinglysningsretter trods formuleringen i bmcirk § 36 om at »opdeling i ejerlejligheder kan foretages ..., *alene* på grundlag af oversigtskort og fortegnelse« har godkendt opdeling alene med afsæt i en fortegnelse. Problemet er her alene relateret til ejerlejlighedsloven og dennes § 1, hvor det står anført, at loven »finder anvendelse på lejligheder, der ejes *særskilt*«. Ordet *særskilt* afføder et identifikationskrav, hvorom det kan siges, at der har været/er uenighed imellem de enkelte tinglysningsretter (og for så vidt det også det gamle Boligministerium) om, hvornår dette krav må antages for opfyldt. Det kan siges, at det normalt ikke er et problem at tilvejebringe selve opdelingsgrundlaget ud fra de projekttegninger, som normalt er endelig udarbejdet på dette stadie. Det i bmcirk § 36 nævnte »oversigtskort« må antages at ligge til grund for at identificere den enkelte ejerlejligheds størrelse og beliggenhed. Det er derfor svært at se, hvordan identifikationsgrundlaget kan være entydigt og fyldestgørende uden oversigtskortet. Dog angiver fortegnelsen jf. tlbkg § 26 nr. 1-3 ligeledes lejlighedernes areal, beliggenhed og nummer. Men den indbyrdes beliggenhed på en given etage må der kunne drages tvivl om, i så fald at oversigtskortet mangler. Efter opdeling giver den

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 73-74

<sup>2</sup> Herunder er også situationer, hvor de endelige ejerlejligheds størrelse afviger fra det som er angivet i projektplanen.

<sup>3</sup> Ramhøj 2009, 2



entydige identifikation af de enkelte lejligheder mulighed for at tinglyse nye rettigheder/byrder i ejerlejlighederne, hvorfor identifikationen må siges at være vigtig.<sup>1</sup>

### ***En sikker vej til opdeling på projektstadiet***

Det er gruppens opfattelse, at det er muligt at foretage opdeling på projektstadiet<sup>2</sup>, så længe det sker på et lovformeligt grundlag. Når tinglysningen modtager en anmeldelse om opdeling på projektstadiet, følger det af tlbkg og bmcirk, at der er visse krav til dokumentationen. Et fyldestgørende opdelingsgrundlag vil bestå af en byggetilladelse, fortegnelse og et oversigtskort.

Det er landinspektørens ansvar at oplyse om, at der er tale om en *opdeling på projektstadiet*, eftersom der ikke forekommer nogen videre kontrol heraf i tinglysningsleddet. Dette vil kunne føre til, at skøderne blev tinglyst endeligt, og så vil der, som Lars Ramhøj udtaler det i sin artikel »Opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet«, være tale om »opdeling af luftkasteller«<sup>3</sup>.

De foreløbige skøder indføres i byrderubrikken på moderejendommen med en etårig frist til at melde byggeriets færdiggørelse.<sup>4</sup> Da de foreløbige skøder med tilstrækkelig tydelighed identificere "de særskilte rum", vil der være sikkerhed for pantet og endvidere yde køberne den beskyttelse, en tinglysning af retten til en kommende ejerlejlighed kan give på moderejendommen.<sup>5</sup> Når byggeriet er færdigmeldt kan der ske notering om endelig opdeling, når landinspektøren har eftersat, at de attesterede arealangivelser for ejerlejlighederne stemmer med oversigtskortet, ejerlejlighedskortene og fortegnelsen og i øvrigt attesteret at opdeling er i overensstemmelse med præferencereglen i EJLL § 3. Det betyder, at moderejendommen nu ikke længere eksisterer som en bestemt fast ejendom. Grundstykket, som bebyggelsen ligger på, er fællesejendom<sup>6</sup> og betragtes som en samlet fast ejendom. Der er således sket en endelig tinglysning af skøderne/adkomsten til de nye ejerlejligheder, der efterfølgende får sit eget blad i tingbogen.

Ved anvendelse af denne fremgangsmåde undgår man (med henvisning til Lars Ramhøjs udtalelse om opdeling af luftkasteller) at overtræde de krav, der er afgivet for

---

<sup>1</sup> Som en sidenote hertil kan det siges at ifm. denne identifikation må billigheden veje tungere end arealangivelsen da bmcirk § 36 taler om »ca. arealangivelse« og »at moderne boligbyggeri ofte opføres med så små tolerancer og med så regulære enheder, at afvigelse mellem projektmaterialets og det færdige produkts etagearealer normalt vil være ganske ubetydelige«. Ubetydelige må her referere til bmcirk § 34 litra c, hvor det er angivet at nøjagtigheden af arealet med sikkerhed skal kunne angives i et helt antal kvadratmeter.

<sup>2</sup> § 9 i hovedloven (EJLL nr. 199/1966) syntes at forudsætte denne mulighed, da bestemmelsen tale om »en lejlighed i en endnu ikke fuldført bygning«. [Blok 1995, 73]

<sup>3</sup> Ramhøj 2009, 1

<sup>4</sup> Ramhøj 2009, 1-2

<sup>5</sup> Blok 1995, 73

<sup>6</sup> Dokumenter som f.eks. lokalplaner skal tinglyses på samtlige ejerlejlighedsblade. [Ramhøj 2009, 2] Der kan ske fraskillelse af en del af grundareal som er fællesejendom, men partsidentitetskravet i tinglysningsafgiftlovens § 7, stk. 2 og 3 betyder, at arealet skal relaxeres hos samtlige panthavere i samtlige ejerlejligheder, hvorfor den summerede arbejdsbyrde og tinglysningsafgift kan være omfattende. [ft/6p9r]

tinglysningsmåden i tlbkg § 26 til fortegnelse og kort, der først endeligt kan opfyldes fuldt ud, når bygningen er fuldført.<sup>1</sup>

### ***Den digitale tinglysnings betydning***

Med overgangen til e-tinglysningen og den heraf følgende centraliseringen af håndteringen af tinglysningen, vil der ske en ensretning for hele landet, hvorfor mange af de nævnte problemstillinger vil finde en løsning. Hvilken model, der så vil blive anvendt, er dog mere usikkert. Lige meget hvad resultat bliver, når tinglysningen bliver samlet et sted, vil det blive nemmere for landinspektøren at agere i forskellige retskredse, da han kan være sikker på, at det er de samme dokumenter og krav han møder ved tinglysningen, uanset hvor i landet sagen stammer fra.

## **10.4 Opdeling af den ældre boligmasse**

I dette afsnit vil de tvivlsspørgsmål, der er fremkommet vedr. ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1, som er de traditionelle regler for, hvilke bygninger der kan opdeles, blive behandlet. Det er altså mange forskellige problemstillinger, der vil blive behandlet, og der vil således også være en større spredning i problemerne, end der er i de senere afsnit i dette kapitel. Mange af problemstillinger omhandler dog ejerlejlighedsloven § 10 stk. nr. 2, som også er den mest omfattende del af denne paragraf. I dette afsnit vil der også blive sat fokus på, hvilke muligheder der er for at misbruge ejerlejlighedslovens bestemmelse og i denne forbindelse, hvor meget hjælp ejeren skal have for at gøre dette.

### **10.4.1 Sædvanlige udenomsrum**

Et af problemerne i ejerlejlighedsloven er, at der bliver anvendt mange udtryk, der ikke er klart defineret og ikke har en entydig definition. Et af disse udtryk er *sædvanlige udenomsrum*, som fremgår af ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 2. Dette bliver også behandlet i interviewet, hvor de adspurgte kommer med nogle meget gode overvejelser af, hvad betydningen af udtrykket kan være. Umiddelbart er der mange typer af rum, som kan beskrives som værende sædvanlige ifm. en bolig. Disse rum kunne bl.a. være kælderrum, loftrum, pulterrum, udhuse og garager, hvilke også er nogle af de rum, de adspurgte nævner, de anser for at være sædvanlige udenomsrum. Et eksempel på, hvad der efter de adspurgtes mening ikke er et sædvanligt udenomsrum, er klubværelser, hvilket betyder, at det ikke er muligt at opdele bygninger med to beboelseslejligheder, hvis dette findes i bygningen. Der er dog i loven ikke nogen klar definition på, hvad der helt præcist er et sædvanligt udenomsrum. I interviewet bliver det påpeget, at der findes en definition på, hvad et udenomsrum er i CIRK nr. 218/1980, der omhandler lejeloven. Heri nævnes udhuse, vaskerum, varmecentraler, pulterrum, cykel- og barnevognsrum og lign. som værende »udenomsrum«. Et sædvanligt udenomsrum kan derfor tænkes at omfatte disse rum, men denne liste ikke er fyldestgørende, da den ligger op til, at andre rum også kan defineres som værende udenomsrum. Et andet problem er, at ejerlejlighedsloven lægger op til, at listen skal afgrænses yderligere, da der kun er tale om de sædvanlige udenomsrum og ikke bare udenomsrum generelt. Det vil sige, at det kun er udenomsrum, der sædvanligt forefindes, der må være i

---

<sup>1</sup> Blok 1995, 73-74

bygningen, hvis der ønskes en ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedsloven § 10 stk. 1 nr. 2. Det skal være usagt, om denne skelen mellem leje- og ejerlejlighedsloven er rimelig, men da lovene er nært beslægtede, forekommer analogien begrundet.

#### 10.4.2 Sammenlægning af lejligheder

Der er mange restriktioner for, hvilke bygninger der kan opdeles, hvis de er opført før 01/07/1966. En af de situationer, hvor det er muligt at lave ejerlejlighedsopdeling, er ved bygninger, der indeholder højst 2 beboelseslejligheder. Der kan så være nogle problemer ifm., at det virker til at være forholdsvis nemt at misbruge disse bestemmelser. Et eksempel kunne være en omgåelse af reglerne i situationer, hvor en bygning, som ønskes opdelt, har flere end 2 beboelseslejligheder. Her kan landinspektøren ved at sammenlægge flere af lejligheder (indtil antallet er nedbragt til to eller færre) åbne mulighed for at opdele bygningen, der ellers ikke før kunne opdeles. I mange tilfælde er det udelukkende nødvendigt, at ændringen gennemføres i BBR, da der i mange kommuner ikke er en kontrol med, om disse ændringer også er afspejlet i virkeligheden. De 2 ejerlejligheder kan endvidere efterfølgende videreopdeles. At der ikke er nogen kontrol, skyldes, if. Henning Jensen<sup>1</sup>, at mange kommuner simpelthen ikke har ressourcer til at føre tilsyn. I Århus Kommune føres der således kun tilsyn i de sager, der er anmeldt af en borger.

I ejerlejlighedsloven er der ikke noget, der direkte siger, at selve sammenlægningen til fordel for en opdeling er ulovligt, men der kan være tale om en omgåelse af bestemmelserne og hensigten med loven, hvis de 2 ejerlejligheder efterfølgende videreopdeles, og at det herved må anses for at være ulovligt at lave sådanne omgørelser. Det kan dog være svært at vurdere, om der er tale om en omgåelse, da det også kan være tilfældet, at ejeren efter sammenlægningen fortryder og beslutter sig for at lave en opdeling i ejerlejligheder i stedet. I denne situation er det ikke sikkert, at ejeren har foretaget sig noget ulovligt, da han har handlet i god tro. Et andet problem er, at der ikke er nogen myndighed, der skal sikre, at ejerlejlighedsloven bliver overholdt i denne forbindelse. Kommunen skal dog altid give deres samtykke, hvis boliger bliver nedlagt eller sammenlagt, da dette som udgangspunkt er ulovligt ift. boligreguleringsloven, men kommunen er måske ikke opmærksom på ejerlejlighedslovens formål med at bevare undtagelsesbestemmelsen for tofamiliehuse i § 10 stk. 1 nr. 2.

Om det at nedlægge boliger efter boligreguleringsloven følger if. Anne Marie Olsen<sup>2</sup> ved Århus Kommune, at kommunerne skal varetage hensynet til de boligsøgende. Endvidere kan andre hensyn ligge til grund, såsom placeringen af den bolig som ønskes nedlagt. Således må der kun nedlægges en bolig i Århus midtby, såfremt en erstatningsbolig opføres. Når en bolig skal nedlægges kræver det, som nævnt, kommunens samtykke og dermed kommunalbestyrelsens accept. Kommunalbestyrelsen kan dog vælge at uddelegere denne beføjelse til administration i kommunalforvaltning. Det er dog i sidste ende definitivt kommunens beslutning, hvorvidt en bolig kan nedlægges, og under hvilke vilkår dette kan ske. Denne beslutning kan ikke påklages. Det varierer fra kommune til kommune, hvor restriktiv man er og i f.eks. Århus, vil man, som nævnt,

---

<sup>1</sup> Jurist Henning Jensen ved Århus Kommune.

<sup>2</sup> Anne Marie Olsen ved Århus Kommune

i midtbyen forlange en erstatningsbolig for den bolig, som bliver nedlagt. Endvidere har staten som et overordnet led ikke medindflydelse på, hvor restriktiv en kommune skal være.<sup>1</sup>

I sager, hvor to beboelseslejligheder sammenlægges følger det af bygningsreglementets regler i afsnit 3.3.1 stk. 1, at »En bolig skal være udformet på en sådan måde ... at enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug«, hvorfor kommunen kan forlange, at der er en intern adgang mellem de lejligheder, der sammenlægges, if. Henning Jensen. Det er ikke alle kommuner, der stiller sådanne krav<sup>2</sup>, men ved Århus Kommune er det deres holdning, at de ikke ønsker at ”støtte” »proformaregistreringer«, når det anmeldte i virkeligheden ikke effektueres, og det der i virkeligheden ønskes er en ejerlejlighedsopdeling (videreopdeling), if. Henning Jensen. Men selv om Århus Kommune stiller sådanne krav for ikke at medvirke til misbrug af reglerne, har kommunen heller ikke kapacitet til »færdigsyn«, nævner Henning Jensen, men kommunen har selvfølgelig en forventning om, at når de stiller kravet, vil det blive fulgt. I den afdeling hos Århus Kommune, der varetager ejerlejlighedsopdelinger, udtrykte Jens Hansen dog, at de internt var kede af, at denne praksis var nødvendig, da den gjorde det »unødigt vanskelig« for borgerne, som endvidere havde svært ved at forstå dette, for dem, ”unødvendigt mellemed”.

