



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

EJERLEJLIGHEDSOPDELING

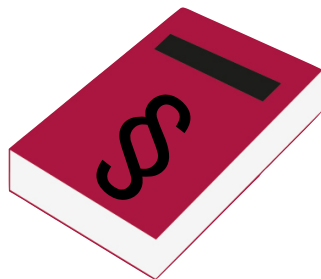
ANBEFALING TIL MODERNISERING AF EJERLIGHEDSLOVEN OG
DEN FREMTIDIG REGISTRERINGSPROCES I MATRIKLEN

Afgangsprojekt på landinspektørstudiet, 10. semester

af

Jonas Frantsen, Jonas Skovby Pedersen
og Kristian Kirstein Severinsen

9. juni 2017



Geodatastyrelsen



Forsideillustrationer:

Øverst til højre: [Geodatastyrelsen, n.d.B],

Øverst til venstre: kortlink.dk/qt73,

Nederst til højre: Eget billede,

Nederst til venstre: kortlink.dk/qt79

AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

AFGANGSSPECIALE

LAND MANAGEMENT, LANDINSPEKTØRVIDENSKAB

EJERLEJLIGHEDSOPDELING

— ANBEFALING TIL MODERNISERING AF EJERLIGHEDSLOVEN
OG DEN FREMTIDIG REGISTRERINGSPROCES I MATRIKLEN

Afhandling: 134 sider

Bilag: 113 sider

Afsluttet og afleveret: 9. juni 2017


Vejleder: Bent Hulegaard Jensen



Jonas Skovby Pedersen



Kristian Kirstein Severinsen



Jonas Frantsen



RESUMÉ

Dette afgangsspeciale omhandler moderniseringen af ejerlejlighedsloven og den dertilhørende registreringsproces i forbindelse med ejerlejligheder.

I øjeblikket er et stort projekt ved at udfolde sig. Dette projekt hedder Grunddataprogrammet og skal forædle Danmarks digitale grundstof. Det er planen at alle typer fast ejendom skal registreres på samme måde og samles i et register — nemlig i Matriklen. Dette betyder, at ejerlejligheder fremadrettet skal registreres i Matriklen, i stedet for som nu i Tingbogen. Selve kravene til data og dokumentation, har ikke været forandret i mange år, og har derfor ikke fulgt med tiden og udviklingen af teknologien. Ejerlejlighedsområdet trænger derfor til en gennemgribende opdatering og fornyelse, så det lever op til moderne krav og standarder.

Ligeledes fremstår Ejerlejlighedsloven, der er dateret helt tilbage til 1966, forældet og ustruktureret i forhold til nyere love. Dette har medført, at der er nedsat et udvalg med det ene formål, at skulle udarbejde et ændringsforslag til den nuværende ejerlejlighedslov. Dette arbejde forventes at ende ud i en mere tidssvarende og struktureret lov. Den ny ejerlejlighedsloven og den ny registreringen af fast ejendom vil derfor skulle interagere indbyrdes, problemet er blot, at der ikke foreligger noget nærmere samarbejde mellem udvalget bag den ny ejerlejlighedslov og folkene bag den nye registreringsproces.

Formålet med dette afhandlingsspeciale er derfor; at opstille forslag til ændringer af Ejerlejlighedsloven, for derfor at kunne skabe rammerne for afhandlingsspecialets forslag til en ny registreringsproces.

ABSTRACT

This thesis deals with the, now undergoing, modernization of the law concerning condominiums and the process of registration related to condominiums.

During the work with this thesis, a larger project is unfolding. This project is called 'Grunddataprogrammet', and its main purpose is to distribute, change and reimagine the way the data will be handled in Denmark. With this, the plan is that in the future, every type of property in Denmark would be gathered in one register, with the same method of registering - in the Cadastral Register. Which means that condominiums shall no longer be registered in 'Tingbogen' where the registration is located in this day and age. With the change of register, and thereby a change of the governing of the property data, other changes to the documents and the data itself may come. The requirements for quality and contents of these documents and data hasn't been changed for years, and with the inevitable progress in time and technology, new requirements would be suiting.

Also, the law concerning condominiums, which dates 1. July 1966, seems outdated and unstructured compared to present laws. Therefore a new commission has been established to amend the Condominiums Law, to make it seem more contemporary and structured. This amendment of the Condominium Law is happening concurrently with the changes of the property registration process. Both the law and the process interact within each other, but the main problem is, that there aren't any real co-operation between the people who amend the law and the people who amend the registration process.

The main purpose of this thesis is therefore; to propose changes for a new Condominiums Law to establish a basis for the thesis' suggestion to the new registration process regarding condominiums.

FORORD

Denne afhandling har kun været mulig, fordi en række uhyre dygtige og kompetente mennesker har bidraget med værdifuld information, faglig sparring og materiale til afhandlingen. Til disse mennesker skal lyde en særlig tak for at have afsat den nødvendige tid til os. Tak!

- Torben G. Juulsager, *Landinspektør*, formand for Den danske Landinspektørforening / Geopartner.
- Pia Åbo Østergaard, *Landinspektør*, Funktionsleder i Geodatastyrelsen.
- Morten Ørtved, *Landinspektør*, LE34 / konsulent for IBM.
- Jess Svendsen, *Kontorchef for ejendomme og jura*, Geodatastyrelsen.
- Per Christian Nielsen, *Landinspektør*, LIFA Landinspektører A/S.

og

naturligvis en tak til vores vejleder,

Lektor Bent Hulegaard Jensen,

for kyndig vejledning og bistand, når der er opstået tvivl om faktuelle spørgsmål.

PRINTVEJLEDNING

I forbindelse med nye regler for projektaflevering i AAUs projektdatabase stilles udelukkende krav om, at aflevering foretages digitalt. Det er for projektgruppen derfor ikke muligt at aflevere afhandlingen printet og indbundet til eksaminator og censor med de materialer og i de formater, som projektgruppen har tiltænkt.

Denne vejledning er udarbejdet med henblik på at sikre, at afhandlingen printes i de formater, projektgruppen har tiltænkt.

Afhandlingen består to dele; en projektrapport og en dertilhørende bilagsrapport. De to dele printes og indbindes for sig.

PROJEKTRAPPORTEN

Projektrapportens er udarbejdet således, at en udskrift af denne bør ske i A4-format. Print bør foretages som dupleks (dobbeltsidet) for at opnå den rette sideopsætning. Grundet illustrationer gennem rapporten, skal denne udskrives i farveprint af passende kvalitet.

BILAGSRAPPORTEN

Projektets bilagsrapport er ligeledes udarbejdet til print i A4-format, med undtagelse af visse bilag. Bilag, hvor det er tiltænkt at skulle printe i andet end A4-format, vil fremgå af bilagets titel i bilagsoversigten. I den uploadede PDF-udgave af bilagsrapporten vil bilagene ligge i det tiltænkte format, dog kan alle printere ikke håndtere skiftet mellem f.eks. A4 og A3 i samme dokument, hvorfor bilag af andet end A4-format vil fremhæves i oversigten.

Bilagsrapporten er ligeledes opsat til dobbeltsidet print (dupleks) samt farveprint af passende kvalitet.

LÆSEVEJLEDNING

Læsevejledningens formål er for læseren at skabe et overblik over nærværende afgangprojekt. Der redegøres for rapportens struktur, samt hvordan kildehenvisninger og referencer gives igennem projektet. Desuden vil der findes en oversigt over, hvilke forkortelser, der anvendes igennem projektet samt en liste over forskellige registre og disses indhold, der tjener til skærpelsen af forståelsen af rapportens indhold.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapporten er struktureret hierarkisk som angivet nedenfor.

FASE

1 AFSNIT

1.1 DELAFSNIT

1.1.1 SEKTION

Delsektion

Af indholdsfortegnelsen vil fremgå fase, afsnit, delafsnit og sektion. Der vil igennem projektet ske henvisning til bestemte dele af projektet. Dette vil ske med en benævnelse af det konkrete element samt navnet på elementet; f.eks. *jf. delafsnit 1.1 Modernisering af ejerlejlighedsloven.*

Rapporten inddeles i tre faser; fase A-C i henhold til ABC-modellen. [Aunsborg m.fl., 2012]

Fase A omfatter den indledende del, fase B den analyserende del og fase C den konkluderende del.

KILDEHENVISNING

Der vil løbende igennem rapporten henvises til forskellig litteratur til at underbygge projektets indhold. Litteraturhenvisning er angivet efter Harvard-metoden i en klamme. Referencen placeres i en klamme med forfatterens efternavn eller navnet på den givne institution, et årstal for udgivelsen samt en eventuel sideangivelse, såfremt et sådant findes hensigtsmæssigt. De fulde oplysninger om litteraturen findes bagerst i rapporten.

En kildehenvisning kunne eksempelvis se ud som [Müller, 1995, s. 26].

Er kilden skrevet af to forfattere gengives begge efternavne i henvisningen. Består kilden af flere end to forfattere gengivet kun den enes efternavn efterfulgt af m.fl.

Henvisning til litteratur i teksten kan anføres på tre måder; i et afsnit, efter et afsnit eller i en sætning. Hvis henvisningen står efter et punktum, henvises til hele det forudgående afsnit; står henvisningen før et punktum, henvises til den forudgående sætning. Henvises til et citat eller en delsætning, vil henvisningen findes midt i sætningen.

Eventuelle citater vil desuden være anført med anførelsestegn og kursivering.

FIGURER, TABELLER OG BILAG

Når der i afhandlingen henvises til figurer, tabeller og bilag, vil det ske som:

Figur X: Henviser til figur X.

Tabel X: Henviser til tabel X.

Bilag X: Henviser til bilag X.

Såfremt figurer og tabeller ikke er angivet med kilde, er de udfærdiget af projektgruppen.