#### **Særligt om boligreguleringsloven**

Som det også fremgår af stk. 2 i BRL § 46, er der nogle tilfælde, hvor kommunen ikke kan nægte at give tilladelse til en sammenlægning af beboelseslejligheder: »Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt«<sup>3</sup>. Der kan derved opstå situationer, hvor en kommune ikke kan nægte en sammenlægning, som de ”ved”, kun sker for senere at lave en omgåelse af ejerlejlighedslovens bestemmelser. Dette er tilfældet i situationer, hvor ingen af de sammenlagte lejligheder får et bruttoareal på over 130 m<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Helt nøgternt kan det siges, at kommunen ikke har mulighed for at foregribe en ”forestående omgåelse” og kan derfor ikke nægte at give tilladelse til sammenlægning alene med henvisning til, at en fremtidig videreopdeling vil være en omgåelse af formålet med EJLL § 10, stk. 1 nr. 2.

Andre problemer kan være, at det er forskellige afdelinger i kommunen, der skal vurdere forhold i til henholdsvis boligreguleringsloven og ejerlejlighedsloven, og at kommunen ikke har sagsbehandlere, der er bekendte med forhold i ejerlejlighedsloven, og at der derved ikke er nogen, der fanger forsøgene på omgåelse af ejerlejlighedsloven. Således er der risiko for, at kommunen giver tilladelse til en sammenlægning, der senere giver mulighed for en ejerlejlighedsopdeling. Kommunen kan også pga. manglende indsigt i loven være af den holdning, at det, der bliver foretaget, ikke er ulovligt, da det ikke er beskrevet som værende ulovligt i loven. Helt nøgternt kan kommunen også

---

<sup>1</sup> Anne Marie Olsen

<sup>2</sup> Jens Hansen ved Århus Kommune

<sup>3</sup> LBK nr. 189/2007, § 46 stk. 2

<sup>4</sup> LBK nr. 189/2007, § 46 stk. 2 pkt. a

referere til, at det ikke er kommunens ansvar at sørge for, at ejerlejlighedsloven bliver overholdt.

#### **10.4.3 Ændring af status for bygning**

Ifm. interviewene blev der også spurgt, om de havde oplevet eller hørt om, at kommunerne havde en egeninteresse i at nedlægge ejendomme som beboelses ejendomme, og herved gøre det muligt at lave ejerlejlighedsopdeling i ejendommene. Altså om kommunerne havde en interesse i at gøre det muligt at lave ejerlejlighedsopdeling i en ejendom, hvor det ellers ikke er muligt. En sådan situation kunne tænkes at opstå, hvis ejeren af en beboelsesejendom fra før 1966 med mere end 2 beboelseslejligheder ønsker at renovere ejendommen og i denne forbindelse lave ejerlejlighedsopdeling. I en sådan situation kan kommunen have en interesse i, at bygningen bliver renoveret, da det kan have en sanerende effekt på lokalområdet, og oprettelsen kan tiltrække nogle mere økonomisk stærke borgere frem for de tidligere udlejningslejligheder. Kommunen kan også nemt tænkes at gå med til en nedlæggelse af en ejendom uden at være opmærksom på, at dette medfører en omgåelse af ejerlejlighedsloven, og at det derfor vil være ulovligt for kommunen at hjælpe med en gennemførelse af dette.

Den måde, denne form for omgåelse rent praktisk kan blive gennemført på, er ved, at beboerne i ejendommen fraflytter lejlighederne midlertidigt eller permanent. Herefter er der ikke registreret nogle CPR-adresser på ejendommen, og ejeren af ejendommen kan så tage kontakt med kommunen og få ændret ejendommen til andet end beboelse i BBR under henvisning til, at der ikke er registreret nogle CPR-adresser på ejendommen. Når ændringen af registreringen er gennemført, er det muligt at lave en ejerlejlighedsopdeling ud fra ejerlejlighedslovens § 10, stk. nr. 4, der siger, at det er muligt at ejerlejlighedsopdele »Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse»<sup>1</sup>. Dette kan karakteriseres som en omgåelse, da det eneste formål med ændringen af status er, at muliggøre en senere genopdeling af bygningen i ejerlejligheder. Der er således ikke tale om en reel ændring af ejendommens anvendelse men blot en ændring af registreringen.

Der er dog ikke kun tale om en omgåelse af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1 nr. 1 og 2, der kun tillader opdeling af bygninger med beboelse fra efter 01/07/1966 eller med 2 eller færre beboelseslejligheder. Denne form for omgåelse er også imod boligreguleringsloven, som ikke tillader nedlæggelse af boliger uden kommunens tilladelse. Der kan dog argumenteres for, at det ikke er ulovligt i forhold til boligreguleringsloven, hvis kommunen giver tilladelse til nedlæggelsen af boligerne. Det kan dog ikke være et formål, som kommunen kan give tilladelse til, da der er tale om en nedlæggelse, som er ren proforma, og at beboelseslejlighederne vil blive oprettet under en anden ejerform senere. Det må derfor kun være muligt for kommunen at give tilladelse til en nedlæggelse af boliger, hvis der sker en reel nedlæggelse og ikke hvis nedlæggelsen bare sker for at omgås anden lovgivning. Det må også være ejerens ansvar at sørge for, at reelle boliger bliver anvendt til beboelse, frem for at de kommer til at stå ledige som et led i en omdannelse til ejerlejligheder. Det må være meningen bag BRL § 48, at boliger bli-

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 § 10 stk. nr. 4

ver anvendt til beboelse, og det kan derfor ikke være lovligt for kommunen at hjælpe med til at boliger, der er egnede til beboelse, bliver nedlagt. Dette fremgår af første del af bestemmelsen: »Bliver en bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, ledig, skal ejeren sørge for, at den fortsat benyttes til beboelse. En bolig anses for ledig, når den ikke er udlejet til eller ikke benyttes til beboelse...«<sup>1</sup>.

En ændring af registreringen af en ejendom fra beboelse til noget andet må kun foretages, hvis ejendommen reelt ændrer anvendelse. Dette må være en konsekvens af BBR-loven og dennes formål, som er, at BBR skal:

- 1) »indeholde grunddata om bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg m.v.,
- 2) indeholde en entydig registrering af alle bygninger, bolig- og erhvervsenheder samt de i registret optagne tekniske anlæg og tekniske enheder m.v. samt de dertil knyttede adressebetegnelser og...«<sup>2</sup>

Herved er det imod BBR-lovens formål, hvis en kommune bevidst laver en registrering i BBR, som, de er velvidende om, ikke er i overensstemmelse med virkeligheden. Det er således ikke lovligt for kommunen at deltage aktivt i en omgåelse af ejerlejlighedslovens bestemmelser ud fra de bestemmelser, der er fastlagt i lov om bygnings- og boligregistrering. Ifølge lov om bygnings- og boligregistrering er det også ulovligt for ejeren af den enkelte ejendom at prøve at få kommunen til at ændre status for ejendommen, hvis det ikke er en ændring, der afspejler virkeligheden. Dette skyldes, at det ifølge BBR-loven er ulovligt at »afgive urigtige oplysninger til BBR«<sup>3</sup>. Afgivelse af urigtige oplysninger kan medføre straf i form af bøde, hvis dette sker bevidst.<sup>4</sup> Der kan dog også være reelle årsager til at foretage ændringen af status på bygningen, hvor det så ikke er ulovligt at foretage ændringen. Dette kan ske ved kondemnerede bygninger. I disse tilfælde er der dog særlig lovgivning i ejerlejlighedsloven, hvor der er bestemmelse om, at kondemnerede bygninger kan ejerlejlighedsopdeles.

#### 10.4.4 Kontrol af kvalitetskrav

Et af de problemer, der ellers er blevet afvist som værende et problem igennem interviewene, er, at der skulle være et problem med, at der ikke er nogen kontrol med de punkter, som landinspektøren skal attestere i forhold til ejerlejlighedsloven § 10 stk. nr. 2. Dette tyder på, at problemet ikke findes i praksis, og at det derfor ikke er interessant at undersøge nærmere. Det, at der ikke er nogen, der ser det som et problem, at der ikke bliver tjekket op på de ting, som landinspektøren erklærer, betyder dog ikke, at det ikke kan være et problem. At det alligevel ikke anses som et sådant kan ses som et tegn på, at de adspurgte ikke har et problem, fordi de ikke ønsker en kontrol. Enten fordi de snyder med attestationer, og derfor ikke ønsker, at dette skal opdages, eller fordi de ikke kan forestille sig, at der er nogen, der vil snyde med attestationen, og derfor ikke ser det nødvendigt med en øget kontrol. Som nævnt tidligere ses det, at kommunen som bygningsmyndighed ved tilsyn, i situationer hvor der er givet byggetil-

---

<sup>1</sup> LBK nr. 189/2007 § 48 stk. 1

<sup>2</sup> LBK nr. 767/2002 § 1 stk. 2

<sup>3</sup> LBK nr. 767/2002 § 8 stk. 1 nr. 2

<sup>4</sup> LBK nr. 767/2002 § 8

ladelse forud for en ibrugtagningstilladelse, ikke med afsæt i bygningsreglementets regler skal påse, om kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven er overholdt.

#### 10.4.5 Bygningers alder

Som det er nævnt tidligere i projektet, er det som udgangspunkt ikke muligt at ejerlejlighedsopdele bygninger fra før 1966 dog med visse undtagelser. Det er gennem interviewene blevet klarlagt, at dette kan give nogle problemer i forhold til, at det kan være svært at afklare, om forbuddet gør sig gældende på den enkelte bygning. Problemet ligger i, at det i visse situationer kan være svært at vurdere, hvornår bygningen er begyndt opført. Problemstillingen er en konsekvens af ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 1, hvoraf det fremgår, at ejeren som udgangspunkt kan ejerlejlighedsopdele bygninger, der er opført efter 1. juli 1966. Problemet har to facetter, både at det ikke er klart, hvornår i byggeprocessen opførelsen af bygningen er påbegyndt, samt det mere praktiske problem med at finde den egentlige dato for påbegyndelsen.



Hvornår en bygning bliver begyndt opført kan defineres på forskellige måder. En måde dette kan defineres på, er den dag, hvor den enkelte person eller et firma får ideen om at opføre en bygning. En anden definition kan være den dato, hvor der gives byggetilladelse til projektet. En tredje måde at definere det på er at bruge den dato, hvor entreprenøren rent fysisk begynder på at opføre bygningen ved at påbegynde støbning af fundament. Problemet ved at bruge den første definition er, at det ikke er muligt at vide, hvilken dato dette skulle være, og at den bygger på folks hukommelse. Modsat er det nemmere at registrere, hvornår der er givet byggetilladelse, eller hvornår det fysiske byggeri er påbegyndt. Ses der på selve ordlyden af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 1 er det mest oplagt at bruge den sidste definition, da der står, at det er selve opførelsen, der er det vigtigste, og ikke hvornår byggeriet som helhed er påbegyndt. Denne definition er også i overensstemmelse med den definition, der anvendes i BBR for, hvornår en bygning er påbegyndt opført. I feltet, der omhandler på-

begyndt dato for et byggeri, findes der således følgende information: »Dato (år-måned-dag) for påbegyndelse af byggearbejdet«.<sup>1</sup>

Det er således også klart, hvor der kan findes oplysninger om, hvornår en bygning er påbegyndt opført, nemlig at disse informationer kan findes i BBR. Problemet ved oplysningerne omkring påbegyndt opførelsesdato i BBR er, at den antageligt er lige så fejlbehæftet som registreringen af opførelsesåret, som er bygningens endelige ibrugtagelse<sup>2</sup>. I BBR mener man selv, at der kan være store afvigelse på den registrerede dato og den reelle dato for opførelsen af en bygning. Der kan således være tilfælde, hvor det kun er den omtrentlige alder, der er registreret<sup>3</sup>. Dette gør sig sandsynligvis også gældende for påbegyndelsesdatoen for opførelsen. Landinspektøren kan derfor stå i situationer, hvor det er uklart, hvornår en ældre bygning er påbegyndt opført, da han ikke kan stole på registreringen i BBR. Det kan derfor kræve en del opklaringsarbejde at finde frem til den rigtige dato for et fundaments påbegyndelse, da der ikke er et centralt sted, der samler de korrekte oplysninger.

#### 10.4.6 Forhold til bygningsreglementet

Historisk set har der været skærpede krav til ejerlejligheder i forhold til anden type beboelse. Boligejeren skal således overholde en række yderligere krav til bebyggelsen, end dem der er beskrevet i bygningsreglementet, når han ønsker at ejerlejlighedsopdele ældre bebyggelse fra før 1966. De krav, som bygningen skal overholde, er beskrevet i ejerlejlighedslovens § 10 stk. nr. 2 og omhandler alt fra krav til størrelse af rum til indretning.

Et af de steder, hvor der er en tydelig forskel på kravene i ejerlejlighedsloven og i bygningsreglementet, er, når det angår køkkener. I bygningsreglementet er der en lang række yderligere krav til, hvordan boligejeren mere præcist skal indrette køkkenet, men samtidigt er der ikke de samme stramme krav til køkkenets areal. Det eneste krav, der er til køkkenerens størrelse i bygningsreglementet, er, at der skal være en fri afstand på mindst 1,1 m. mellem arbejdspladser og opbevaringspladser.<sup>4</sup> Herudover er der kun krav til lofthøjde, der har noget at gøre med demissionerne på lejlighederne. Det kan derfor konkluderes, at der i ejerlejlighedsloven er nogle mere stramme krav om mindste størrelsen på køkkener i ejerlejligheder, da ejerlejlighedsloven kræver, at køkkenet mindst skal være 7 m<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

De samme forhold gør sig gældende ved krav til badeværelser, hvor der i bygningsreglementet er en lang række krav til, hvordan ejeren skal indrette badeværelser, men der er ikke fastsat nogen specifikke krav til rummets størrelse. Kravene til badeværelsernes størrelse er beskrevet på samme måde som med køkkener, hvor der bare står: »en hensigtsmæssig indretning og størrelse«<sup>6</sup>. Der er også forskel i de krav, der er til selve lejlighedens indretning, hvor der i bygningsreglementet er fokus på forhold, såsom hvilke

---

<sup>1</sup> bbr/6mxm

<sup>2</sup> bbr/6mxm

<sup>3</sup> bbr/6mxm

<sup>4</sup> BRL, 3.3.1, bolig indretning, stk. 7

<sup>5</sup> LBK nr. 53/2006 § 10, stk. 1 nr. 2 pkt. b

<sup>6</sup> BRL, 3.3.2, Bade- og WC-rum, stk. 1



installationer der skal være, og hvordan varmekonsumet skal være, men hvor der ikke er opstillet krav til, hvor stor eller lille en lejlighed må være. I ejerlejlighedsloven er der dog fastsat, hvor stor en ejerlejlighed skal være, når der laves opdeling af ældre bebyggelse.<sup>1</sup>

Der er således en række steder, hvor der er forskel på, hvordan en ejerlejlighed skal indrettes ifølge ejerlejlighedsloven og bygningsreglementet. Denne forskel bunder sandsynligvis i, at der før i tiden har været misbrug af ejerlejlighedsloven, hvor der blev oprette noget meget små og uhensigtsmæssige ejerlejligheder. Disse krav er dog ikke så aktuelle i dag, da et forsøg på at lave små og uhensigtsmæssige lejligheder sandsynligvis vil fejle, da der ikke ville være købere til sådanne boliger, og at et sådan forsøg sandsynligvis vil blive afvist i byggesagsbehandlingen. Dette skyldes, at sådanne boliger i mange tilfælde vil stride imod bygningsreglementets generelle regler om, at »En bolig skal være udformet på en sådan måde og de enkelte rum have en sådan størrelse og udformning, at både boligen som helhed og de enkelte rum er hensigtsmæssige under hensyn til den tilsigtede brug«<sup>2</sup>. Det kan derfor virke mærkeligt, at der stadig findes kvalitetskrav i ejerlejlighedsloven, og det virker også uhensigtsmæssigt, at disse krav ikke er blevet opdateret i meget lang tid, da de ikke afspejler nutidens behov i forhold til boliger. DdL har dog også under høringsfasen ved behandlingen af den sidste ændring af ejerlejlighedsloven udtrykt et ønske om, at kvalitetskravene skal revurderes.<sup>3</sup>

### **10.5 Opdeling efter 80/20-reglerne**

En af de paragraffer i ejerlejlighedsloven, hvor der er et stort antal af tvivlsspørgsmål, er § 10a, som regulerer muligheden for at opdele ejerlejligheder med blandet bolig og erhverv. De problemer, der er i loven, er af forskellig karakter. Der er således både fortolkningsspørgsmål, ”manglende” regulering og bestemmelser, der virker inkonsekvente i forhold til andre bestemmelser i loven. Bestemmelsen er forholdsvis ny, og de muligheder, den giver, er derfor også forholdsvis nye, hvilket tyder på, at de mange problemer med loven ikke bunder i et skred, der er sket fra bestemmelsens indførelse og samfundets udvikling. Det tyder mere på, at man ved udarbejdelsen af paragraffen ikke har været omhyggelig nok til, at tage højde for de mange tvivlsspørgsmål, der er beskrevet i det følgende.

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 § 10, stk. 1 nr. 2 a

<sup>2</sup> BRL, 3.3.1

<sup>3</sup> Økonomi- og erhvervsministeren 2004, 16-18 (høringssvar)



### 10.5.1 Videreopdeling af 80/20-ejendomme

80/20-reglerne er dem, der er beskrevet i EJLL § 10a, og omhandler, som beskrevet tidligere opdeling af ejendomme, hvor mindst 80 pct. af bygningens areal er erhverv. Bestemmelsen er en af de mange undtagelsesbestemmelser for det generelle forbud mod at opdele ejendomme ældre end 01/07/1966 i ejerlejligheder, der findes i ejerlejlighedsloven. Af bestemmelsen fremgår det desuden, at der er visse krav, der skal overholdes ved opdeling efter denne 80/20-regel. Det ene krav der stillers er, at de nye beboelseslejligheder mindst skal have et brutto areal på 85 m<sup>2</sup> og et tinglystareal på 75 m<sup>2</sup>. Et andet krav er, at der skal være ledige erhvervslokaler på opdelingstidspunktet, og at der i de ved opdelingstidspunktet ledige erhvervslokaler skal kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, der var registreret i BBR på hele ejendommen den 31/12/2003. Se evt. Figur 8. Efter EJLL § 10, stk. 10 er det muligt at videreopdele ejerlejligheder, der tidligere er blevet opdelt lovligt. For ejendomme, der er opdelt før den 01/07/1966 gælder det dog, at kvalitetskravene i § 10, stk. 1 nr. 2 skal overholdes ved opdelingen.

Det er således også muligt at videreopdele ejerlejligheder, der er blevet opdelt efter EJLL § 10a, så længe at kvalitetskravene bliver overholdt. Det er dog uklart, om det er muligt at videreopdele disse ejerlejligheder til under arealkravet, der er anført i ejerlejlighedslovens § 10a stk. 1 nr. 3. Samtidigt er det fremgået af interviewene, at der er nogle respondenter, der har fundet det uklart, hvilke krav senere ledige erhvervslokaler skal overholde.

I forhold til videreopdeling af beboelseslejligheder fremgår det af ejerlejlighedslovens § 10 stk. 10, at der kan laves en videreopdeling, medmindre andet er bestemt, hvilket betyder, at hvis der ikke findes specifikke regler for videreopdeling af ejerlejligheder, der er oprettet ved brug af 80/20-reglen, kan opdelingen foretages udelukkende ud fra de regler, der er i EJLL § 10, stk. 10. Da der ikke er nogle specifikke regler i ejer-

lejlighedsloven omkring videreopdeling af 80/20-ejendomme, kan disse frit opdeles efter lovens § 10, stk. 10. Herved ser det i loven ud til, at en ejer godt kan videreopdele til under arealkravet, hvis der udelukkende ses på lovens bestemmelser. Dette virker umiddelbart uhensigtsmæssigt, da det herved er muligt at omgå arealkravet ved 80/20-opdelinger ved at lave to opdelinger, hvor der først anvendes 80/20-reglerne og så efterfølgende laves en videreopdeling efter EJLL § 10, stk. 10.

I forhold til senere opdeling af senere hen lediggjorte erhvervslokaler (til beboelses) er bestemmelserne mere klare. I EJLL § 10a, stk. 3 fremgår det, at »når ejendommen er opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31/12/2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3«. Der er således et krav om, at de samme arealkrav, der er gældende ved den første ejerlejlighedsopdeling, også skal overholdes ved senere opdeling af lediggjorte erhvervslokaler. Det vil derfor være imod formålet med bestemmelsen, hvis ejeren ved en senere videreopdeling af den enkelte ejendom opdeler lediggjorte erhvervslokaler til et bruttoareal på under 85 m<sup>2</sup> eller et tinglyst areal på 75 m<sup>2</sup>. Der er dog umiddelbart ikke nogen kontrol af, om dette bliver overholdt i praksis, da videreopdelingen ikke nødvendigvis kræver byggetilladelse, og fordi tinglysningen ikke kontrollerer den historiske udvikling af ejendommen for at fange en sådan omgåelse.

### **Forarbejdet**

For at finde frem til om det er lovligt at videreopdele beboelseslejlighederne til under arealkravet, må man ind og undersøge formålet med den enkelte paragraf. Dette kan måske anskueliggøres ved at undersøge forarbejdet til den enkelte paragraf. I selve forarbejdet er der ikke et direkte svar på, om det er muligt at videreopdele ejerlejligheder, der er oprettet ved at bruge 80/20-reglen, til under arealkravet. I bemærkningerne til lovforslaget er der angivet det følgende formål til lovændringen:

»Formålet med lovforslaget er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Dette gøres ved at skabe de nødvendige lovgivningsmæssige rammer og sikre et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager. Derfor foreslås det at give mulighed for, at nye tagboliger eller nybyggede etager kan få status som ejerlejligheder. Det foreslås endvidere, at ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig, kan opdeles i ejerlejligheder med henblik på at få etableret flere boliger i den del af bygningerne, der har været anvendt til erhvervsformål, og som siden er blevet ledig«<sup>1</sup>

Heraf kan der heller ikke udledes, om det er lovens hensigt, at det skal være muligt senere at videreopdele disse ejerlejligheder, der er oprettet efter 80/20-reglen. For at finde frem til dette, skal der ses på de specifikke bemærkninger til indførelsen af 80/20-reglerne. Ud fra disse bemærkninger kan det læses, at grunden til, at lovgiveren har indført et arealkrav til de enkelte ejerlejligheder, er, at de ønsker, at de nyoprettede beboelseslejligheder »skal sikre, at der etableres boliger, der er egnede til familieboliger«<sup>2</sup>. Det må derfor være dette hensyn, der skal varetages gennem loven, når man skal vurdere, om det er lovligt at videreopdele disse ejerlejligheder til under arealkravet.

---

<sup>1</sup> LFF nr. 190/2004

<sup>2</sup> LFF nr. 190/2004; folketinget/6p3z, 5, 17-19, 32, 46 og 60 (høringssvar)

Dette hensyn er ikke foreneligt med at videreopdele til under arealkravet, og det kan derfor ikke være lovens hensigt at give denne mulighed. Det kan derfor efter projektgruppens vurdering ikke være lovligt at videreopdele ejerlejligheder, der er blevet oprettet ved 80/20-reglerne (under arealgrænsen), da det strider imod lovens formål.

### **10.5.2 Antallet af beboelseslejligheder der skal oprettes**

En anden uklarhed i lovgivningen er, hvordan ejerlejlighedslovens § 10a, stk. 1 nr. 2 skal tolkes, hvoraf det fremgår, at der mindst skal kunne etableres det samme antal beboelseslejligheder, der var registreret i BBR på ejendommen den 31/12/2003. Det er uklart, om det skal tolkes, som om der *skal* etableres det samme antal beboelseslejligheder, eller om det bare skal være *muligt* set ud fra areal og kvalitetskravene.

»De ledige erhvervslokaler skal der *kunne* etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.«<sup>1</sup>

Ordlyden af bestemmelsen tyder på, at ejeren af ejendommen ikke skal udnytte det "skjulte potentiale" i EJLL § 10a, nr. 2. Retsstillingen er dog stadig så uklar, at det med bemærkningerne til lovforslaget med fordel kan granskes.

#### **Forarbejdet**

Problemstillingen er meget klart behandlet i bemærkningerne til forslaget, hvoraf det tydeligt fremgår, hvad hensigten med reglen er. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår der følgende:

»Antallet af *nye* beboelseslejligheder skal som minimum svare til det antal beboelseslejligheder, der var i ejendommen pr. 31/12/2003.«

Formuleringen i lovforslagets bemærkninger er strengere og mere præcis, end den formulering som er anvendt i EJLL § 10a, nr. 2. Her er der således valgt ikke at bruge ordet *kunne*, som gjorde at bestemmelsen kunne fejlfortolkes. Når formuleringen i forarbejdet læses kan der ikke være tvivl om, at der skal etableres det samme antal beboelseslejligheder i de nedlagte erhvervsarealer, som der fandtes i de øvrige dele af ejendommen før opdelingen.<sup>2</sup> Denne tolkning af loven er også i overensstemmelse med lovændringens generelle formål, med at skaffe flere beboelseslejligheder i midtbyerne. Det er derfor projektgruppens vurdering, at det fremgår med al tydelighed af forarbejderne, at bestemmelsen skal tolkes indskrænkende.

En ting, der yderligere bakker op om at bestemmelsen bør forstås, som at der *skal* etableres det samme antal beboelseslejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var til stede i den øvrige bebyggelse på ejendommen, findes i BKG nr. 631/2004 om opdeling af ejendomme med mere end 80 pct. erhvervsareal i ejerlejligheder. I denne bekendtgørelse står der følgende, der underbygger bemærkningerne til formuleringen af EJLL § 10a, nr. 2:

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006, § 10a stk. 1 nr. 2

<sup>2</sup> LFF nr. 190/2004

»§ 3. Udover det i § 2 anførte, skal landinspektøren attestere, at der er givet ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31/12/2003«<sup>1</sup>

Problemet ligger dog i, at der kun er tale om en bekendtgørelse, der er udstedt af EBST, og den har således ikke lige så stor vægt som selve loven. Selve bestemmelsen bestyrker dog tanken om, at formuleringen af loven skal forstås, som den er skrevet i bemærkningerne til lovforslaget. Sammenholdes loven med forarbejderne kan det dog tyde på, at det er en fejl, at ordet *kunne* er valgt i ejerlejlighedsloven i stedet for *skal*.<sup>2</sup>

### 10.5.3 Anvendelsen af BBR

I forhold til reglerne om at opdele 80/20-ejendomme er der også nogle problemer med, hvordan landinspektøren skal anvende BBR ifm. ejerlejlighedsopdelingerne. Af ejerlejlighedslovens § 10a, stk. 4 fremgår det, at der ved brugen af de arealgrænser, som skal overholdes, før man kan lave ejerlejlighedsopdelingen, skal anvendes de arealer, som er registreret i BBR den 31/12/2003. Det er også oplysningerne herfra, der skal bruges, når der skal vurderes hvor store andele af ejendommen, der er anvendt til erhverv.