FORKORTELSER

Retskilder		
Forkortelse	Populærtitel	Retskildens titel
C.ELL	-	<i>Cirkulære om ejerlejligheder og bofællesskaber</i> CIR nr. 177 af 25/08/1977
ELL	Ejerlejlighedsloven	<i>Lov om ejerlejligheder</i> LBK nr. 1713 af 16/12/2010
SL	Samleloven	<i>Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love</i> LOV nr. 80 af 24/01/2017
TB	Tinglysningsbekendtgørelsen	<i>Bekendtgørelse om tinglysning i Tingbogen (fast ejendom)</i> BEK nr. 834 af 03/09/2009
TL	Tinglysningsloven	<i>Lov om tinglysning</i> LBK nr. 1075 af 30/09/2014
UL	Udstykningsloven	<i>Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen</i> LBK nr. 1213 af 07/10/2013
V.LK	-	<i>Vejledning om lov kvalitet</i> VEJ nr. 9801 af 03/06/2005

Myndigheder og organisationer	
AAU	Aalborg Universitet
DdL	Den danske Landinspektørforening
DIGST	Digitaliseringsstyrelsen
EM	Erhvervsministeriet
EVM	Erhvervs- og Vækstministeriet
GST	Geodatastyrelsen
MBBL	Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
KL	Kommunernes Landsforening
SDFE	Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Begrebsforkortelser	
BFE	Bestemt fast ejendom
BPFG	Bygning(er) på fremmed grund
BR**	Bygningsreglementet. ** refererer til det specifikke reglement, f.eks. BR15.
MU	Matriklens udvidelse
SFE	Samlet fast ejendom

Ejendomsregistre	
BBR	<p><i>Bygnings- og Boligregisteret.</i> Registeret indeholder oplysninger om alle landets bygninger og boliger med hensyn til størrelse, anvendelse, opførelsesår m.m. BBR indeholder desuden informationer om (geografisk) beliggenhed i form af adresser. Myndigheden for registeret er kommunerne.</p>
ESR	<p><i>Det fælleskommunale Ejendomsstamregister.</i> Registeret indeholder informationer om ejerforhold, matrikulære forhold, vurderinger og ejendomsskatter (grundskyld). Myndigheden for registeret er kommunerne.</p>
Matriklen	<p>Matriklen er et register bestående af tre dele; et register, et kortværk og et matrikelarkiv. <i>Registeret</i> indeholder bl.a. oplysninger om alle matrikelnumre i Danmark, arealer, noteringer m.m. <i>Kortværket</i> indeholder en digital løsning over alle landets ejendomsgrænser, vejrettigheder m.m. Kortet kan udelukkende anvendes som et juridisk indekskort, og ikke som retvisende for de fysiske ejendomsgrænser. <i>Matrikelarkivet</i> indeholder historiske matrikelkort, matrikelprotokoller, registrerede matrikulære sager og aktuelle samt historiske måleoplysninger (måleblade). Myndigheden for registeret er GST.</p>
Tingbogen	<p>Tingbogen indeholder oplysninger om ejendomme, ejerforhold, pantsætning, byrder og servitutter. Myndigheden for registeret er Tinglysningsretten.</p>

Ejendomsregistre

SVUR

Statens Salgs- og Vurderingsregister.

Er et landsdækkende register, der indeholder oplysninger om (vurderings)ejendommens og grundens værdi.

Myndigheden for registeret er SKAT, og det anvendes af kommunerne til fastsættelse af ejendomsskatten.

Registeret indeholder oplysninger om bygninger, bygningers alder, størrelse, installationer m.v., der også findes i BBR. Registeret ajourføres med data fra ESR.

INDHOLDSFORTEGNELSE

1 Indledning	18
1.1 Modernisering af ejerlejlighedsloven	19
1.1.1 Udvalget	19
1.1.2 Kommissorium - arbejdsbeskrivelse	20
1.1.3 Stade og arbejdsområde for revideringsarbejdet	21
1.1.4 Problematikker ved moderniseringen	23
1.2 Matriklens udvidelse	23
1.2.1 Baggrundsviden om Matriklens udvidelse	24
1.2.2 Fremtidig registrering af fast ejendom	27
1.2.3 Problematikker ved Matriklens udvidelse	29
1.3 Opsamling	29
2 Problemformulering	31
2.1 Arbejdsspørgsmål	33
3 Teoretiske & Metodiske overvejelser	35
3.1 Teori og Metode	35
3.1.1 Videnskabsteori	36
3.1.2 Metodologi	38
3.1.3 Metode	39
3.2 Metodens begrænsninger	45
3.2.1 Validitet vs. Reliabilitet	45
3.3 Opbygning & Struktur	46
Analysedel I	
Ejerlejlighedsloven	50
4 Erfaringer om ønsker	51
4.1 Erfaring om ønsker fra praksis	51
4.1.1 Tidligere erfaring	52
4.1.2 Opklarende interview med Per C. Nielsen	54
4.1.3 Ønsker fra praksis	56
4.2 Erfaring om ønsker fra andre projekter	57
4.2.1 Opdeling på projektstadiet	57
4.2.2 Kreativ ejerlejlighedsopdeling	59
4.2.3 Uskadelighedsattester	61
4.3 Erfaring om ønsker fra PLF	63
4.3.1 Særejendom og fællesejendom	63

4.3.2 Ændringer til ejerlejlighedsloven	64
4.4 Afhandlingens ønsker	66
4.5 Anbefaling til ejerlejlighedsloven	89
Analysedel II	
Registrering af ejerlejligheder.....	93
5 Eksisterende registrering	94
5.1 Dokumentation	94
5.2 Anmeldelsen	95
5.3 Opsamling.....	97
6 Planlagt registrering	98
6.1 Interview med Pia Åbo Østergaard.....	98
6.2 Interview med Morten Ørtved.....	100
6.3 Den planlagte registreringsproces	103
6.3.1 Gennemgang af proces.....	103
6.4 Opsamling.....	105
Analysedel III	
Anbefaling til ny registreringsproces.....	107
7 Overvejelser.....	108
7.1 Overvejelser om aktører	108
7.2 Overvejelser om dokumentation	114
7.3 Opsamling på overvejelser	116
8 Procesopstilling.....	117
8.1 Opsamling på registreringsprocessen.....	119
9 Diskussion	122
9.1 Ejerlejlighedsloven	122
9.2 Forslag til registreringsproces	123
10 Konklusion.....	127
11 Litteraturliste.....	130

FASE A

Denne fase indeholder projektets indledende del. Den indledende del omfatter en forundersøgelse, der fører til den problemstilling, denne afhandling søger at afdække.

I denne fase forklares desuden de anvendte metoder og projektets struktur.

1 INDLEDNING

Ejerlejlighedsbegrebet er i disse tider genstand for den største forandring, siden begrebet blev indført med ejerlejlighedsloven af 1. juli 1966. Dels fordi hele regelsættet for ejerlejlighedskonstruktionen på den ene side er under revidering, og dels fordi registreringen af ejerlejligheder er ved at blive flyttet fra Tinglysningsretten og Tingbogen til GST og Matriklen.

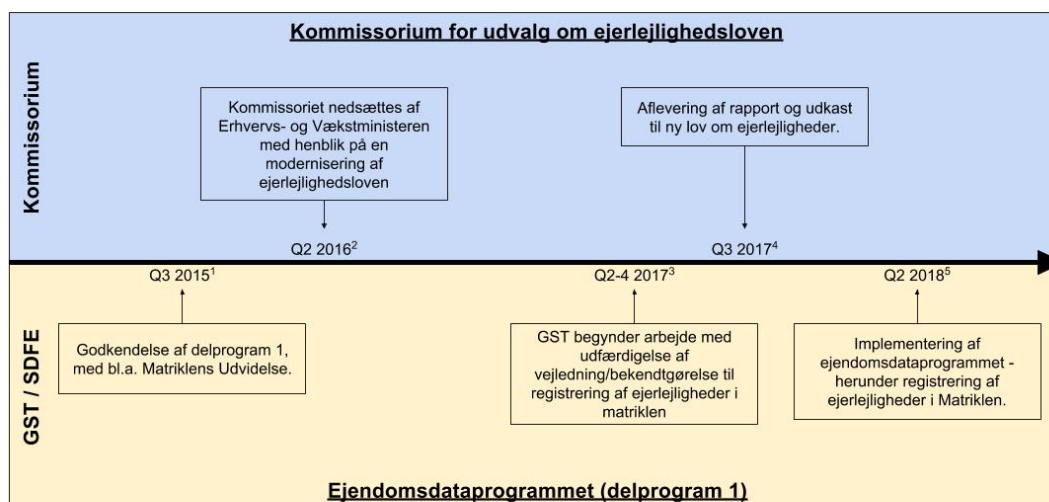
Den tidligere Erhvervs- og Vækstminister, Troels Lund Poulsen, nedsatte i maj 2016 et udvalg, der skulle sikre en tidssvarende ejerlejlighedslov — et arbejde der afsluttes med en anbefaling og et lovudkast til ministeren den 1. oktober 2017. [EM, 2016]

Udvalgets arbejde med at revidere ejerlejlighedsloven vil potentielt kunne påvirke hele det regelsæt, ejerlejlighedsbegrebet er bygget op omkring ved, f.eks. i loven, at beskrive processer for registrering af ejerlejligheder eller stille krav om (yderligere) registrering i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling. Dette forklares nærmere i delafsnit *1.1 Modernisering af ejerlejlighedsloven*.

Med vedtagelsen af Grunddataprogrammets delprogram 1 (GD1), der i daglig tale kaldes *ejendomsdataprogrammet*, flyttes registreringen af ejerlejligheder fra Tingbogen til Matriklen. [SDFE, 2014] Det konkrete projekt kaldes *Matriklens udvidelse* og betyder, at registreringen af ejerlejligheder fremadrettet skal flyttes fra Tinglysningsretten til GST — et arbejde der, ligesom revideringen af ejerlejlighedsloven, er i gang.