Problemet med at anvende BBR er, at det har en meget svingende kvalitet og er behæftet med en lang række fejl og mangler. Ejeren kan derfor løbe ind i problemer med, at han ikke kan opdele en ejendom efter 80/20 reglerne, hvis registreringen ikke er korrekt. En anden del af problemet er, at BBR hele tiden bliver opdateret, og det kan være svært at holde styr på, hvordan registret så ud den 31/12/2003. I loven er der ikke noget, der fortæller, hvor man kan skaffe data, og hvem der er ansvarlige for at bibeholde disse "gamle" oplysninger fra 2003. Det fremgår alene af forarbejderne at et udtræk af BBR fra den 31/12/2003 findes hos EBST<sup>3</sup>.

Kvaliteten i BBR er som tidligere nævnt meget svingende og flere undersøgelser har vist, at registeret er fyldt med mange fejl, hvilket både ses af Epinions undersøgelse fra 2004<sup>4</sup> og af en rapport udarbejdet af Bureau 2000<sup>5</sup> fra 2005. De to undersøgelser søger at finde ud af, hvor der er problemer i BBR, samt hvilke eventuelle løsninger, der kan være på problemerne i registeret. Undersøgelserne er lavet ud fra indsamling af, hvad brugerne vurderer, der er af fejl i BBR. I undersøgelsen fra Epinion er de kommet frem til, at omkring 20 - 50 pct. af alle bygninger og ejendomme i mere eller mindre grad er registreret forkert i BBR. Undersøgelsen viser dog også, at langt de fleste af fejlene er småfejl. I undersøgelsen fra Bureau 2000 har de bl.a. lavet en statistik over, hvor mange bygninger der ikke er registreret i BBR:

- ca. 1.800 bygninger til beboelse. Heraf er ca. 2/3 beliggende i typisk sommerhuskommuner.
- ca. 18.000 andre bygninger

---

<sup>1</sup> BEK nr. 631/2004 § 3

<sup>2</sup> For en uddybning af hvordan andre bestemmelser i ejerlejlighedsloven, der har (med)indflydelse på anvendelsen af dette "ikke eksisterende" potentiale henvises til afsnit 9.1

<sup>3</sup> folkettinget/6p3z, 19 (høringssvar)

<sup>4</sup> Epenion 2004

<sup>5</sup> Rapporten er udarbejdet i tæt samarbejde med EBST "Bureau 2000" 2005

- ca. 70.000 carporte, udhuse m.v.<sup>1</sup>

Man kan således som landsinspektør stå over for en opgave, hvor man skal ejerlejlighedsopdele en bygning, som ikke er registreret i BBR.

Disse undersøgelser viser altså, at der kan være problemer med at anvende BBR til de formål, der ønskes i ejerlejlighedsloven. Da undersøgelserne er lavet i henholdsvis 2004 og 2005, kan der antages, at forholdene i BBR registeret ikke var bedre i 2003, og lovgiveren har derfor (desuagtet) valgt at knytte reglerne i ejerlejlighedsloven til et fejlbehæftet register. Dette medfører, at der kan opstå problemer ved nogle opdelinger, hvor registeret ikke er i overensstemmelse med virkeligheden. I sådanne situationer af tvivl er der ikke i loven taget højde for, hvordan dette skal håndteres. Der er altså ikke taget stilling til, om man skal ændre registeret fra 2003, sådan at det passer til den virkelighed, der var dengang, eller om der skal holdes fast i den oprindelige registrering.

### **Forarbejdet**

I bemærkningerne til lovforslaget er der ikke nogen uddybning af, hvordan problemerne omkring BBR skal varetages. Der er ikke taget stilling til hvem, der skal tage sig af administrationen og bevare BBR-databasen fra 2003. Dette betyder, at der gennem lovgivningen, slet ikke er blevet taget stilling til de ovennævnte problemstillinger. Hermed er det også svært for landinspektøren at vide, hvor han skal søge oplysningerne, når han skal lave en ejerlejligheds opdeling efter 80/20-reglerne, da der ikke er nogle oplysninger om, hvor han kan lave de nødvendige dataudtræk. Der er således en lang række spørgsmål, der ikke kan afklares ved at se på lovgivningen og dens arbejde. Dette betyder, at nogle opdelingssager kan havne i et juridisk tomrum, hvor det kan være svært at se, hvordan situationen skal håndteres. Herved kan der ikke laves ejerlejlighedsopdelinger i situationer, hvor BBR fejlagtigt viser, at der er mere end 20 pct. beboelse i en bygning med blandet formål, også selvom der ved brug af andre kilder kan bevises, at der før den 31/12/2003 var under 20 pct. beboelse i ejendommen. Dette virker uhensigtsmæssigt, da formålet med lovændringen var, at disse ejendomme skulle kunne opdeles. Der er dog ikke nogen, der har fået hjemmel til at rette i det nye oprettede register med data fra BBR i 2003 eller give dispensation for reglerne. En sådan hjemmel skulle have været givet ved lovændringen i 2004, hvor reglerne for opdeling af 80/20-ejendomme blev indført og derved også bestemmelserne vedr. dette register.

På grund af disse mangler, har DdL også lavet et høringssvar under behandlingen af lovforslaget, hvor de opridser problemstillingen med den dårlige kvalitet i BBR. Kommentaren fra ministeren til denne problemstilling er, at der ved tilfælde af forskel på det registrerede areal og virkeligheden, så vil det være det registrerede, der skal tages udgangspunkt i. Dette er valgt for at undgå tvivlsspørgsmål, og det gør sandsynligvis også, at det er nemmere at kontrollere, om de angivende oplysninger er rigtige.<sup>2</sup> Af høringssvaret fremgår det dog kun, hvordan det forholder sig i situationer, hvor oplys-

---

<sup>1</sup> Bureau 2000 (2005) s. 29

<sup>2</sup> Økonomi- og erhvervsministeren 2004, 18 (høringssvar)

ningerne om arealet er forkert og således ikke, hvordan det forholder sig, hvis registreringen af anvendelsen er forkert. I en sådan situation må det dog antages, at det har været meningen, at de samme prioriteringer skal gælde som ved afvigelser på arealet. Det er således slået fast, hvad hensigten med lovforslaget har været på dette område, men da svaret på nogle af disse spørgsmål er forholdsvis godt gemt i forarbejderne til loven, er det ikke sikkert, at det bliver overholdt i praksis. En anden oplysning, der også gives i høringsvaret, er, at der er EBST, der vil varetage det historiske BBR fra 01/12/2003. Dette er endnu en oplysning, der er godt skjult, hvilket gør det svært for nye personer på området at gennemskue, hvordan opgaven med at opdele en 80/20-ejendom praktisk skal løses.

#### **10.5.4 Brutto- og tinglystareal**

Ved ejerlejlighedsopdeling af 80/20-ejendomme er der, som også tidligere nævnt, nogle krav til størrelsen af de oprettede lejligheder. Disse krav kan virke lidt forvirrende, da der i loven er valgt, at to forskellige krav skal overholdes. Dels må bruttoarealet ikke være under 85 m<sup>2</sup>, og dels må det tinglyste areal ikke være under 75 m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Hvorfor der er disse to krav, fremgår ikke af loven men ses mere tydeligt af bemærkningerne til lovforslaget. Heraf fremgår det, at der er valgt en minimums grænse for, hvor lille hver lejlighed må være brutto, for at sikre at lejlighederne er egnede som boliger til familier. Bruttoarealet er dog ikke en god målestok for, om den enkelte lejlighed har en passende størrelse, da bruttoarealet dækker over selve lejlighedens størrelse, eventuelle udenomsrum der hører til lejligheden samt en andel af diverse fælles arealer, der ikke er opdelt såsom trapper, indgangsparti og diverse fællesrum. Det er derved ikke sikkert, at en lejlighed med et bruttoareal på 85 m<sup>2</sup> er egnet til en familie, da mange af disse kvadratmeter kan være udenomsrum og fællesarealer. Lovgiveren har derfor også valgt at stille krav til det tinglyste areal for at sikre, at hver lejlighed har en passende størrelse. Problemet er dog, at det tinglyste areal også indeholder udenomsrum, som hører til den enkelte ejerlejlighed.<sup>2</sup> Den eneste forskel på bruttoareal og tinglyst areal er derfor kun andelen af fællesarealer, der medregnes i arealet. Det er derfor også muligt at lave nogle meget små ejerlejligheder, som ikke har en passende størrelse til familier, hvis der til lejligheden f.eks. hører en stor garage eller et stort kælderum. Det er således ikke sikret i loven at det formål lovgiveren havde med arealkravene bliver opfyldt i praksis.

#### **10.5.5 Attestation om varmetab og beboelsesrummenes hensigtsmæssighed**

Som ved opdeling af bygninger fra før 1966 med 2 beboelseslejligheder skal landinspektøren attestere, at visse kvalitetskrav for ejerlejligheder oprettet ved 80/20 reglerne er overholdt. Det er i begge tilfælde landinspektørens opgave at attestere, at følgende kvalitetskrav, fra ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 2, er opfyldt.

- a. »Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m<sup>2</sup>.
- b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig op-

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006, § 10a, stk. 1 nr. 3

<sup>2</sup> bbr/6p42

- fylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m<sup>2</sup> nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.
- c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m<sup>2</sup> nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m<sup>2</sup> nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25/03/1977.
  - d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
  - e. Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum<sup>1</sup>

Kravene, der er i denne del af bestemmelsen, er alle forhold, som landinspektøren har de nødvendige kompetencer for at kunne vurdere og attestere. Når det så gælder 80/20-ejendomme, skal landinspektøren også attestere for litra f og i, som ellers normalt attesteres af bygningsmyndigheden. Det er tvivlsomt, om en landinspektør har de fornødne kompetencer til at kunne attestere, om disse krav er overholdt, da kravene omhandler en vurdering af bygningens samlede varmetab og en vurdering af, om hver enkelt beboelsesrum er udformet hensigtsmæssigt.

- f. »Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler herom.
- i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige mht. størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrums hidtidige naturlige anvendelse«<sup>2</sup> Kilde + små bogstaver tak)

Det virker ikke særligt sammenhængende, at landinspektøren får ansvaret for at attestere omkring disse forhold, når det angår ejendomme, der opdeles efter 80/20-reglerne. Problemet ligger specielt i attesteringen af punkt I, da der her er tale om et subjektivt vurderingsspørgsmål, hvor landinspektøren skal vurdere hensigtsmæssigheden af et projekt, som han selv har været med til at gennemføre. Det kan derfor være, at landinspektøren kan have nogle interesser i at se projektet gennemført, hvilket kan påvirke hans vurdering. Der er i loven ikke taget stilling til, om der skal indhentes en attestation fra en ekstern landinspektør, der ikke ellers har at gøre med projektet, for at undgå interessekonflikter. Problemet med denne attestation og en forklaring på, hvorfor landinspektøren vurderes at have kompetencerne til at vurdere litra F og I, når det omhandler 80/20-opdelinger, er ikke givet i hverken bemærkningerne til lov forslaget eller forarbejdet generelt. I interviewene er det også kommet frem, at landinspektøren rekvirerer de relevante erklæringer fra kommunen, der ligeledes opfatter formuleringen i loven som en fejl. Selve attestationen bliver derfor udført af kommunen, som også normalt laver disse attestationer. Både landinspektører og kommunerne anser det altså som en fejl i loven, at det ikke er kommunen, der skal attestere for punkt F og I.

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006, § 10 stk. 1 nr. 2

<sup>2</sup> LBK nr. 53/2006, § 10 stk. 1 nr. 2



## 10.6 Oprettelse af lejligheder i tagetagen

I ejerlejlighedslovens § 10 stk. 2 er der givet mulighed for at oprette ejerlejligheder i tagetagen på bygninger. Af bestemmelsen fremgår det dog, at der er visse krav, der skal være overholdt, før det er muligt at foretage en ejerlejligheds opdeling af den pågældende tagetage. Et af disse krav er, at tagetagen før dens omdannelse skal være udnyttet, hvilket fremgår af EJLL. § 10, stk. 2, der siger at »bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilføjet én eller flere beboelseslejligheder i bygningens udnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager«

Det skal derfor påvises, at tagetagen før dens omdannelse til lejligheder har været udnyttet. Det kan dog være problematisk at vurdere, hvordan ordet udnyttet skal forstås. Som udgangspunkt kan det forstås meget forskelligt. Man kan vælge at bruge en meget snæver fortolkning af bestemmelsen eller en mere lempelig. Tolkes bestemmelsen meget snævert, kan den opfattes som, at der tidligere ikke må have været nogen form for anvendelse/brug af tagetagen eller potentiel anvendelse. Hermed forstået, at tagetagen hverken må have været anvendt eller haft en sådan udformning, at den kunne anvendes. Med en mere lempelig tolkning kan bestemmelsen betyde, at tagetagen bare skal have været indrettet sådan, at den ikke kunne have haft en egentlig praktisk anvendelse. Man kan også opfatte bestemmelsen som at det handler om beboelse eller anden lignende anvendelse<sup>1</sup>. Sådan at det tolkes som, at det at udnytte en tagetage, betyder at man har muligheden for at bruge tagetagen til beboelse eller anden intensiv anvendelse. Selve lovgivningen giver dog ingen svar på, hvordan bestemmelsen skal forstås og virker derfor som om, at det står den enkelte frit for at afkode betydningen af ordet udnyttet.