GST er i kraft af ejendomsdataprogrammet forpligtet til at implementere resultaterne af ejendomsdataprogrammet fsva. Matriklens udvidelse i andet kvartal 2018. Det betyder, at der allerede inden dette tidspunkt skal være vished om, hvordan den fremtidige registrering af ejerlejligheder skal foretages.

EM er således på den ene side igang med en revision af fundamentet for hele ejerlejlighedsbegrebet, mens GST på den anden er i gang med udviklingen af, og en vejledning til, hvordan ejerlejligheder fremtidigt skal registreres i Matriklen. Der er således to revisionsarbejder igang indenfor ejerlejlighedsområdet, der sker under ledelse af hver sin myndighed med forskellige deadlines — og i to forløb, der ikke umiddelbart er koordineret mellem myndighederne. De to forløb er præsenteret i *figur 1*.



Figur 1: Diagram over tidsforløb for udvalgets arbejde med ejerlejlighedslovens modernisering samt det sideløbende arbejde med ejendomsdataprogrammet.

Kilde: ¹[SDFE, 2014] ²[EM, 2016a] ³[Bilag E] ⁴[EVM, 2016] ⁵[SDFE, 2017]

De to igangværende arbejder vil danne grundlag for indeværende projekt, men for at kunne identificere problematikker ved arbejderne, må nødvendigvis ske en afklaring af, hvad arbejderne omfatter samt på hvilket stade, de befinder sig. Dette søges derfor afklaret i delafsnit 1.1 *Modernisering af ejerlejlighedsloven* og 1.2 *Matriklens udvidelse*.

1.1 MODERNISERING AF EJERLEJLIGHEDSLOVEN

Som nævnt i indeværende afsnit er nedsat et udvalg til at foretage en modernisering af ejerlejlighedsloven. Udvalgets arbejdsområde er dikteret i det udstukkede kommissorium af den tidligere Erhvervs- og Vækstminister og findes vedlagt som bilag A.

Dette delafsnit søger at afklare de egentlige arbejder, udvalget er i gang med, samt hvilket stade arbejdet befinder sig på. Til afklaring af disse forhold er gennemført et opklarende interview med DdLs formand og medlem af udvalget for modernisering af ejerlejlighedsloven, Torben Juulsager. Referat af interviewet findes vedlagt som bilag B.

1.1.1 UDVALGET

For at forstå udvalgets arbejder, er det nødvendigt at forstå udvalget til modernisering af ejerlejlighedslovens

sammensætning.

Udvalget til modernisering af ejerlejlighedsloven blev offentliggjort ved Erhvervs- og Vækstministeriets pressemeddelelse medio 2016. [EM, 2016b]

Udvalget består af en række interessenter fra forskellige dele af ejendomsbranchen, forskellige styrelser og en række organisationer, herunder også landinspektørerne repræsenteret ved DdLs formand Torben Juulsager.

Udvalget består konkret af:

- *Formand for udvalget* Hans Henrik Edlund, Aarhus Universitet, Juridisk Institut
- Mette Neville, Aarhus Universitet, Juridisk Institut
- Morten Skak, Syddansk Universitet, Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi
- Christian Bjørnskov, Aarhus Universitet, Institut for Økonomi
- Jan Hansen, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
- Iben Mai Winsløw, på vegne af Danske Advokater og Advokatrådet
- Torben Juulsager, Den danske Landinspektørforening
- Lars Brøndt, Ejendomsforeningen Danmark
- Erling Friis Poulsen, Kommunernes Landsforening
- Helene Toxværd, Lejernes Landsorganisation
- Lotte Pia Møllerup, Realkreditrådet
- Jesper Engbjerg, Finansministeriet
- Pia Scott Hansen, Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet
- Line Nørbæk, Erhvervs- og Vækstministeriet.

1.1.2 KOMMISSORIUM - ARBEJDSBESKRIVELSE

Arbejdsbeskrivelsen for det nedsatte udvalg følger af kommissoriet¹ udstukket af det tidligere EVM. Kommissoriet beskriver, hvorledes ejerlejlighedsloven siden 1966 har været udsat for omkring 20 ændringer, der primært har omhandlet adgangen til at opdele bestemte bygninger i ejerlejligheder. En række ændringer, der i dag har resulteret i en usammenhængende og ustruktureret lov.

¹ Se bilag A

Det overordnede formål med ejerlejlighedslovens modernisering er at sikre, at loven:

- Er tidssvarende.
- Understøtter brugernes behov.
- Er mere enkel og overskuelig. [EVM, 2016]

Arbejdet med lovens modernisering skal ske ved en komplet gennemgang af loven, hvor der fokuseres på tre elementer:

1. Den begrænsede adgang til opdeling af den "ældre bygningsmasse",
2. Normalvedtægten og
3. Overflødige eller unødigt komplicerede regler samt lovens struktur.

Udvalget skal, foruden de ovennævnte punkter, også undersøge hvorvidt en lempelse i adgangen til opdelingen af ældre udlejningsejendomme vil have indflydelse på udbuddet af billige lejeboliger samt konsekvenserne for et varieret boligudbud ved fremtidigt at tillade konvertering af andelslejligheder til ejerlejligheder. [EVM, 2016]

Der henvises til kommissoriet for udvalget for den eksakte beskrivelse af arbejdsopgaverne for de ovennævnte tre elementer.

1.1.3 STADE OG ARBEJDSOMRÅDE FOR REVIDERINGSARBEJDET

Til afklaring af på hvilket stade revideringsarbejdet befinder sig, er gennemført et opklarende interview med et medlem af udvalget, Torben Juulsager (TGJ) fra DdL.

Interviewet har taget udgangspunkt i en række spørgsmål, der findes vedlagt som bilag B.

I det følgende præsenteres arbejdsgruppens egentlige arbejdsområde og stedet, arbejdet befinder sig på. Præsentationen tager udgangspunkt i de arbejder, der følger af kommissoriet samt tillægsspørgsmål fra interviewet.

Udvalgets arbejder

TGJ oplyser ved interviewets start, at udvalgets arbejder er fortrolige og der derfor ikke kan gives detaljerede informationer om arbejderne.

TGJ oplyser, at udvalget i sin helhed arbejder ud fra det udstukkede kommissorium, og der ikke er væsentligt nye tiltag i spil til loven, udover de, der følger af kommissoriet. TGJ oplyser, at den fremtidige lov opsættes i moderne rammer med kapitler osv.

Stade for arbejderne

TGJ oplyser at arbejderne er i gang og afsluttes i henhold til kommissoriet med aflevering af en anbefaling samt et udkast til en ny lov inden udgangen af tredje kvartal 2017. Den fastsatte frist for afleveringen bevirker, at arbejdet i høj grad begrænses alene til de opgaver, der følger af kommissoriet. TGJ oplyser, at tidspresset, både for GST og for udvalget, ikke har gjort det muligt at tale om fælles indsatser på tværs af myndighederne, selvom det ifølge hans mening kunne have været hensigtsmæssigt.

Implementering af nye elementer i ejerlejlighedsloven

TGJ bliver i forbindelse med interviewet adspurgt om, hvorvidt udvalget har taget højde for at tilføje regler til loven om forhold, der f.eks. er skabt præcedens for ved praksis, men ikke er fæstet ved lov. Dette eksemplificeres af projektgruppen ved f.eks. anvendelsen af udskadelighedsattester på ejerlejligheder og "matrikulære ændringer" ejerlejligheder imellem. TGJ oplyser, at der af hensyn til tidspres for arbejderne i høj grad fokuseres på opgaverne i henhold til kommissoriet, og der derfor ikke, af hensyn til tiden, er mulighed for at fokusere på andre tiltag. Han oplyser, at udvalget i høj grad er sammensat af forskellige interessenter, der kommer med hver deres ønsker til revideringsarbejdet. TGJ mener, at landinspektørerne i denne sammenhænge har forsøgt at finde løsninger på tværs af de forskellige interessenter, der kan sikre brugernes, interessenternes og rettighedshavernes ønsker og interesser. TGJ indskærper, at selve moderniseringsarbejdet kun er en indledende del til et egentlig lovforslag, og DdL og PLF er parat med bemærkninger til et egentlig lovforslag, hvor andre forhold, som nævnt i eksemplet, også fremhæves.

1.1.4 PROBLEMATIKKER VED MODERNISERINGEN

Erfaring fra tidligere projekter blandt projektgruppens medlemmer har vist, at ejerlejlighedsloven siden sin vedtagelse ikke i store træk, har lidt større ændringer. De største ændringer i loven har omhandlet adgangen til at opdele den "ældre boligmasse". [Blok, 1995 i Pedersen, 2016]

En modernisering af ejerlejlighedsloven kan derfor betragtes som hensigtsmæssig. Imidlertid synes der at fremstå umiddelbare problematikker ved det igangværende revideringsarbejde. Disse beskrives nedenfor. De fundne problematikker stammer fra henholdsvis empiri som følge af tidligere undersøgelser, dels som undersøgelser i kraft af indeværende afsnit.

Moderniseringsarbejdet tager udgangspunkt i kommissoriet

Det igangværende moderniseringsarbejde tager i høj grad udgangspunkt i det af ministeren udstukkede kommissorium. Dette i sig selv kan ikke betragtes som problematisk. Det kan derimod synes uhensigtsmæssigt, at der i forbindelse med moderniseringsarbejdet ikke er lagt op til, at forhold der er skabt præcedens for i praksis ikke sikres lovmæssigt. Dette være sig benyttelsen af uskadelighedsattester på ejerlejlighedsejendomme eller f.eks. hvordan arealer overføres mellem ejerlejligheder og eller fællesejendom.

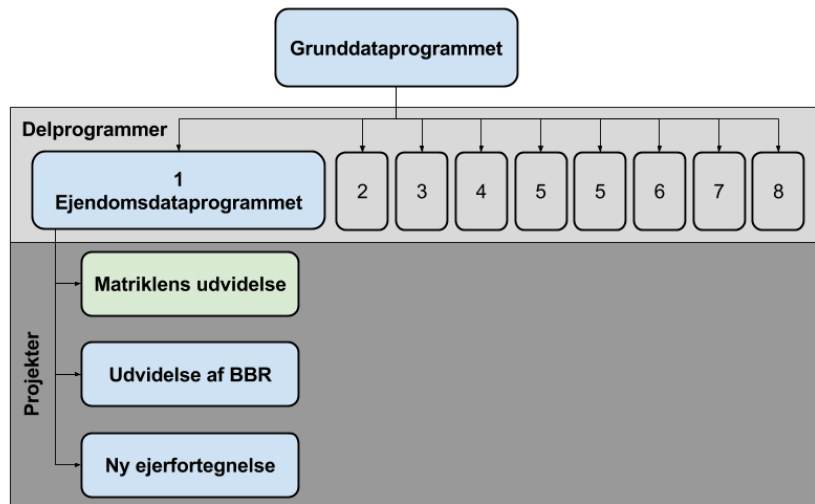
Det gennemførte interview med TGJ har ikke givet anledning til at tro, at der i arbejdsgruppen er tid til at fokusere på opgaver der ligger udover kommissoriet. Dette selvom det kunne være hensigtsmæssigt i forbindelse med modernisering af loven.

1.2 MATRIKLENS UDVIDELSE

Baggrunden for Matriklens udvidelse stammer fra Grunddataprogrammet. I forbindelse med den fællesoffentlige digitaliseringsstrategi fra 2011-2015 indgik regeringen og KL den 3. oktober 2012 en aftale om et grunddataprogram under overskriften: "*Aftale om gode grunddata til alle - en kilde til vækst og effektivisering*".

Grunddataprogrammet består af otte delaftaler, der blandt andet omhandler data om fast ejendom, vand, adresser samt hvordan data skal distribueres osv. I forbindelse med indeværende

afhandling, er særligt delaftale 1 om "*Effektiv ejendomsforvaltning og genbrug af ejendomsdata*" interessant. Netop denne aftale vedrører Grunddataprogrammets Delprogram 1 (GD1), der har fået titlen *Ejendomsdataprogrammet*, hvor bl.a. projektet med Matriklens udvidelse er inkluderet som fremgår af figur 2. [SDFE, 2014]



Figur 2: Grunddataprogrammets struktur
Kilde: [DIGST, 2014]

1.2.1 BAGGRUNDSVIDEN OM MATRIKLENS UDVIDELSE

Det primære formål med ejendomsdataprogrammet er at sikre en effektiv ejendomsforvaltning, hvor de anvendte data til administrationen af fast ejendom sker ud fra ensartede og autoritative data, og ikke gennem redundante data og dobbeltregistrering, som det er tilfældet i dag.

Fast ejendom, herunder bygninger, BPFPG og jordstykker, bliver i dag registreret og identificeret på en uensartet måde af forskellige myndigheder, hvilket besværliggør sammenhold af data fra de forskellige registre.

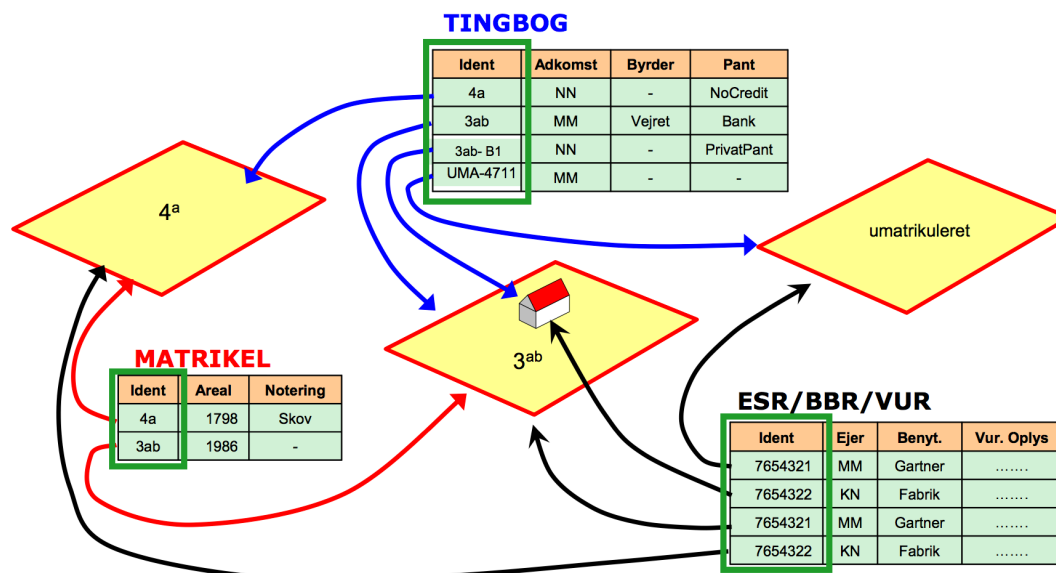
For fast ejendom i Danmark anvendes i dag tre ejendomsbegreber;

SFE, der anvendes i Matriklen af GST til at registrere jordstykker og disses eventuelle noteringer.

BFE, der anvendes i Tingbogen af Tinglysningretten til påtegning af byrder, ejerforhold m.v. samt

Vurderingsejendom, der anvendes i BBR, SVUR og ESR af SKAT til at vurdere ejendomsbeskatning.

Fælles for de tre ejendomsbegreber er, at hver ejendom betegnes med forskellige (tvetydig) identifikation, hvilket er illustreret ved figur 3; dette både fsva. selve ejendomsbegrebet, men også selve identifikationsnummeret.



Figur 3: Illustration af, hvordan en ejendom identificeres i de forskellige registre. Eksempel på identifikationsnummer er vist med grøn markering.
Kilde: [MBBL, 2014]

Den uens terminologi og identificering af fast ejendom, kan være kilde til besværlig sagsbehandling på tværs af den offentlige forvaltning. Dette skyldes at der ikke findes en entydig identifikation af den enkelte ejendom på tværs af registrene. Således arbejder Geodatastyrelsen med én form for identifikation, medens kommunen arbejder med en anden og Tinglysningretten med en tredje.

Denne uens identificering af en ejendom, er især problematisk i forbindelse med sagsbehandling på tværs af den offentlige forvaltning, hvor informationer fra flere myndigheder anvendes.

Med Matriklens udvidelse forsøges at skabe en ens ejendomsidentificering, der kan benyttes til administration og forvaltning af fast ejendom på tværs af myndigheder. Overordnet kan projektet inddeles i to hovedkategorier:

- Indførsel af en *fælles ejendomsbetegnelse* for fast ejendom på tværs af ejendomsregistrene og
- *Samling af al registrering af fast ejendom* i Matriklen.

Fælles ejendomsbetegnelse

Med Matriklens udvidelse indføres et fælles, entydigt ejendomsbegreb, bestemt fast ejendom (BFE), der skal benyttes som en nøgle til at knytte informationer fra forskellige registre til en konkret ejendom.

Den fælles ejendomsbetegnelse medfører, at alle ejendomme vil blive tildelt et BFE-nummer, hvad end ejendommen udgøres af en SFE, en ejerlejlighed eller en BPF. På den måde bliver BFE en fælles betegnelse for fast ejendom på tværs af myndigheder. [SDFE, 2016A]

Det nye, fælles ejendomsbegreb vil anvendes i forbindelse med myndighedsbehandling til entydig identificering af en ejendom. Der vil i nogle tilfælde allerede på projektstadiet kunne tildeles BFE-nummer, hvilket skaber sikkerhed for de potentielt mange transaktioner, der kan finde sted med en ejendom fra projektstadiet til endeligt salg. [SDFE, 2016A]

Samling af registrering af fast ejendom i Matriklen

Foruden implementeringen af en fælles ejendomsbetegnelse for fast ejendom, flyttes den samlede registrering af al fast ejendom til Matriklen med GST som registreringsmyndighed.

Fremadrettet vil GST derfor registrere følgende ejendomstyper i Matriklen [SDFE, 2016A]:

- SFE (jordstykker), der i forvejen registreres i Matriklen.
- Ejerlejligheder, der flyttes fra Tingbogen og til Matriklen.
- Bygninger på fremmed grund, der flyttes fra ESR og Tingbogen til Matriklen.
- Anlæg på havet, der ikke i forvejen registreres.

Samlingen af registreringen af fast ejendom og en fælles, entydig identifikation af en ejendom vil potentielt kunne sikre en mere effektiv ejendomsforvaltning. Herved kan undgås fejl som følge af redundante data og uens terminologi på tværs af den offentlige sektor besværliggør sagsbehandlingen.

Effektiviteten vil kunne ses på de forskellige, administrative sektorer, der anvender disse data. Disse sektorer dækker blandt andet over SKAT, den finansielle sektor, kommunerne (KL), landinspektører, GST, Tinglysningsretten og andre myndigheder. [SDFE, n.d.]

Matriklens udvidelse skal ses i tilknytning til de resterende to projekter under ejendomsdataprogrammet; *Ny ejerfortegnelse og Udvidelse af BBR*. De tre projekter tilsammen bør resultere i en række autoritative registre, der ikke indeholder dobbeltinformationer. Således skal f.eks. Tinglysningsretten fremtidigt indhente oplysninger om ejerlejligheder, jordstykker osv. i Matriklen, og ikke (dobbelt)registrere disse informationer i Tingbogen med risiko for at frembringe uaktuelle data. Den fremtidige adgang til disse data i Matriklen, skal hentes igennem en ny portal — et nyt IT-system — GST er i gang med at udarbejde.