I BBR kan et svar på, hvornår en tagetage er udnyttet dog delvist findes. Svaret ligger i, at der i BBR er registret, hvor meget af en tagetage, der er udnyttet, hvilket betyder, at der i BBR potentielt kan findes et svar på, om den enkelte ejendom har udnyttet tagetagearealer. Problemet ligger dog i, at BBR ikke indeholder alle oplysninger om alle ejendomme, da registeret er plaget af mange småfejl. Samtidig findes der heller ikke nogle oplysninger om, hvordan udnyttede tagetager er defineret, og hvilke krav de skal opfylde for at blive registeret som sådan i BBR. Det må dog antages, at hvis en tagetage er defineret som udnyttet i BBR, så må det også være muligt at opdele den efter ejerlejlighedslovens § 10 stk. 2. Dette kan begrundes med, at BBR bygger på specifikationer fra staten, hvilket betyder, at det de samme definitioner, der må gælde i loven og i BBR. Et andet sted, hvor der kan optræde oplysninger om, hvorvidt en tagetage er udnyttet, kan findes i en eventuel brandsikrings sag for ejendommen, hvor det ligesom i BBR er registreret i hvilket omfang, tagetagen er udnyttet. Fordelen ved at bruge oplysningerne fra en brandsikrings sag er, at der her har været en uafhængig person ude og vurdere ejendommen. Hermed er det i højere grad sikret, at kvaliteten af informationerne er god, og at man derfor i højere grad end med BBR kan stole på oplysningerne. Der er ikke nogle uddybninger af denne problemstilling i forarbejderne til loven, men hvis man ser på, hvad der ellers er mulig med bestemmelsen,

---

<sup>1</sup> F.eks. pigekamre eller klubværelser

kan der skabes en vis klarhed om, hvordan det bør tolkes. Bestemmelsens formål må være at give adgang til at udnytte tagetager til ejerlejligheder og opføre nye etager til samme formål. Der er således ikke noget formål om at sikre, at tagetagerne fortsætter deres hidtidige anvendelse. Det giver derfor ikke mening, at der skulle være yderligere restriktioner på at udnytte en tagetage til lejligheder end etableringen af en ny etage til samme formål. Anvendelsen af ordet uudnyttet kan derfor ses som en sikring af, at den enkelte beboer ikke kan miste eventuelle rettigheder over tagetage arealer ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen. Dette betyder også, at det ikke er muligt at etablere lejligheder i en tagetage, hvis ikke alle der har en ret til at anvende denne går med på det ved at stoppe deres anvendelse af tagetagen.

#### **10.6.1 Tinglysning af helårsbeboelse**

Når landinspektøren laver en ejerlejlighedsopdeling i en tagetage eller ved brug af 80/20-reglerne, skal han også forholde sig til EJLL § 10b, hvori der er en bestemmelse om, at der skal tinglyses deklaration om helårsbeboelse på nyoprettet ejerlejligheder, der er blevet til ved opdeling efter EJLL §§ 10 stk. 2 og 10a. Dette vil sige, at der ved opdelinger af tagetager og 80/20-ejendomme skal der tinglyses deklaration om, at beboelsen skal anvendes til helårsbeboelse »På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter § 10, stk. 2, og § 10 a, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse«<sup>1</sup>. Det fremgår dog ikke nærmere, hvem der står for tinglysningen af dokumentet, og der kan derfor opstå uklarhed om, hvorvidt andre end ejeren har mulighed for det.

Den der har interesse i dokumentet er først og fremmest ejeren af ejerlejligheden og dernæst kommunerne, som er påtaleberettiget. Kommunen har en vis interesse i at dokumentet bliver tinglyst, da de herved sikrer sig, at der kommer til at bo borgere i lejlighederne, der betaler skat til kommunen og derved sikrer en større skatteindtægt til kommunen. Det kunne således være kommunens opgave, at sikre sig at dokumentet blev tinglyst, da de har en oplagt interesse i at boligen anvendes til helårsbeboelse. Problemet ved dette er dog, som det også er illustreret i afsnit 4, at kommunen ikke direkte er involveret i selve den juridiske oprettelse af ejerlejlighederne og derved ikke har muligheden for at sikre deres rettigheder. Det virker derfor mere oplagt, at det er ejeren der skal sørge for, at der bliver tinglyst helårsbeboelse på ejerlejligheden, da det er denne person der også skal sørge for, at alle andre dokumenter bliver tinglyst ifm. ejerlejlighedsopdelingen. Tinglysningsdommeren vil nok også kræve, at deklarationen om helårsbeboelse er vedlagt, når han skal oprette de nye lejligheder i tingbogen, da det fremgår af loven, at »deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse«<sup>2</sup>. Dette betyder så også, at det må være ejerens eller en landinspektør, der har fået overdraget opgavens ansvar at indsende dokumentet, ifm. de andre dokumenter der skal tinglyses.

---

<sup>1</sup> LBK nr. 53/2006 § 10b

<sup>2</sup> LBK nr. 53/2006 § 10b

## 10.7 Opmåling

I forhold til opmåling er der i loven ingen beskrivelse af, hvordan den skal foretages, når det angår ejerlejligheder. Den enkelte metode, for hvordan landinspektøren opmåler en ejerlejlighed, er meget vigtig, da det i nogen grad er antallet af kvadratmeter, der sætter prisen på den enkelte lejlighed. I bygningsreglementet kan han dog læse sig frem til, hvordan man generelt opmåler bygninger, herunder også etagebyggeri. Cirkulæret til ejerlejlighedsloven giver dog nogle mere specifikke regler for, hvordan landinspektøren skal opmåle en ejerlejlighed.

»Ved opmåling af ejerlejlighedernes areal bør nedenstående retningslinier følges:

1. Ved beregning af arealet følges den udvendige side af lodrette ydermure.
2. Vægge, som danner skel imellem lejlighederne, medregnes med halvdelen af vægtykkelsen til hver lejlighed.
3. Vægge, som danner skel mellem lejligheder og fællesrum, medregnes til ejerlejligheden med hele vægtykkelsen.
4. Arealer i tagetage el.lign. måles i et vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv. Hvis der findes begrænsende lodrette vægge (skunkvægge), og disse er 1,5 meter eller højere, måles fra planets skæring med væggenes yderside, medens der ellers måles fra planets skæring med de skrå vægges yderside (overflade af tagdækning). Arealer, der er beliggende i planet 1,5 meter over færdigt gulv, men mellem yderside af lodrette vægge og tagfladen, kan dog medregnes, hvis der er tale om indbyggede skabe, garderoberum og lign., der mht. udførelse og indretning må betegnes som en del af lejligheden.

Ved andre lodrette vægge i tagetage (f.eks. vægge mellem to lejligheder) samt lodrette ydermure (f.eks. gavle, kviste) følges reglerne under punkterne 1-3.«

Det er således ved opmåling af lejligheder med skråvægge, der er de mest specielle regler og her, hvor der potentielt kan være den største afvigelse mellem forskellige opmålingsmetoder. Indførelsen af dette cirkulære betød et brud på den tidligere metode for, hvordan landinspektøren opmålte ejerlejligheder med skrå vægge. I den tidligere praksis målte han i et vandret plan 1 m over færdigt gulv. Dette betyder, at der i ejerlejlighedsopdelinger, før cirkulæret trådte i kraft, kunne anføres større arealer, end det er muligt at gøre i dag. Gennem interviewene er det blevet klarlagt, at landinspektøren stadig i dag i visse tilfælde kan anvende den gamle opmålingsmetode. Det er dog sjældent, han har muligheden, da det kun er relevant ved videreopdelinger af ejerlejligheder, der er blevet oprettet, før cirkulæret trådte i kraft den 25/08/1977.

## 10.8 Opsamling

Et af de store problemer, som er belyst igennem denne analyse, er, at der er en mangel på kontrol af bestemmelserne. Det er således forholdsvis nemt at omgå nogle af reglerne i ejerlejlighedsloven, fordi der enten ikke er nogen myndighed, der skal tjekke op på de enkelte forhold i en ejerlejlighedsopdeling, eller fordi myndighederne ikke har det fornødne kendskab til området for at foretage en sådan kontrol. Mange af problemerne om manglende kontrol bunder i, at der er uklarhed om hvilke myndigheder, der skal kontrollere de enkelte dele af ejerlejlighedsloven, herved er der stor mulighed for, at fejl og snyd kan slippe igennem tomrummet mellem disse forskellige myndigheder. Det er således et af de punkter, hvor der er store problemer i ejerlejlighedsloven.

Et andet sted hvor analysen har vist, at der er mange problemer og uklarheder, er ifm. de nyeste muligheder for ejerlejlighedsopdeling. Med disse nye muligheder er der også kommet ændringer i loven, for at kunne realisere de nye opdelingsmuligheder. Her er det ændringerne vedrørende opdeling af tagetager og 80/20-ejendomme, der specielt skaber problemer. Problemerne bunder i mange tilfælde i dårlige formuleringer eller manglende forklaringer i lovgivningen. Disse problemer og uklarheder er sværere at få svar på end andre uklarheder i lovgivningen. Dette skyldes sandsynligvis to årsager, hvoraf den første er de problematikker, der bedst kan betegnes som "ældre problemer" i loven, som i visse tilfælde er blevet afklaret bl.a. gennem retspraksis. Den anden årsag er, at nogle af svarene til disse "ældre problemer" findes i bmcirk nr. 177/1977 til ejerlejlighedsloven. Problemet ved de uklarheder, der er blevet behandlet i domme eller i senere forarbejder, er, at det er svært at danne sig et overblik over, hvad der er gældende, da forklaringerne herpå er "gemt" i disse domme og forarbejder og ikke findes samlet et sted. Disse mange uklarheder skaber dog i de fleste tilfælde kun problemer ift. forståelsen af loven. Sammen med muligheden for videreopdeling åbner de dog i nogle tilfælde op for muligheden for at omgå lovgivningen. Der er således flere steder i loven, at det er muligt at lave en omgåelse ved at bruge reglerne for videreopdeling, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Et irritationsmoment, projektgruppen har mødt i loven ved længere tids arbejde med den, er, at mange af bestemmelserne bygger på frister. Disse frister omhandler bl.a. at noget er gældende før den angivende dato og noget andet efter datoen. En anden ting, de sætter dato for, er, hvilke data udtræk der skal anvendes hvornår. Problemet ved dette er, at fristerne på et tidspunkt kommer til at være utidssvarende og derved mister deres eksistensberettigelse. Dette ses bl.a. ved den nok mest vigtige frist, omhandler hvorvidt bygningen er påbegyndt opført før eller efter 1966. I dag kan denne frist virke lidt mærkelig, da der ikke er nogen synlig forskel på byggeriet fra starten af 60'erne og slutningen af 60'erne. Dette får fristen til i dag at fremstå grundløs og ulogisk i dag, da datidens begrundelser til at lave bestemmelsen ikke er relevante i dag.

Ensrettet



## 11 Løsninger

I dette kapitel vil der blive præsenteret mere eller mindre konkrete løsninger på de problemer der, efter projektgruppens vurdering, er mest centrale. Der vil blive diskuteret forskellige løsningsforlag på problemerne og foretaget en vurdering heraf. I denne proces vil der ske en afvejning af fordele og ulemper eller rettere en vurdering af, hvilke konsekvenser hvert løsningsforslag potentielt kan have. De problemer, der er udvalgt og behandlet i dette kapitel, er udvalg dels med baggrund i den samlede opregning af problemstillinger interviewdelen kapitel 9 har frembragt og dels med baggrund i udfaldet af behandlingen af problemstillingerne i lovanalysen i kapitel 10. Men først vil der være en gennemgang af, hvilke anbefalinger justitsministeriet har lavet til, hvordan lovgiveren skal lave nye love og ændringsforslag. Dette vil blive beskrevet ud fra **VEJ nr. 9801/2005 om lov kvalitet**.

### 11.1 Lovkvalitet

I 2005 udarbejdede justitsministeriet en vejledning om lov kvalitet. Vejledningen blev lavet som en del af et større arbejde, der havde været i årene før, om at forbedre lov kvaliteten en opgave der delvist var blevet løst ved at tilføje de enkelte fagministerier mere lovteknisk ekspertise. Denne tilførsel af ekstra ressourcer skal ifølge vejledningen være med til at forbedre de fremstillede lovforslags forståelse, form og sprog. Herigennem kan den generelle lov kvalitet blive forbedret i takt med, at de enkelte love bliver revideret. Vejledning opstiller en række forslag til, hvad man skal være særligt opmærksom på, når man laver lovtekster. Overordnet handler forslagene om, at man som lovgiver skal være opmærksom på, at loven som udgangspunkt skal kunne forstås af alle. Derfor anbefales det også, at lovforslag skal »affattes klart, systematisk, let læseligt og pædagogisk«<sup>1</sup>. En lov skal således ikke kun være forståelig for de faggrupper, der normalt anvender dem, såsom advokater og dommere, men også kunne forstås af den almindelige borger. Denne klarhed og let læselighed er en af de ting, der mangler ved ejerlejlighedsloven, og som der ikke er blevet taget hånd om fra starten, men heller ikke i de senere lovændringer. Rent opbygningsmæssigt overholder ejerlejlighedsloven dog de anbefalinger, der er i justitsministeriets vejledning. Der er således ikke nogen problemer med, at loven ikke er systematisk opbygget. Loven mangler dog måske nogle af de afsnit, som justitsministeriet mener, man skal medtage. Der kunne med fordel være et mere udbygget afsnit i ejerlejlighedsloven omkring definitioner på udtryk, der anvendes i loven, og loven kunne også bruge et afsnit, omhandlende hvem der har diverse kompetencer og pligter ift. loven.