Om dobbeltregistrering:

“I mange virksomheder — også store virksomheder — er der dårlig datadisciplin. Det vil sige, at brugerne af IT-systemerne ikke får oprettet, vedligeholdt og brugt data hensigtsmæssigt. Dette kan give mangler, fejl i og dobbeltregistrering af data. Det er en ofte overset opgave at renske virksomhedens data.” — Arlbjörn

Kilde: [Arlbjörn m.fl. 2010, s. 36]

1.2.2 FREMTIDIG REGISTRERING AF FAST EJENDOM

Som nævnt ovenfor skal al registrering af fast ejendom fremtidigt ske hos GST. Dette følger af SL, der omhandler de relevante ændringer i bl.a. UL og TL.

Således skal GST fremtidigt stå for at:

- Føre og vedligeholde Matriklen som et register over alle samlede faste ejendomme og ejerlejligheder og som et kortværk med tilhørende dokumentation om mål.
- Føre et register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Med samleloven åbnes også muligheden for, at fremtidig registrering af ejendomme og registreringer herom kan ske gennem IT-systemer.

Der er på tidspunktet for afhandlingens udarbejdelse ikke offentliggjort, præcis hvilket indhold et sådant system skal

indeholde, og hvordan “brugerfladen” skal være. Det står dog klart, at GST er i gang med udarbejdelse af et sådant system, der ideelt skal kunne håndtere en fuldstændig digital ejendomsregistrering, hvor landinspektører, Tinglysningssretten, kommunerne og andre myndigheder kan foretage digital udveksling af informationer med GST. [GST, n.d.A]

I det følgende gennemgås, hvilke aspekter af den fremtidige ejendomsregistrering, der på tidspunktet for afhandlingens begyndelse er kendt. Fokus lægges på ejerlejligheder.

Kendte fakta om registreringssystemet

Matriklen skal, jf. SL, af GST føres som et register, der indeholder informationer om:

- Matrikelbetegnelser, arealstørrelser, identifikationsnumre og noteringer² for jordstykker.
- Ejerlejligheders arealer, fordelingstal og identifikationsnumre.
- Notering om bygninger opdelt i ejerlejligheder, og bygninger med fremmede ejerforhold (BPFG).

Den fremtidige registrering skal ske igennem et IT-system, der skal kunne håndtere den nye ejendomsregistrering i Matriklen samt kommunikation mellem landinspektører og myndigheder imellem.

Netop kravet om, at systemet skal kunne håndtere de nye registreringer har resulteret i, at implementeringen af andre ejendomstyper i Matriklen er blevet udskudt. [Lambrethsen, 2017]

Med det nye system bliver Matriklen ikke længere blot et 2D-register, men et 2^{1/2}D-register, hvor ejerlejligheder og BPFG registreres med en polygon på jordstykket, hvor koten ikke medtages — og den tredje dimension derfor ikke findes.

² Notering om at flere jordstykker skal holdes samlet i Matriklen, strandbeskyttelse m.v.

1.2.3 PROBLEMATIKKER VED MATRIKLENS UDVIDELSE

Arbejdet med Matriklens udvidelse er dikteret ud fra Grunddataprogrammet og SL. Arbejdet med at etablere et IT-system, der skal forestå registrering af al fast ejendom i Matriklen skal således, med godt et års forsinkelse, stå klart i andet kvartal 2018.

Implementeringsplanen for IT-systemet viser, at GST i begyndelsen af 2. kvartal 2018 skal have et færdigt system klar til den fremtidige ejendomsregistrering, herunder også endelige slutbrugertests. [SDFE, 2017, s. 10-12]

For at sikre et funktionelt IT-system fra implementeringstidspunktet er det nødvendigt, at brugerne er bevidste om, hvordan det nye IT-system fungerer forud for implementeringen, så der ikke opstår en "prop" i nye og igangværende sager. Dette betyder, at brugerne allerede inden implementeringen skal have haft lejlighed til at sætte sig ind i systemets funktioner f.eks. i kraft af en vejledning til og/eller undervisning i systemet.

De nævnte problematikker er udelukkende at betragte som umiddelbare problematikker, og det vil kræve supplerende undersøgelser at afdække problematikkerens omfang og betydning.

1.3 OPSAMLING

Der er i delafsnit *1.1 Modernisering af ejerlejlighedsloven* og *1.2 Matriklens udvidelse* foretaget en gennemgang af de to igangværende arbejder indenfor ejerlejlighedsområdet. Resultatet af begge delafsnit er i begge tilfælde udpegning af en række umiddelbare problematikker for det respektive arbejde med henholdsvis revidering af EJL og den fremtidige registrering i Matriklen.

Torben Juulsager påpeger i det gennemførte interview, at de to arbejder indenfor ejerlejlighedsområdet sker adskilt, omend der havde været en fordel ved en fælles indsats.

Det synes for projektgruppen uhensigtsmæssigt, at arbejderne med henholdsvis modernisering af loven og den fremtidige registrering af ejerlejligheder i Matriklen sker adskilt, endog uden en repræsentant fra GST i udvalget for moderniseringen, når arbejderne til en hvis grad har indflydelse på hinanden.

Som nævnt i det indledende til dette afsnit kan en ændring i en fremtidig ejerlejlighedslov potentielt føre til krav om nye

elementer, der skal registreres i Matriklen (for så vidt angår ejerlejligheder) og omvendt kan GST implementere krav om ny dokumentation eller lignende, der burde implementeres i loven. De to arbejder kan således påvirke hinanden, og det synes derfor hensigtsmæssigt, hvis der skete et samarbejde eller en koordinering på tværs af de to ansvarshavende myndigheder — eller arbejderne blev udført i forlængelse af hinanden, hvor lovarbejdet blev udført forud for arbejdet med den fremtidige registrering.

På grund af tidspresset for de to respektive arbejder sker arbejdet med modernisering af loven efter ét tidsforløb, og med Matriklens udvidelse i et andet forløb.

Arbejdet med moderniseringen færdiggøres, jf. TGJ, i henhold til kommissoriet og efterlader ikke tid for udvalget til at indarbejde en række nye tiltag eller krydskoordinere indsatsen med GST og den fremtidige registrering.

GST skal have et funktionelt IT-system klar til implementering i andet kvartal 2018. For en succesfuld implementering af et sådan system, skal det forud for implementeringen stå klart, hvordan systemet fungerer og hvilken dokumentation, der skal tilknyttes en sag i systemet. Derfor skal inden systemets endelige ibrugtagning forelægge en vejledning til brugerne om, hvordan systemet virker.

Det synes problematisk, at styrelsen ikke er repræsenteret i udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering, da styrelsen dels ville kunne påvirke moderniseringsarbejdet samt foretage justeringer³ af det kommende IT-system i henhold til udvalgets arbejder.

Projektgruppen frygter, at en manglende koordinering på tværs af de to myndigheder potentielt kan resultere i omfattende revidering af henholdsvis udvalgets arbejde med modernisering af ejerlejlighedsloven⁴ samt GSTs arbejde med registrering af ejerlejligheder i Matriklen.

³ Eller blot sikre mulighed for, at det kommende IT-system uden større (omkostningsrige) ændringer kan benyttes til formål, der ikke følger af den indledende kravspecifikation for systemet; f.eks. registrering af altaner.

⁴ Frem mod et egentligt lovforslag, der fremsættes for Folketinget.

2 PROBLEMFORMULERING

Igennem indledningen er fundet en række problematikker og punkter, som projektgruppen finder interessant. På baggrund af denne indledning opstilles følgende problemformulering:

Med fokus på modernisering af ejerlejlighedsloven og den fremtidige registrering af ejerlejligheder i Matriklen, hvilke ændringer kan så synes hensigtsmæssigt at implementere i en ny ejerlejlighedslov og hvordan kan en ny proces for registrering af ejerlejligheder se ud?

Problemformuleringen vil danne fundamentet for indeværende afhandling og være omdrejningspunkt for de analyser, der foretages. Af problemformuleringen fremgår to spørgsmål, der dels omhandler den igangværende modernisering af ejerlejlighedsloven og dels hvordan en ny sagsproces for registreringen af ejerlejligheder kan se ud. Projektets problemformulering består af to problemstillinger, hvor den første omhandler ejerlejlighedsloven og den anden omhandler den kommende registreringsproces.

For at besvare projektets problemformulering inddeles projektet i tre analysedele, der har tre formål. I det følgende forklares sammenhængen mellem de tre analysedele.

Modernisering af ejerlejlighedsloven (analysedel I)

Som konstateret ved interview med Torben Juulsager i indledningen, er arbejdet med moderniseringen af ejerlejlighedsloven fortroligt, og resultatet af udvalgets arbejde kan derfor ikke forudsiges. Målet med afhandlingen er derfor, fsva. modernisering af ejerlejlighedsloven, at opsætte en liste over punkter, der med fordel kan implementeres i en ny ejerlejlighedslov. Listen af punkter skal betragtes som en anbefaling til både udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering, men også som indspil til det videre forløb med vedtagelsen af en ny ejerlejlighedslov, hvor end dette indspil måtte komme fra.

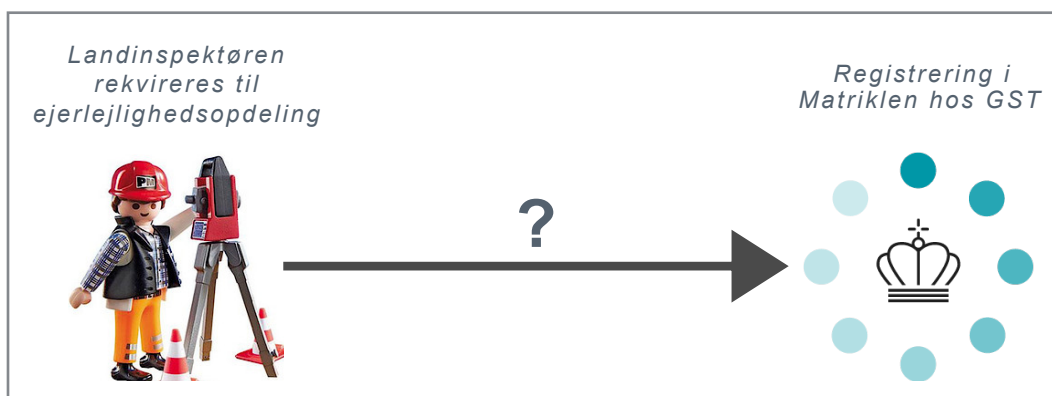
Punkterne til denne liste opstilles på baggrund af empiri fra tidligere projekter, erfaring fra praksis, et litteraturstudie samt interview med eksperter fra praksis.

Nuværende registreringsproces (analysedel II)

Analysedel II vil afdække den nuværende registreringsproces for ejerlejligheder, og hvad der kan forventes ved den fremtidige registrering af ejerlejligheder.

Den eksisterende ejerlejlighedsregistrering vil forklares med udgangspunkt i den eksisterende lovgivning for området, mens det vil være nødvendigt med supplerende undersøgelser for at få afdækket den fremtidige registrering.

I indledningen til afhandlingen er foretaget en klarlæggelse af, hvad der kendes til den fremtidige ejerlejlighedsregistrering. Det vides, at GST fremadrettet vil skulle forestå registreringen af ejerlejligheder i Matriklen, og at denne registrering til en vis grad skal ske gennem en dertil indrettet indberetningsportal. Hvordan den eksakte proces med ejerlejlighedsopdeling og registrering fremadrettet skal foregå, fra landinspektøren modtager opgaven fra en kunde, til der foretages en egentlig registrering i Matriklen er usikker. Usikkerheden er illustreret ved figur 4.



Figur 4: Grov illustration af, at sagsprocessen for den fremtidige registreringen af ejerlejligheder i Matriklen stadig er ukendt.

Illustrationer: [The Entertainer, n.d.] [GST, n.d.B]

For at få indsigt i den usikkerhed der er omkring den fremtidige registrering, samt funktionen med det nye IT-system, foretages interviews med henholdsvis Pia Åbo Østergaard og Morten Ørtved.

Resultatet af analysedel II vil være en afklaring af, hvordan den planlagte fremtid for registrering af ejerlejligheder foretages, herunder også hvordan det nye IT-system skal anvendes og hvilken dokumentation, der skal vedhæftes en anmeldelse.

Ny proces for registrering af ejerlejligheder (analysedel III)

I projektets analysedel I udarbejdes en anbefaling til en ny ejerlejlighedslov. I analysedel II klarlægges den proces, der kan forventes når GST overtager registreringsopgaven.

I analysedel III opstilles af projektgruppen en ny registreringsproces for ejerlejligheder, der bygger på empiri fra henholdsvis analysedel I og II. De ændringer, der følger af anbefalingen i analysedel I forudsættes som en del af det regelsæt, registreringsprocessen opstilles og administreres efter.

Der fokuseres i analysedel III på, foruden selve registreringsprocessen, hvilken dokumentation og hvilken teknik, der fremtidigt skal anvendes ved registreringen.

Den opstillede proces vil kunne anvendes som anbefaling til GST og andre relevante myndigheder, idet udviklingen af et nyt IT-system til registrering af ejerlejligheder (og anden fast ejendom) bør kunne håndtere de arbejdsgange, der følger af projektgruppens forslag til en ny proces for ejerlejlighedsregistrering. Altså en anbefaling til, hvordan myndigheden skal organisere sig og tilpasse teknikken til den foreslåede proces.

2.1 ARBEJDSSPØRGSMÅL

For at belyse afhandlingens problemformulering til fulde, synes det nødvendigt med opstilling af en række arbejdsspørgsmål. Disse opstilles på baggrund af indledende interviews med landinspektører samt erfaring fra tidligere projekter og praksis.

Analysedel I

- Hvilke ændringer til moderniseringen af ejerlejlighedsloven ønsker landinspektørpraksis?
- Hvilke ønsker til ændring af moderniseringen af ejerlejlighedsloven kan udledes af tidligere projekter?
- Hvilke ændringer til moderniseringen af ejerlejlighedsloven ønsker PLF?

Analysedel II

- Hvordan er den nuværende registreringsproces?
- Hvordan vil den fremtidige registrering af ejerlejligheder foregå hos GST?
- Hvilken rolle skal GST som myndighed have for registrering af ejerlejligheder?
- Hvilken dokumentation forventer GST skal ledsage en anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling.

Analysedel III

- Hvilke aktører skal inddrages i processen omkring ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?
- Hvad bliver landinspektørens rolle i processen omkring ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?
- Hvilken dokumentation skal vedhæftes en fremtidig ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?

3 TEORETISKE & METODISKE OVERVEJELSER

I det følgende vil der blive redegjort for de teoretiske og metodiske overvejelser, der igennem projektet vil være med til at undersøge problemstillingen.

Afsnittet er inddelt i tre mindre delafsnit, hvoraf delafsnit 3.1 tager afsæt i projektets videnskabsteoretiske grundlag, samt de enkelte metoder der benyttes undervejs i projektet.

I delafsnit 3.2 sættes der fokus på metodernes problematikker, idet begrænsninger altid vil og kan opstå ved valget af bestemte metoder.

I delafsnit 3.3 sættes der fokus på afhandlingens opbygning og dennes analysestruktur.

3.1 TEORI OG METODE

Dette delafsnit redegøres for, hvordan teori og metode benyttes til at frembringe ny viden til løsningen af den opstillede problemformulering.

Ved at redegøre for de enkelte metoder er det muligt at klarlægge, hvilke typer af data der ønskes fremskaffet igennem de gennemførte analyser. Hertil skal den videnskabsteoretiske tilgang være med til at sikre skabelsen af ny viden, til løsning af problemformuleringens første hovedspørgsmål.

Den opstillede problemstilling tager udgangspunkt i Matriklens udvidelse, en ny ejerlejlighedslov, og den fremtidige registrering af ejerlejligheder i Matriklen. På den baggrund er der tilvejebragt metoder til at skabe den fornødne viden om problematikken, der skal være med til at danne grundlag for afhandlingen.

Yderligere er delafsnittet bygget op omkring metodelærens grundlæggende begreber, figur 5. De forskellige trin repræsenterer et forståelses- og arbejdsforløb. Trin 1, "Videnskabsteori", er den grundlæggende indgangsvinkel til den samfundsmæssige tilknytning, der skal skabe sammenhængen mellem virkeligheden og projektet. Efterfølgende kan metodologien, fremgangsmåden og de konkrete analyser

opstilles. I forhold til fremgangsmåden er der tilvejebragt metoder til frembringelsen af den nødvendige viden og information i form af undersøgelsesteknikker. [Andersen, 1997].



*Figur 5 - Metodelærens begreber
Kilde: [Andersen, 1997, s. 20]*

3.1.1 VIDENSKABSTEORI

Projektet vil tage afsæt i den videnskabsteoretiske metode, der skal danne grundlag for den analytiske arbejdsgang og forståelse.

Grundlæggende arbejder videnskabsteorien med krav der skal stilles ved indsamlet viden og anvendte metoder, førend det kan kaldes videnskabeligt. [Thurén, 2006].

Den videnskabsteoretiske metode skal kunne forklare, hvor viden er relevant og anvendelig når den sammensættes og indsættes i den virkelighed som den skal foregive at være videnskabelig i. På den baggrund findes de relevante tilgange der kan benyttes i forhold til den enkelte problemstilling.

Teoretisk analyseramme

Det er vigtigt at kunne forstå problemformuleringen, hvilket kræver en forståelse for den kontekst denne er skrevet i. Løsninger på denne skal kunne implementeres i virkeligheden, men for at kunne vurdere mulighederne for dette, skal det hele sættes i sammenhæng med virkeligheden.

Afhandlingens resultater skal være en ny registreringsproces for ejerlejligheder udarbejdet på baggrund af afhandlingens anbefaling til en ny ejerlejlighedslovgivning og den fremtidige registrering i Matriklen.

Projektets grundlag bliver anskuet på baggrund af retssociologien som teoretisk opfattelse, hvilket danner rammerne for analysedel I.

Retssociologi

Retssociologien ser på hvordan samfundet har været med til at præge og påvirke den retlige udvikling, samt på hvordan lovgivningen har præget og påvirket samfundet.

I retssociologien kan forskellige problematikker/temaer/emner anskues på baggrund af to dele, som kan anvendes i forlængelse af hinanden; genetisk retssociologi, og operationel retssociologi.

I forhold til en revidering af den nuværende ejerlejlighedslov og samfundets (landinspektørstandens) behov for at kunne registrere ejerlejligheder i Matriklen, anskues den opstillede problematik på baggrund af den genetiske retssociologi. [Dalberg-Larsen & Kristiansen, 2014].

- Genetisk retssociologi har til formål at systematisk bestemme faktorer der er med til at påvirke fremkomsten af nye retsregler eller præge opretholdelsen af de eksisterende retsregler. Det er retsreglernes tilblivelse der defineres som genetisk retssociologi.

[Dalberg-Larsen & Kristiansen, 2014].

Ved anvendelsen af den genetiske retssociologi sigtes der mod at undersøge behovet i 2017 for en ændring af ejerlejlighedsloven. Det er derfor vigtigt at fokusere på den genetiske retssociologi, der undersøger baggrunden for behovet af en ny revideret lovgivning, samt kunne give indspark til hvad samfundet kræver af en ny lovgivning på området.