I vejledningen er der også en række forslag til, hvordan man bedst kan lave lovændringer. Der er to måder at ændre en lov på; enten kan der laves en helt ny lov, eller der kan laves en ændringslov. Ejerlejlighedsloven er gennem tiden blevet ændret gennem en lang række ændringslove. Der er således ikke blevet lavet en ny hovedlov, siden ejerlejlighedsopdeling blev muligt i 1966. Når der laves sådanne ændringslove, er der en række forhold, som lovgiveren skal være opmærksom på under udarbejdelsen. Det første punkt, der skal tages stilling til, er, om de ønskede ændringer er så gennemgri-

---

<sup>1</sup> VEJ nr. 9801/2005, nr. 2.1

bende i loven, at det i stedet for en ændringslov ville være mere hensigtsmæssigt at lave en ny hovedlov. Der er i vejledningen ikke nogen specifik vejledning om, hvornår en lovændring er så stor, at en ny hovedlov er mere hensigtsmæssig. Det fremgår dog, at en »ny hovedlov bør vælges, hvis de foreslåede ændringer bygger på principielle synspunkter, som er nye i forhold til den hidtidige lovgivning, og ændringerne berører et større antal af den gældende lovs bestemmelser«<sup>1</sup>. Det skal også overvejes, om lovændringen får konsekvens for andre love, og om disse andre love så pga. konsekvenserne også skal ændres. En tredje anbefaling, der bliver givet i vejledningen, er, at man ved ændringslove også skal undersøge, om der er andre bestemmelser i loven, der bør ændres pga. f.eks. fortolkningsproblemer eller generelle uklarheder.<sup>2</sup> Det er projektgruppens vurdering, at disse anbefalinger tydeligvis ikke er blevet fulgt ved revideringer af ejerlejlighedsloven, da der således ikke burde have været så mange problemer ved lovteksten.

## 11.2 Rettelser i loven

En oplagt måde, at gøre loven bedre på, er ved at formulere bestemmelserne i loven i overensstemmelse med hensigterne for de enkelte paragraffer, eftersom de ikke altid stemmer overens. Igennem interviewene og analysen af loven er det bl.a. kommet frem, at der er mange små unøjagtigheder i loven, der kunne forbedres. Der er således flere steder i loven, hvor formuleringerne kunne strammes op og steder, hvor en uddybende forklaring, på hvad der præcist er hensigten med den enkelte bestemmelse, ville kunne gavne. Mange af de problemer, der er med loven, er specielt knyttet til de nyere regler, der kom med 2004-loven. Her kan det nævnes, at det ikke står klart, om det er meningen, at der i ejerlejlighedslovens § 10a stk. 1 nr. 2 skal stå »skal der kunne etableres«, eller om formuleringen ikke burde have været »skal der etableres«, sådan som det var formuleret i bemærkningerne til lovforslaget. Herudover er der lang række begreber, der ikke er forklaret, såsom hvad der menes med »uudnyttet loftsrum« eller »sædvanlige undensrum«. Det gør det svært at anvende bestemmelserne, når sådanne uklare udtryk forefindes. Af andre mere overordnede rettelser, der kunne laves i loven for at mindske mulighederne for misbrug, er f.eks. at liberalisere ordningen, og derved gøre det muligt at opdele flere bygninger i ejerlejligheder. Dette ville kunne simplificere lovgivningen og gøre den nemmere at forstå og mere simpel at administrere. Det modsatte kunne dog også gøres, altså at gøre loven mere stram og fjerne mange af de undtagelser i loven der giver mulighed for omgå andre bestemmelser. En anden generel ændring, der kunne laves i loven, er at fjerne alle de skæringsdatoer, hvor ét er gældende før og noget andet efter. Disse bestemmelser bliver med tiden mere ulogiske og sværere at administrere.

Praktisk kan ændringerne laves på flere forskellige måder. En måde, hvorpå dette kan gøres, er at lave små ændringer i de enkelte bestemmelser i loven, hvilket ikke ville kræve de store ressourcer men blot politisk velvilje. Problemet med denne løsning kan være, at der kan opstå flere problemer ved at lave ændringer, hvis ændringerne ikke er klare nok pga. nye politiske kompromiser og de heraf følgende undtagelsesbestemmelser. Et andet problem er, at det ikke ville afhjælpe de mere generelle problemer, der er

---

<sup>1</sup> VEJ nr. 9801/2005, nr. 2.4

<sup>2</sup> VEJ nr. 9801/2005, nr. 2.4

med loven, der i sin helhed kan være forvirrende at læse. Hvis man derfor skal følge justitsministeriets generelle anbefalinger om lov kvalitet, ville endnu en ændringslov ikke være hensigtsmæssig. Endvidere fremstår ejerlejlighedsloven meget "firkantet" eller regelret forstået på den måde, at den ikke giver nogen myndigheder hjemmel til at træffe dispensationer (skøn). Der er i ejerlejlighedsloven ingen lovfastsat adgang til rekurs, såfremt anmelderen har retslige spørgsmål. Forhold omkring tinglysningsmåden (tinglysningsdommerens behandling) if. tinglysningsbekendtgørelsen kan ligeledes ved tvist kun inddrages for en domstol, da der allerede har forelagt et dommerskøn. En anden måde, hvorpå loven kunne forbedres, er derfor, at loven i sin helhed skrives om som en konsekvens af, at den er vanskelig at forstå. Denne løsning ville give mulighed for at starte helt forfra. De mange ændringer, der i så fald skulle foretages, i loven ville også fordre, at der skal laves en ny hovedlov, hvis justitsministeriets anbefalinger skal følges. Problemet ved denne løsning er, at den er mere tids- og ressourcekrævende, hvilket betyder, at den ikke er så tiltalende for ministeriet som den først omtalte løsning med alene at rette i bestemmelserne. Det skal dog helt generelt siges, at uanset hvor gennemgribende en revision af loven er, vil denne selvfølgelig måtte tage sit udgangspunkt i den gamle lovtekst. Overordnet er det projektgruppens vurdering, at der ikke er noget, der tyder på, at nogen af de nævnte løsninger vil blive taget i anvendelse umiddelbart, da man fra politisk side ikke har vist synderlig interesse i at tydeliggøre lovgivningen på dette område, selvom retspraksis ved domstole undertiden har "undermineret" den forståelse, man ved *naturlig læsning* af lovteksten kan have af ejerlejlighedsloven. Som eksempel kan dommen U.2005.2079/2H, der omhandler forståelsen af en lovændring af EJLL § 10, stk. 1, nr. 2 i 1986-loven, nævnes, der gik fra formuleringen »bygninger med højst 2 beboelseslejligheder« til »Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder...«. Ved naturlig læsning havde lovændringen den virkning, at opdeling af bygninger med én beboelseslejlighed ikke længere var mulig, og bestemmelsen således udelukkende var henvendt til tofamiliehuse. Lars Ramhøj udlægger højesterets (ændring af denne) opfattelse i sin artikel »når 2 kan betyde 1«<sup>1</sup>, som at der næppe kan være tvivl om, at ordet »højst« er blevet glemt i lovteksten, og at der derfor er tale om »lovsjusk«.<sup>2</sup> Dette er et klart eksempel på, at ejerlejlighedslovens formuleringer kan være unøjagtige, og det, at sagen har skabt *retspraksis* for, hvordan en given bestemmelse nærmere skal forstås, bør afføde overvejelser om at tydeliggøre lovteksten. Det, der ikke er politisk vejvilje til at tydeliggøre lovteksten, betyder, at det ikke i samme grad er muligt at sikre retssikkerhedshensynet ved først og fremmest at formulere præcise regler, der definerer den enkelte borgers retsstilling, således at retstillingen er forudberegnelig. Det, der ved naturlig læsning af ejerlejlighedsloven kan forstås af lovteksten, afspejler således ikke altid, hvad den gældende ret er, hvilket er klart imod justitsministeriets anbefalinger vedr. lov kvalitet. En tredje måde, hvorpå en afklaring på tvivlsspørgsmålene til loven kan sikres, er derfor, at borgerne kan vælge at stille spørgsmål til ministeren omkring, hvordan loven i de enkelte tilfælde skal tolkes. Herved kan der komme en vis afklaring på detailproblemer. Problemet er i dag, at oftest kun er den person, som stiller spørgsmålet, der får glæde af de svar, EBST giver, da disse besvarelser ikke offentliggøres samlet.

---

<sup>1</sup> U.2005B.264

<sup>2</sup> U.2005B.264, 2; U.2005.2079/2H, 2



Ved rettelse eller omskrivning af loven kan der i denne forbindelse også vælges at flytte reguleringen på området over i anden lovgivning. Mange af de bestemmelser, der er i ejerlejlighedsloven, minder meget om de regler, der er gældende for tinglysning ifm. udstykning, og bestemmelserne regulerer også nogle lignende forhold, der findes i anden lov. Det kunne derfor være oplagt at flytte en del af reguleringen i ejerlejlighedsloven over i tinglysningsloven som foreslået (og afvist) i betænkningen fra ejerlejlighedsudvalget<sup>1</sup>. Andre dele regulerer, hvilke rettigheder man har som lejer i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling. Disse bestemmelser kunne eventuelt flyttes over i leje-loven eller anden lignende lovgivning. Dette hypotetiske forslag ville selvfølgelig kræve en hel del lovarbejde. Problemet ved at gøre dette vil i givet fald også være, hvilke ministerier<sup>2</sup> der bedst kunne varetage en så opdelt lov.

### 11.3 Vejledning eller nyt cirkulære

En anden måde, lovgiveren kunne forbedre anvendelsen af loven på, er ved at lave noget udenfor loven, som man, som borger, kan anvende til hjælp med forståelsen af loven. Dette kunne afhjælpe mange af de problemer, der er i ejerlejlighedsloven, og dens sammenhæng med andre love ved, at det ville blive muligt at forklare, hvad der menes med de enkelte bestemmelser, samt hvordan det er meningen, at loven skal anvendes. Udarbejdelsen af et cirkulære eller en vejledning ville specielt kunne hjælpe med at afklare problemer, der opstår pga., at der mangler forklaringer på de enkelte udtryk eller definitioner, der anvendes. Et eksempel kunne f.eks. være udtrykket *uudnyttet loftsrum*, hvor man nu i loven ikke umiddelbart kan skelne imellem ordets naturlige betydning, eller om der er tale om en nærmere klassifikation af loftsrum, der kan defineres entydigt. Ifm. et cirkulære eller en vejledning ville det være muligt at give en redegørelse for det ene eller det andet herom i en mulig definition at opstille en række krav, der skal være opfyldt, før et loftsrum kan anses for at være uudnyttet. Et element, som taler for, at det er forståelsen af ordets naturlige betydning, der skal lægges til grund, er, at høringsvarene og bemærkningerne til 2004-loven næppe giver anledning til forstå det anderledes. En ting, der i særlig grad taler for, at der burde være noget støtte til lovgivningen, er, at politikerne ifm. udvalgsbehandlingen af lovændringen i 2004 fik gennemgået lovændringen og dens konsekvenser af en person fra ministeriet. Det materiale, der blev anvendt i denne forbindelse, "fortalte" på informativ og forståelig vis, hvordan det efter lovændringen vil være muligt at udnytte tagetagen og hvorledes. Dette tyder på, at udvalget har haft problemer med at forstå den lovgivning, som de selv har været med til at behandle, og de derfor har haft brug for eksperthjælp til at forstå de endelig konsekvenser af lovgivningen. Den samme hjælp har EBST derimod ikke valgt at give den enkelte borger i form af en vejledning, hvilket er lidt problematisk, da lovgiveren dermed implicit "forventer mere" af borgeren end af sig selv på den måde, at lovgiveren mener, at borgeren ikke vil have problemer med at forstå lovgivningen, selvom de netop selv har haft brug for hjælp til dette. Denne realitet efterlader et indtryk af forsømmelighed ift. at varetage borgernes retssikkerhed.

---

<sup>1</sup> Betænkning nr. 395/1966, 140

<sup>2</sup> Generelt ses Justitsministeriet, Miljøministeriet (KMS) eller By og Bolig Ministeriet (EBST) at være mulige valg.

Den hjælp, der mangler til forståelsen af loven, kan laves på to forskellige måder; enten ved at lave en vejledning eller ved at opdatere cirkulæret til loven. Ved en vejledning ville det være muligt at oplyse borgerne omkring den praksis, der er på ejerlejlighedsområdet. Bl.a. om hvordan nogle af bestemmelserne skal tolkes på baggrund af retspraksis, og hvad man fra lovgiverens side ønsker, at praksis skal være på områder, hvor der ikke er klarhed om dette. En vejledning ville selvfølgelig kræve en del ressourcer at lave, men ville nok være en af de "nemmere" løsninger at effektuere, da arbejdet ikke kræver, at ejerlejlighedsloven endnu engang skal behandles af folkettingen, hvilket kan være en længere proces. Et problem, der dog gør sig gældende ved kun at lave en vejledning, er, at den, som navnet også angiver, er en vejledning, og den således ikke er bindende. Vejledninger kan dog være med til at påvirke de implicerede til at påtage sig samme praksis, som er beskrevet i vejledningen. En anden måde, borgerne kunne gives bedre vejledning på, er ved at lave et nyt og opdateret cirkulære til ejerlejlighedsloven. Fordelen ved et cirkulære frem for en vejledning er, at det er bindende overfor forvaltningerne, og derfor ved borgerne, hvordan forvaltningen vil behandle loven, samt hvordan forvaltningen skal tolke diverse uklarheder i loven. Gennem et cirkulære vil politikerne derfor også indirekte kunne gøre cirkulæret gældende for borgerne, da forvaltningernes tolkning af loven også påvirker, hvilke krav borgeren skal overholde. Der har tidligere været henvist til, at tinglysningsretterne generelt ikke har mulighed for at udføre kontrol af de krav, som cirkulæret pålægger dem som en del af forvaltningen. Det er altså "overladt" til landinspektøren i de fleste tilfælde at "agere kontrolant" - en rolle landinspektøren (lovligt) kan varetage i det omfang, det ikke strider mod professionsansvaret. Landinspektøren er dog i denne henseende at betragte som borger, og cirkulæret har derfor ikke bindende virkning overfor landinspektøren. Et andet problem med et cirkulære er, at borgerne ikke kan anlægge retskrav ud fra et cirkulære. Udarbejdelsen af et cirkulære ville dog normalt kræve en del arbejde. Styrken i ejerlejlighedslovens tilfælde er dog, at der i forvejen findes et cirkulære, som blot skal opdateres ift. nye bestemmelser i ejerlejlighedsloven.

Det kan dog være svært at sige præcist, hvilken af de to løsninger, der er bedst at anvende. Da der både er fordele og ulemper ved de to måder at støtte op om tolkningen og forståelsen af lovgivningen. Det ville dog nok være mest oplagt at lave et nyt cirkulære til ejerlejlighedsloven, da det historisk set har været den måde, ministeriet har valgt at præcisere reglerne i loven. En vejledning ville ikke være så oplagt på området, da der kun er få steder i loven, hvor der lægges op til skønsmæssige afgørelser. En vejledning er mere oplagt at lave steder, hvor der skal foretages et skøn. I disse situationer kan en vejledning nemlig *vejlede* om, hvilke forhold der skal ligge til grund for skønnet.

#### **11.4 Kontrol**

I de tidligere analyser er det blevet vist, at der er en række problemer med, at der ikke er nogen reel kontrol med ejerlejlighedsopdelinger. Det blev vist, at kommunerne, der havde den mest oplagte mulighed for at lave en form for kontrol, i mange tilfælde ikke levede op til deres ansvar, enten pga. manglende ressourcer, kompetencer eller vilje. Det ville derfor være hensigtsmæssigt at opkvalificere sagsbehandlerne i kommunerne

sådan, at de bliver sat i stand til at håndtere de opgaver, der er forbundet med kontrol. Dette ville også kunne lukke mange af de muligheder, der findes for at omgå loven, da dette ofte kræver kommunernes samarbejde, for at det kan gennemføres. Det er dog usikkert, om en opkvalificering af sagsbehandlere alene ville være nok, da den manglende kontrol også kan skyldes manglende ressourcer eller vilje i sagsbehandlingen, da mange kommuner har et meget stort pres på sagsbehandlingen i forvejen og derfor ikke har tid til at påtage sig tilsynsopgaver ift. ejerlejlighedsloven. Problemet ligger også i, at kommunen ikke er indblandet i alle ejerlejlighedsopdelinger, men kun er involveret hvis opdelingen kræver byggetilladelse, hvis de skal godkende, at der bliver nedlagt boliger, eller hvis status på bygningen skal ændres. Herudover er det ikke i alle tilfælde, at kommunen kan gribe ind, da omgåelsen i nogle situationer først sker efter kommunens behandling af sagen.

Det kan derfor være nødvendigt at få en anden myndighed på banen ift. tilsyn med loven. Et oplagt bud på en myndighed, der kunne varetage et mere detaljeret tilsyn med hver enkel ejerlejlighedsopdeling, kunne være EBST, som i dag allerede administrerer loven. Det ville dog nok kræve en del ressourcer for at oprette en sådan kontrol i EBST, da styrelsen ikke har nogen lignende opgaver<sup>1</sup>. Borgerne ville nok heller ikke være tilfredse med denne ændring af tilsynet med loven, da sagsbehandlingen og derved projektets gennemførelse ville blive meget længere specielt i en eventuel overgangsperiode. En ændring af styrelsens opgaver ville sandsynligvis også medføre øgede udgifter, hvilket også kan afskrække politikerne fra at implementere denne løsning. Et andet problem, der er ved EBST, er, at respondenterne i interviewene, der er foretaget i dette projekt, har haft dårlige oplevelser med deres kontakt med EBST og udtrykker, at de ikke har kunnet få den nødvendige hjælp.

En anden myndighed lovgiveren kunne overdrage visse af tilsynsopgaverne til er KMS. Fordelen ved, at KMS skulle varetage tilsynsopgaven, er, at de i forvejen har opbygget et omfattende system, der skal kontrollere udstykninger og andre matrikulære ændringer, som på mange områder minder om ejerlejlighedsopdeling. Overførelsen af kompetencerne til KMS gøres endnu mere relevant, når vi i Danmark en gang i fremtiden går fra en 2D- til en 3D-matrikel. I denne forbindelse ville det blive muligt at indtegne de enkelte beboelseslejligheder i matrikelkortet, hvilket vil betyde, at KMS alligevel skal ind og vurdere den enkelte ejerlejlighedsopdeling. Ved at overføre tilsynsopgaven til KMS ville det også blive nemmere at skabe en ensformig praksis i hele landet, frem for den måde det i dag bliver håndteret på. Det at overgive disse kompetencer til KMS vil selvfølgelig betyde en stigning af udgifterne hos KMS. Stigningen ville dog være mindre end ved indførelsen af et lignende system hos EBST, da KMS i forvejen har nogle systemer til kontrol som ejerlejlighedsloven formentlig kan indarbejdes i.

Der er dog ikke sikkerhed for, at hverken EBST eller KMS kan udføre et bedre arbejde, end kommunerne gør i dag. For det første er det i dette projekt ikke blevet undersøgt, hvad kommunerne egentligt gør på området. De fleste oplysninger om dette er fremkommet på andenhåndsbasis ud fra interview med diverse landinspektører. For det

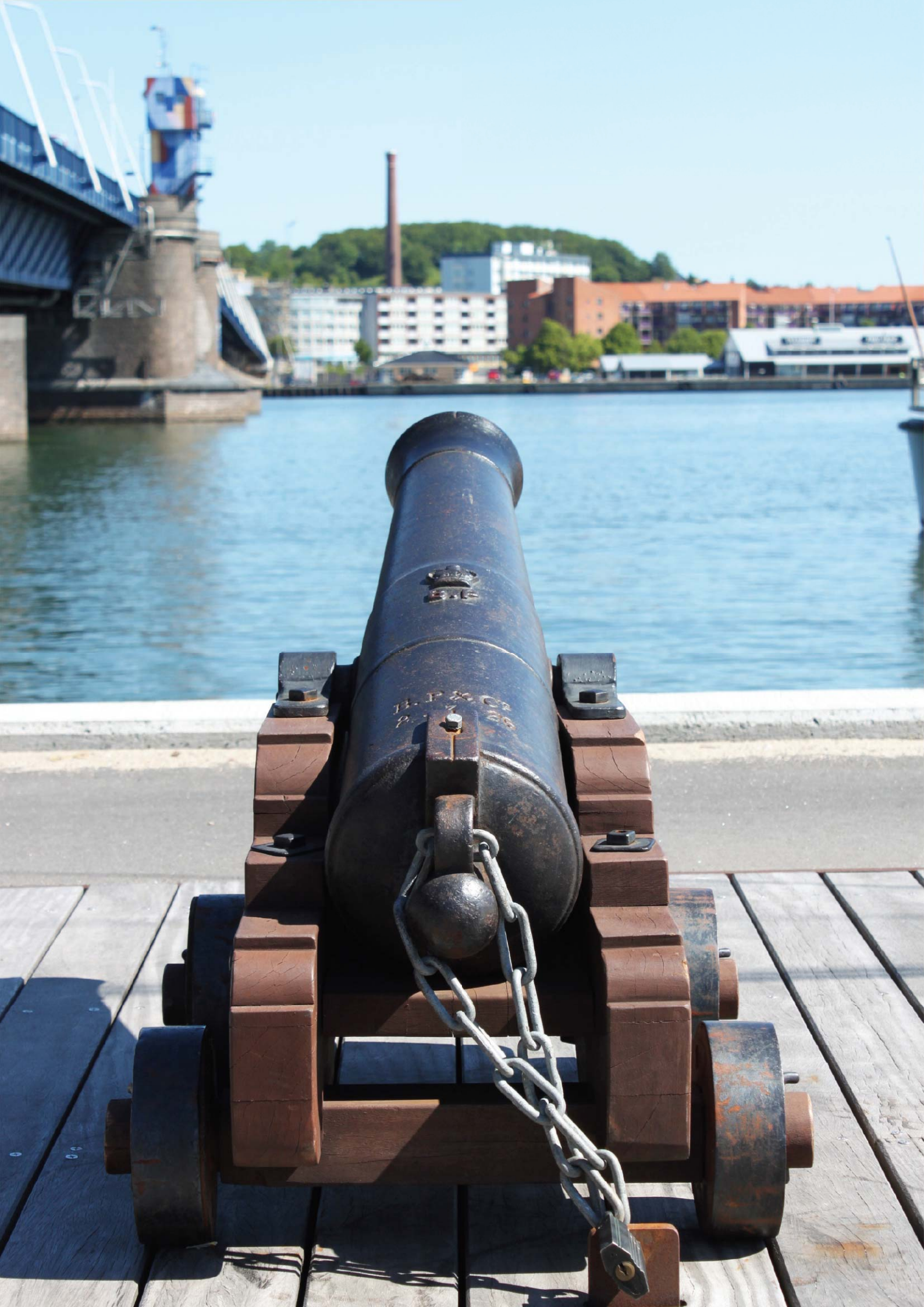
---

<sup>1</sup> <http://www.ebst.dk/omebst>

andet har KMS vist, at de ikke i alle tilfælde har kunnet udføre en tilstrækkelig kontrol. Dette ses i tilfældet med landbrugslovens § 6 stk. 3, hvor der i praksis ses mange omgåelser af denne bestemmelse uden KMS kommenterer det. Et andet problem er, at metoden, hvormed man kan omgå ejerlejlighedsloven, skridt for skridt ikke i sig selv er ulovlige. Det er først, når der udføres flere ændringer, der giver en person utilsigtet fordel, at der kan være tale om ulovlig omgåelse af loven. Den generelle fordel ved at opkvalificere eller flytte opgaverne til mere kompetente organer er, at servicen til borgeren øges og det gøres nemmere at få svar på eventuelle spørgsmål, man som borger måtte have vedrørende ejerlejlighedsloven. Herved ville det blive muligt for borgeren at komme over forhindringer, han måtte have ved at gennemskue, om en bygning kan opdeles i ejerlejligheder eller ej.

### **11.5 Opsamling**

Det, der som minimum skal ændres ifm. ejerlejlighedsloven, er, at de mange "smuthuller" i loven skal lukkes. Dette kan kun gøres ved enten øget kontrol eller ved at ændre loven, sådan at hullerne bliver lukket. Den mindst omfattende af disse to muligheder er at ændre loven, da det ikke er så omfattende et arbejde som at skulle oprette et helt nyt kontrolsystem, der skal fange alle forsøgene på omgåelse eller misbrug. Det at ændre loven ville også kræve færre ressourcer, da ændringen af loven er en engangsudgift. Der kunne også laves et ny cirkulære til loven eller en vejledning. Denne løsning ville ligesom den førnævnte (at ændre loven) ligeledes kunne udføres som en engangsudgift, men ville nok ikke kunne løse problemerne i loven ligeså godt som en omfattende revidering af loven.



## 12 Konklusion

I gennem rapporten er der blevet opstillet en lang række af potentielle problemstillinger i ejerlejlighedsloven, som blev præsenteret for flere fagfolk, der til dagligt arbejder med ejerlejlighedsopdelinger. I alt blev der opstillet 18 forhold, hvoraf nogle af dem indeholdt flere problemstillinger i samme kategori. Problemstillingerne i ejerlejlighedsloven er meget forskellige, men kan generelt kategoriseres i kategorierne *fortolkning og vejledning*, *myndighedskontrol*, *ansvar*, *offentligretlige rådighedsbegrænsninger*, *den ældre boligmasse* samt *opmåling*. Det har således været muligt at opregne en lang række problemstillinger, der er forbundet med ejerlejlighedsloven, som ellers er en forholdsvis lille lov. Alle disse problemstillinger har så været præsenteret for en række folk, der arbejder med ejerlejlighedsopdeling. Dette er blevet gjort ved at interviewe disse folk, hvorigennem det har været muligt at danne et billede af, om de problemstillinger, som projektgruppen har opstillet, også har hold i virkeligheden. Respondenterne i interviewene har i langt de fleste tilfælde kunnet nikke genkendende til de oplyste problemstillinger og har i nogle tilfælde også kunnet uddybe problemstillingerne. I visse tilfælde har respondenterne også kunnet give et billede af, hvordan man i dagligdagen takler de problemer, der er i ejerlejlighedsloven. Nogle af de punkter, der specielt blev fremhævet som nogle som dagligt gav problemer, var de formuleringer i loven, som var unøjagtige eller vanskelige at forstå. Det blev specielt påpeget ift. nogle af de nyere bestemmelser i loven. Derforuden blev mangel på kontrol i systemet også fremhævet.