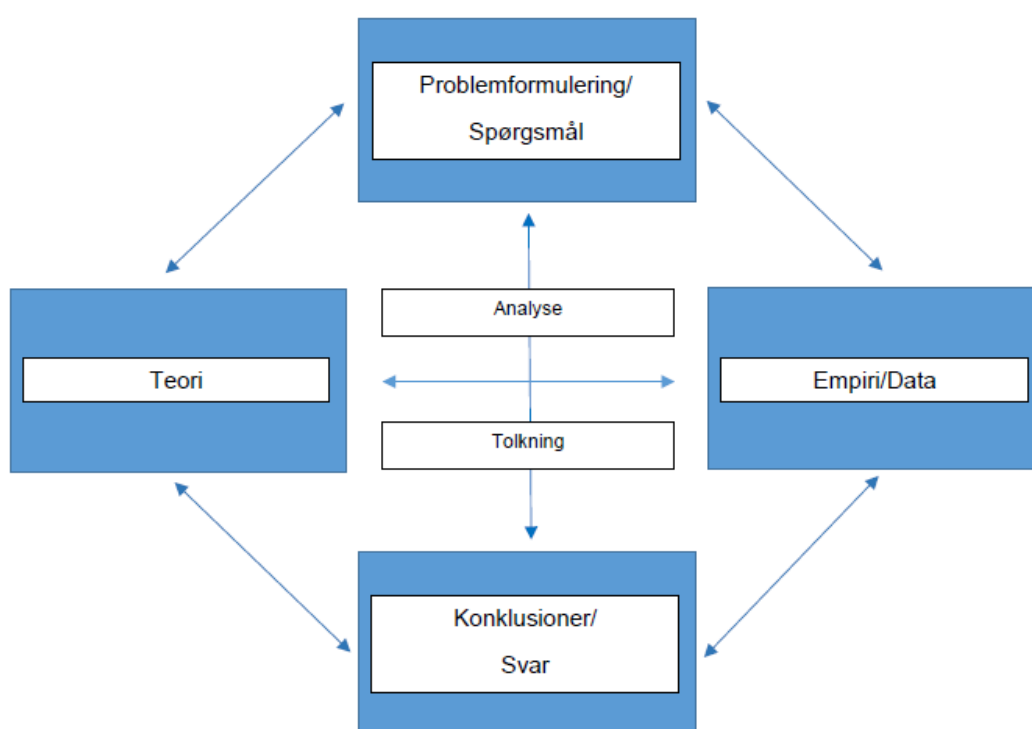
På den baggrund anvendes ikke retssociologiens tilgang til retsafgørelser og domme. Den genetiske retssociologi anvendes som ramme for det analytiske arbejde i analysedel I, frem mod en række anbefalinger til en ny ejerlejlighedslov.

3.1.2 METODOLOGI

På baggrund af den teoretiske analyseramme, er det muligt at klarlægge den valgte fremgangsmåde til at etablere ny viden udfra.

Metodologien anvendes for at undersøge den virkelighed "noget" skal indgå i, med en meget systematisk tilgang. Metodologien er læren om anvendelse af specifikke metoder til indsamling af information og bearbejdning frem mod viden [Andersen, 1997].

Teori og empiri er grundelementer der er med til at skabe ny viden og erkendelse af faktiske forhold. Teorien bygger på



Figur 6: Vidensproduktionsprocessens hovedelementer og arbejdsgang.
Kilde: [Andersen, 1997].

forklaring, regler og refleksioner som bliver etableret på baggrund af en forenklet virkelighed. Derimod er empirien, den data der indsamles og anvendes i analyserne. [Andersen, 1997].

I afhandlingen indsamles empiri og data blandt andet på baggrund af interview med fagpersoner og litteraturstudier. Dette bruges underbyggede i forhold til problemformuleringen. Den forskellige data sammenholdes for at afklare validiteten af den indsamlet information.

3.1.3 METODE

Metoderne i det følgende er kernen i fremskaffelsen af viden. Metoderne er vigtige for den kvalitet resultaterne får, men resultaterne af analyserne er først nyttige og brugbare når forståelsen af hvordan disse er opstået er afklaret.

Det afklares hvordan metoder fungerer og det beskrives hvordan det tilstræbes at indsamle den nyttige viden, samt hvorfor disse metoder skaber den bedste viden til netop dette projekt.

Samfundsvidenskabelig metode

Afhandlingens empiri bygger på indsamling via den samfundsvidenskabelige metode, Grundet anvendelse af samfundsrelaterede data, hvor den samfundsvidenskabelige metode kan sikre en kvalitetssikring af disse data.

Den samfundsvidenskabelige metode anvendes i særdeleshed når der skal anvendes viden fra samfundet eller de processer og individer som disse omhandler. Det kommer til udtryk ved forskningsteknikker der skal indsamle og analysere data, hvilket gøres enten på baggrund af en kvantitativ eller kvalitativ metode. [Andersen, 1997].

I denne afhandling vil en kvantitativ metode ikke kunne være tilstrækkelig til besvarelse af den opstillede teori. Kvantitative metoder anvendes i forbindelse med behandling af mange data, typisk i statistisk form. Det essentielle for afhandlingen er at se på hvorfor der skal ændringer til og ikke hvor mange ændringer i forhold til moderniseringen af ejerlejlighedsloven.

På den baggrund bygger afhandlingen på kvalitative metoder da disse er med til at skabe en dybere forståelse af sammenhænge og enkeltstående elementer i den konkrete kontekst og i forhold til det problemkompleks der studeres. Den vil give et mere nuanceret billede af forholdene.

Det er de eksplorative og elaborative elementer i den kvalitative metode der er relevante i forhold til afhandlingen, grundet deres virke. Det eksplorative er det udforskende element der skaber viden på ny, desto mere et emne undersøges. I forbindelse heraf er det elaborative element, der benytter den nye viden som grundlag for udvikling, af de forudindtagede teorier. De forudindtagede teorier skaber behovet for viden (data), hvorpå viden herom skaber behov for ny viden (data). [Andersen, 1997].

Litteraturstudie

I projektsammenhænge kan et litteraturstudie anvendes i mange forskellige henseender. Som systematisk forskningsbaseret metode til at kunne validere litteratur og materiale, vurdere kilders gyldighed, saglighed og kvalitet i forhold til det konkrete formål. Det kan benyttes som redskab til at søge information til grundlag eller inspirationskilde i et projekt. Den indsamlede litteratur kan anvendes som teoretisk og metodisk grundlag for projektet, som dokumentation for eller styrkelse af påstande og som bidragende redskab til en diskussion. Det er muligt at anvende metoden både kvalitativt eller kvantitativt. [Jørgensen og Rienecker, 2012].

I afhandlingen anvendes litteraturstudiet til indsamling af empiri i form af dokumentation til brug ved revideringen af ejerlejlighedsloven - hvilket anvendes kvalitativt. Yderligere anvendes litteraturstudiet som dokumentation for påstande og teoretisk grundlag i afhandlingen.

Interview

Interviewet er i forbindelse med afhandlingen den mest hensigtsmæssige metode at få fremskaffet information om de respektive emner på, for at kunne opnå forståelse om det valgte analyseområde.

I afhandlingen anvendes det kvalitative interview for at indsamle informationer fra eksperter i forhold til det udvalgte problemkompleks. Det er særligt udvalgte eksperter der har direkte eller indirekte kendskab eller viden om problemstillingen eller på anden måde har relevant viden i forhold til afhandlingens problemfelt. [Andersen, 1997].

Der anvendes forskellige former for interviewteknikker for at skabe det fornødne grundlag for videns og information indsamlingen. Udgangspunktet i afhandlingen er de to interviewteknikker; "Informantinterviewet" og "Det delvist strukturerede interview".

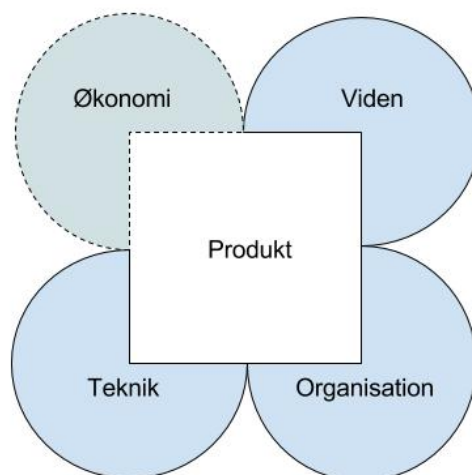
Informantinterviewet bliver anvendt i starten af projektfasen for at kunne opnå en forståelse og viden om emnet, som er en nødvendighed for de senere interviews, da der i starten ikke var tilstrækkelig viden om det pågældende emne. Det anvendes gennem en uformel snak om emnet og der stilles spørgsmål til observationer som virkede uklare eller på anden måde ikke var forstående. [Andersen, 1997].

Det delvist strukturerede interview anvendes som afhandlingens primære interviewform i forbindelse med indsamling af kvalitative data. Interviewformen gør at interviewerens skal have en praktisk eller teoretisk viden som de fænomener der studeres, for at kunne være åben over for nye inputs og informationer som den interviewede fremføre. Interviewteknikken tager udgangspunkt i en interviewguide der danner rammerne for forløbet under interviewet. Dog er det langt fra en nødvendighed at emnerne bliver berørt i den skrevne rækkefølge som de er anført i guiden. Det samlede interview skal være frit men med konkrete mål - emnerne i guiden. [Andersen, 1997].

Der tages udgangspunkt i en undersøgelsesteknik med åbne spørgsmål, da det giver den interviewede mulighed for at engagere sig yderligere, samtidig med at det giver mulighed for at føle op på de enkelte svar i en mere sammenhængende samtale, hvilket ligger i tråd med at interviewemnerne ikke behøver følge en bestemt rækkefølge. Det er med til at opretholde en godt og flydende flow i interviewet uden for mange stop/start samtaler. [Kvale & Brinkmann, 2009].

Teknologisk udvikling

Det ønskes at udarbejde en ny sagsproces i forbindelse med en ny ejerlejlighedslov og registrering af ejerlejligheder i Matriklen. På den baggrund anvendes Müllers teknologimodel, som består af en række elementer for teknologisk udvikling.