For at udrede hvordan de oplyste problemer bliver behandlet i loven, og om den måde respondenterne forholder sig til dem på også er rigtig, blev der foretaget en analyse af hvert enkelt problem, for at få svar på disse spørgsmål. Gennem disse analyser blev det også klart, hvilke problemer der var reelle på den måde, at der ikke fandtes noget entydigt svar i lovgivningen, deres forarbejde eller i retspraksis. Det blev klart gennem analysen, at det hovedsageligt er ved formuleringer i den nyere del af lovgivningen, at der er tilfælde, hvor det ikke er muligt at sige entydigt, hvordan ordlyden af de enkelte paragraffer skal tolkes. Det er også i denne nyere del af loven, der er mange krav, der ikke helt giver mening. Dette er specielt gældende for de mange skæringsdatoer, der er nævnt i bestemmelserne, hvor noget er muligt for bygninger opført før eller efter en bestemt dato. Endvidere kan udtræk fra BBR fra en bestemt dato i visse henseender give eller fratage en ejendom muligheden for opdeling. Mange af disse bestemmelser blev indført for at forhindre spekulation, men gør det samtidigt mere problematisk at anvende loven specielt længere ude i fremtiden, hvor disse datokrav bliver mere og mere ulogiske efterhånden som deres formål "udhules". Dette er specielt gældende for EJLL § 10a stk. 4, hvor der er krav om, at der ved 80/20-ejendomme skal etableres det samme antal boliger i erhvervsdelen som registreret i BBR den 31/12/2003. Denne bestemmelse vil om 20 år ikke være nem for anmelderen at forholde sig til, da anmelderen på dette tidspunkt sandsynligvis ikke vil kunne forholde sig til andet end, at "tiden er rendt fra kravet", da ejendommen mv. kan have ændret sig markant i mellemtiden. Et andet problem, hvor omfanget også blev mere klart igennem analysen af de enkelte problemer, var i forhold til kontrol, hvor der reelt set findes tilfælde, hvor der er visse forhold, som ikke bliver kontrolleret. Dette kan potentielt

lede til, at der er nogle personer, der vil misbruge denne manglende kontrol ved f.eks. at udnytte utilsigtede handlingsmønstre til at omgå loven. Problemet ligger hovedsageligt i, at de enkelte myndigheds roller ift. et ejerlejlighedsopdelingsprojekt ikke er defineret, og det er ikke alle (nødvendige) opgaverne ift. f.eks. kontrol, der er uddelegeret. Disse problemer er dem, der efter projektgruppens vurdering er de mest problematiske i loven. Da det er dem, der i sammenspil skaber muligheden for, at der kan laves utilsigtede omgåelser af loven. Herudover er der dog også blevet identificeret mange problemer, hvoraf de fleste dog er behandlet andre steder end i loven og derfor ikke er så uafklaret, at der ikke i et eller andet omfang kan angives en løsning eller et formål. Udtrykket uudnyttet er endvidere et eksempel på, at selv det, at forarbejderne ikke præciserer udtrykket nærmere, kan lede til forvirring om, hvordan udtrykket rettelig bør forstås. Samlet er disse udtryk med til at gøre loven vanskeligere at anvende, da der i selve loven ikke er samme klarhed, som der er i forarbejder mv. Dette giver et helhedsindtryk af en svært tilgængelig lovtekst, som kun folk, der arbejder med loven til dagligt, har mulighed for at overskue.

Det er dog heldigvis ikke en umulig opgave at få ejerlejlighedsloven revideret sådan, at den bliver mere tilgængelig. Projektgruppen er kommet med en række forslag til, hvordan loven overordnet kan rettes til, sådan at den kan blive mere tilgængelig for borgeren og hvordan loven kan ændres, sådan at mulighederne for misbrug af bestemmelserne bliver fjernet. Mange af disse forslag er ikke optimale løsninger, men løsninger der i forskellige sammensætninger kan give en bedre ejerlejlighedslov. Projektgruppens forslag til, hvordan loven skal ændres, bygger på, at der som minimum skal tages hånd om de mange uklarheder, der er i loven, specielt vedrørende nogle af de nyere bestemmelser. Desuden skal den praksis, der er kommet gennem domstolenes afgørelser, også indarbejdes i loven sammen med de forhold, der var beskrevet i forarbejderne. Samlet set ville dette gøre loven nemmere at anvende og forstå, da loven herved ville dække det, der rent faktisk er gældende. Af de mulige ændringer er projektgruppens vurdering at en ny hovedlov bedst ville kunne varetage alle hensyn. Samtidigt er det projektgruppens anbefaling, at der bliver taget hånd om den manglende kontrol i lovgivningen. Hvem der mere specifikt skal løfte denne opgave er for så vidt underordnet, så længe den enkelte myndighed har de nødvendige kvalifikationer og ressourcer til rådighed. Ejerlejlighedsloven kunne også bruge et nyt cirkulære til hjælp for landinspektøren, boligadvokater mfl. ikke mindst for at gøre det nemmere for nye konsulenter på markedet at opnå den mere specielle viden, der er nødvendig for rent praktisk at udføre en ejerlejlighedsopdeling. Udover at tænke på at takle de problemstillinger, der på nuværende tidspunkt findes i loven, kan det også være en god ide for lovgiverne og embedsfolkene at se på fremtidens udfordringer. Hermed menes der først og fremmest den nærmeste fremtids udfordringer med at ensarte praksis hos de enkelte tinglysningsdommere i forbindelse med tinglysning af ejerlejlighedsopdelinger, når tinglysningsfunktionen bliver samlet et sted. Længere ude i fremtiden er der også en potentiel udfordring omkring 3D-matriklen, hvor man kan begynde at tænke på løsninger på de udfordringer, dette kommer til at give i forhold til ejerlejlighedsloven.







de dyre rejser

HELLE RAMME

## Litteraturliste

# Litteraturliste

## Bøger og artikler

Berg, Bendt (2002). Almindelig forvaltningsret. GadJura.  
Bisgaard, Otto (1986). Mere om opdeling af fysisk adskilte bygninger i ejerlejligheder. UfR.  
Blok, Peter (1995). Ejerlejligheder. Jurist- og Økonomforbundets Forlag.  
Bureau 2000 (2005). Kvalitetssikring i kommunernes BBR-arbejde. EBST.  
Bryman, Alan (2004). Social research methods. Oxford University Press  
Den danske Landinspektørforening (2000). Ejendomsændringer i det 20. Århundrede.  
Enemark, Stig (1996). Planlægning – Regulering – Realisering.  
Epinion (2004). Interessentanalyse af BBR registret. EBST.  
Evald, Jens (2007). At tænke juridisk. Nyt Juridisk Forlag.  
Frøbert, Knud Aage (1986). Det siger loven om ejerlejligheder. Centrum.  
Hansen, Kim (1995). Embedsmandsroller og etik. PLS.  
Jørgensen, Stig (2001). Et funktionsbestemt professionsansvar. RETTID.  
Ramhøj, Lars (2009). Opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet.  
Ramhøj, Lars (2005). U.2005B.264 Når 2 kan betyde 1. UfR.  
Ramhøj, Lars (2004). Ejerlejligheder.  
Ramhøj, Lars (1994). U.1994B.246 Ejerlejlighedsopdeling af ejendomme med flere bygninger og af bygninger med én lejlighed. UfR.

## Domme

UfR 2005.2079/2H. Bygninger indeholdende én beboelseslejlighed med tilhørende sædvanlige udenomsrum omfattet af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2.

## Love

LOV nr. 488 af 09/06/2004 Historisk. Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love.  
LOV nr. 199 af 06/08/1966. Lov om ejerlejligheder.

## Lovbekendtgørelser

LBK nr. 189 af 27/02/2007 Gældende. Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.  
LBK nr. 158 af 09/03/2006 Gældende. Bekendtgørelse af lov om tinglysning.  
LBK nr. 53 af 30/01/2006 Gældende. Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder.  
LBK nr. 494 af 12/06/2003 Gældende. Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen.  
LBK nr. 767 af 12/09/2002 Gældende. Bekendtgørelse af lov om bygnings- og boligregistrering.  
LBK nr. 452 af 24/06/1998 Gældende. Bekendtgørelse af bygge lov.  
LBK nr. 601 af 21/08/1990 Historisk. Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder.

## Bekendtgørelser

BEK nr. 1024 af 15/12/1993 Gældende. Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).  
BEK nr. 1353 af 17/12/2008 Gældende. Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2008 (BR08).  
BEK nr. 631 af 23/06/2004 Gældende. Bekendtgørelse om opdeling af ejendomme med mere end 80% erhvervsareal i ejerlejligheder.

## Cirkulære

CIR nr. 190 af 26/10/1979 Gældende. Cirkulære om ændringer i lov om ejerlejligheder m. v.  
CIR nr. 177 af 25/08/1977 Gældende. Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber.

## Betænkninger

Betænkning nr. 395/1965. Betænkning angående ejerlejligheder mv.

## Høring

Økonomi- og erhvervsministeren 2004. Høringssvar og høringsnotat fra økonomi- og erhvervsministeren til L 190 Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder.

## Lovforslag

LFF nr. 35 af /1965. Forslag til lov om ejerlejligheder.

LFF nr. 8 af 1989-10-04. Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen.

LFF nr. 190 af 24/03/2004. 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)

## Vejledninger

VEJ nr. 9801 af 03/06/2005 Gældende. Vejledning om lovkvalitet.

VEJ nr. 122 af 05/07/1991 Gældende. Vejledning om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse.

## Andet

Den danske Landinspektørforening (2008) 1, 24/09/2008. Klagevejledning.

Den danske Landinspektørforening (2008) 2, 21/05/2008. DdL's vedtægt for landinspektørvirksomhed.

EBST (2004). j.nr. B-5752-1 Plancher i forbindelse med den tekniske gennemgang af lovforslaget (vedr. L 190 Forslag til lov om ændring af lov om ejerlejligheder).

## Hjemmesider

Kortlink.dk/65ne	The Chicago Manual of Style	Information om Chicago-stilen
Kortlink.dk/65nk	Grafisk Litteratur	Oversigt over diverse forkortelser
Kortlink.dk/6gg9	Sproget	Definitioner på ord
Kortlink.dk/6ne8	AAU	Personprofil
Kortlink.dk/6ne7	Domstol	Personprofil
Kortlink.dk/6cth	Wikipedia	Babylonien
Kortlink.dk/6mmc	DST	Statistisk Årbog 2007
Kortlink.dk/6mk2	Realkreditrådet	Ejendomsprisstatistik
Kortlink.dk/6ctm	Danbolig	Ejerlejligheden fylder fyrrer år
Kortlink.dk/6mn8	Dinepenge	Sverige indfører ejerlejligheder
Kortlink.dk/6dqe	Den Store Danske	Boligforliget af 1966
Kortlink.dk/6e4k	AKF	Kommunal og statslig boligpolitik - en gang til
Kortlink.dk/6emv	Indenrigs- og Socialministeriet	Lejefastsættelse NB. De har fået ny hjemmeside
Kortlink.dk/6dxw	boligassistancen	Ejerlejlighedsformer
Kortlink.dk/6dxx	Home2	Andelsbolig
Kortlink.dk/6ggs	Sproget	Ejendomsret
Kortlink.dk/6ggx	Skat	Genoptagelse - afskrivning - vindmøller i Tyskland
Kortlink.dk/6fe6	KMS	Registrering af fast ejendom
Kortlink.dk/6fec	Skat2	Vurderingsvejledning 2009-1
Kortlink.dk/6fc9	KL	ESR
Kortlink.dk/6gh6	Arentoft Ejendomsadministration	Ny normalvedtægt for ejerforeninger og ejerlejligheder
Kortlink.dk/6p2b	Home	Ejerlejlighederne falder fortsat i pris
Kortlink.dk/6p2q	SBi	SBi-anvisning om Bygningsreglementet
Kortlink.dk/6p39	wikipedia	Etos
Kortlink.dk/667u	Wiki	Landinspektør
Kortlink.dk/5yz7	EMU	Demokratitradition og politisk deltagelse
Kortlink.dk/6hww	Bolius	Definition af hus og bygningstyper
Kortlink.dk/6kd7	AAU	De kommunale myndigheders virkemidler
Kortlink.dk/6kdh	AAU	Sagsomkostninger
Kortlink.dk/6mxm	BBR	Påbegyndelse, dato
Kortlink.dk/6p9r	ft	Høringssvar
Kortlink.dk/6p3z	folketinget	Høringssvar
Kortlink.dk/6p42	bbr	Arealer i BBR og arealer i anden lovgivning

## Interviewpersoner

Anette Bøgh (2008). Landinspektør ved landinspektørfirmaet Bøgh og Krabbe.

Carl Helge Pedersen (2008). Landinspektør ved Landmålergården.

Flemming Dahl (2008). Boligadvokat ved BECH-BRUUN.

Hanne Kjeldsen (2008). Landinspektør ved LE34

Hans Lunde (2008). Landinspektør ved Geopartner.

Jens Jægum (2008). Landinspektør ved LIFA.

Jørgen Bang Jakobsen (2008). Landinspektør ved LE34

Jørgen Lund (2008). Landinspektør ved Landmålergården.

Niels Malmskov (2008). Landinspektør ved  
Niels Nybro Eriksen (2008). Landinspektør ved landinspektørfirmaet.  
Niels Peter Jensen (2008). Landinspektør ved Stadskonduktembedet.  
Peder Cindorf (2008). Landinspektør ved Stadskonduktembedet.  
Steen Skyggebjerg (2008). Landinspektør ved Vektor.  
Steffen Sejr (2008) Landinspektørkontoret.  
Søren Tøstesen (2008). Landinspektør ved Vektor.

### **Mundtlig vejledning**

Friis, Orla 2008