Figur 7 - Müllers teknologimodel
Kilde: [Müller m.fl., 1986, s. 26]

Teknologier er konstant under udvikling, men forståelsen i et samfundsmæssigt perspektiv er først relevant når et givent produkt finder anvendelse, så som en ny registreringsportal. Da ideer og forestillinger om ny teknologi ikke er relevant og ikke vil påvirke samfundet før den er i brug. [Müller m.fl., 1986]

I forhold til indeværende afhandling tages der udgangspunkt i teknologimodellen, men suppleres med et femte element som ikke direkte anvendes i afhandlingen - økonomi. Elementets medtagen begrundes med afhandlingens bevidsthed vedrørende dette elements vigtighed i forbindelse med teknologisk udvikling. Dog foretages der i indeværende afhandling ikke dybdegående analyser på økonomisk niveau, men enhver ændring i forbindelse med elementerne i Müllers teknologimodel vil have økonomiske konsekvenser.

Elementet, Økonomi, inddrages i modellen for at pointerer en vigtig faktor, som modellen ikke indeholder i forvejen. En faktor som sidestilles med de andre elementer i modellen - se figur 7.

Teknologimodellen består af fem delelementer, som hver især beskriver en del af processen til teknologien. De fem delelementer beskriver tilsammen den bestemte teknologi. De forskellige delelementer af teknologien kan ikke i sig selv påvirke samfundet. Det er først når alle delelementerne er til stede og det resultere i et produkt. Hvis der er viden tilstede og ikke andre elementer kan det ikke i sig selv påvirke samfundet. Begrebet teknologi dækker over flere forskellige typer teknologier og er ikke tidsbestemt. Teknologi kan derfor både være ny og gammel teknologi. [Müller m.fl., 1986].

Økonomi

Et element som afhandlingen definere som en sidestillet faktor med de øvrige elementer, grundet at de økonomiske rammer *altid* har en indvirken på teknologisk udvikling. Uanset hvilke muligheder de enkelte elementer kan tilbyde, er det uden betydning, hvis der ikke er økonomisk opbakning til produktet eller teknologien [Dalberg-Larsen & Kristiansen, 2014, s. 234].

Teknik

Elementet teknik defineres som sammenkobling af tre begreber; *arbejdsmidler, arbejdsgenstande og arbejdskraft.*

Her kan arbejdsmidler defineres tydeligere i form af de værktøjer der benyttes i forbindelse med en arbejdsproces. I afhandlingen kan det relateres til de it-systemer og tjenester som anvendes i forbindelse med registrering af ejendomsdata.

Arbejdsgenstande defineres som de elementer der ændres eller oprettes. I afhandlingen kan det relateres til data og dokumentation for ejendomsregistreringen - ejerlejlighedsopdelingen. Det er elementer som bearbejdes, og som ved en ny sagsproces skal håndteres på ny. Yderligere kan juraen - lovgivningen - ligeså opfattes som arbejdsgenstand da denne skal ændres for at imødekomme den nye registrering.

Håndteringen af disse ændringer sker via arbejdskraft, som er en nødvendighed for at kunne realisere og iværksætte den fremtidige ejendomsregistrering af ejerlejligheder i Matriklen. [Müller m.fl., 1986, s. 16-17].

Viden

Elementet viden defineres som en sammenkobling af begreberne; *kunnen, videnskabelig indsigt og intuition* i en fælles arbejdsproces.

For en arbejdsproces er et videns- og erfaringsgrundlag en nødvendighed. I afhandlingen giver erfaringen; it-systemerne, den fremtidige indberetningsportal samt registrering af ejerlejligheder sammen med viden om lovgivningen en *kunnen* indenfor et arbejdsområde.

Yderligere er en videnskabelig indsigt en nødvendighed på udviklingsområdet samt en intuition om hvad der er muligt at udføre.

Derpå er viden det menneskelige aspekt og bevidsthed for hvordan viden kan omdannes til brugbare formål. [Müller m.fl., 1986, s. 18-19]

Organisation

Organisation er bindeleddet mellem teknik og viden, det er limen som får de to elementer til at fungere i praksis. Teknik og viden har behov for en organiseret struktur for at fungere optimalt. De enkelte aktører skal defineres og der skal fordeles et ansvar

mellem disse. Organisation omhandler koordinering af de forskellige arbejdsgange og processer. Der kan ske flere processer på samme tid, men også processer der skal følge efter hinanden, og derfor kræver det en god organisation som skaber strukturen. [Müller m.fl., 1986, s. 19-21].

I afhandlingen kan det overføres til at ansvaret for ejerlejlighedsloven høre under Erhvervsministeriet. Den nuværende registreringsmyndighed for ejerlejligheder høre under Tinglysningssretten, som ligger under Domstolsstyrelsen, som høre under Justitsministeriet. Den fremtidige registreringsmyndighed af ejerlejligheder høre under Geodatastyrelsen, som ligger under Energi-, Forsyning og Klimaministeriet. Landinspektøren står med ansvaret for dataindsamling, og kommunerne har kun ved særlige tilfælde en rolle i processen og dermed i organisationen.

Produkt

Dette element er resultatet af de fire andre elementer og danner derved et resultat - et produkt. Begrænsningen og muligheden i dette element er afhængig af de fire andre elementer. Hvis der ikke er den tilstrækkelige viden eller teknik, vil processen ikke forløbe gnidningsfrit.

Den af afhandlingen opstillede registreringsproces for registrering af ejerlejligheder i Matriklen er derpå dybt afhængig af de andre elementer i forhold til udformningen. Ændres et af de andre elementer ændres udformningen for sagsprocessen også. Fungere dette princip kan produktet og dermed teknologien udvikle sig. [Müller m.fl., 1986, s. 21-25]

Som opfølgning på den opstillede teknologimodel, vil de enkelte elementer blive anvendt konkret på afhandlingens registreringsproces.

På den måde synliggøres de enkelte elementer i afhandlingens registreringsproces i forbindelse med registrering af ejerlejligheder i Matriklen.

3.2 METODENS BEGRÆNSNINGER

Med udgangspunkt i de valgte metoder og analyseramme er det vigtigt at være opmærksom på hvilke begrænsninger disse stiller i forhold til den specifikke undersøgelsesform, da det vil påvirke udførelsen af afhandlingens analyse. Derpå er det relevant at have overvejelser vedrørende undersøgelsens udfald og at dennes resultater indebære en række begrænsninger der påvirker det endelige resultat af afhandlingen, idet afhandlingen konkludere på baggrund af de valgte metoder.

Yderligere arbejdes der med kvalitative data. Data som bl.a. er indsamlet via interview, hvor subjektive meninger og holdninger kommer til udtryk. Hvilket vil have en betydelig indflydelse på det givne udfald af undersøgelsen.

Afhandlingen er opbygget af en blanding af subjektive holdninger, observationer samt erfaringer, hvor det objektive kommer af inddragelse af viden fra lovgivningen.

3.2.1 VALIDITET VS. RELIABILITET

En anden måde at vurdere metoderne på og dermed resultatet af afhandlingen, er ved at vurdere denne på baggrund af følgende begreber; validitet og reliabilitet.

At være kritisk overfor data og deres fremkomst, er en nødvendighed i forhold til kvaliteten af de indsamlede data - data skal være valide. I afhandlingen er opretholdelsen af valide data forsøgt ved at konstatere om måden, hvorpå data er indsamlet, kan vurderes som tilfredsstillende. Yderligere vurderes der på sammenhængen mellem problemstillingen og de opstillede arbejdsspørgsmål og den anvendte undersøgelsesteknik (metode), i forhold til konklusionen. Validiteten kommer derpå til udtryk ved om de egentlige spørgsmål er besvaret ved brugen af de anvendte data indsamlet i afhandlingen.

Reliabilitet omhandler hvorvidt de anvendte data er tilvejebragt tilfredsstillende. Tilfredsstillende i forhold til kvalitet, nøjagtighed eller andre forudsætninger i forhold til de enkelte datasæt. I afhandlingen er det derpå vurderet, på baggrund af litteratur, at de anvendte metoder ville kunne have den nødvendige kvalitet i forhold til hvad undersøgelserne skal kunne.

I afhandlingen fremskaffes data fra interview, litteraturstudie og lovgivning på baggrund af en forhåndsviden om det pågældende emne. Det har været målet at tydelige gøre afhandlingen på bedste vis, så det for andre, måtte være klart hvorledes emnet er

belyst.

Validiteten af afhandlingen vurderes til at være pålidelig, da anvendte og indsamlede data er tilgængelige og oplyste. Ydermere er de anvendte metoder til dataindsamling beskrevet i indeværende afsnit.

Emnet for afhandlingen er forsøgt belyst på bedste vis, idet kravene for anvendte metoder er fuldt. De anvendte metoder er kvalitative, interviews er subjektive, dog af fageksperter, men det vil unægteligt kunne påvirke det endelige resultat. Hvorved andre ikke nødvendigvis ville kunne fremfinde samme resultat. Det er dog afhandlingens opgave at tydeliggøre fremgangsmåden, og dermed anfægte eventuelle fejl undervejs.

3.3 OPBYGNING & STRUKTUR

Afhandlingens opbygning tager afsæt i grundprincipperne fra ABC-modellen, som beskrevet i læsevejledningen til denne afhandling.

Afhandlingens indledende del indebærer en indledning, der fremsætter en initierende problemstilling og dermed sætter rammen for afhandlingen, og leder frem mod problemformuleringen. Afhandlingens analyserende del tager afsæt i problemformuleringen, og analyserer med udgangspunkt i denne. Afhandlingens konkluderende del tager afsæt i de resultater som den analyserende del har opstillet og konkludere herpå med baggrund i problemformuleringen fra den indledende del.

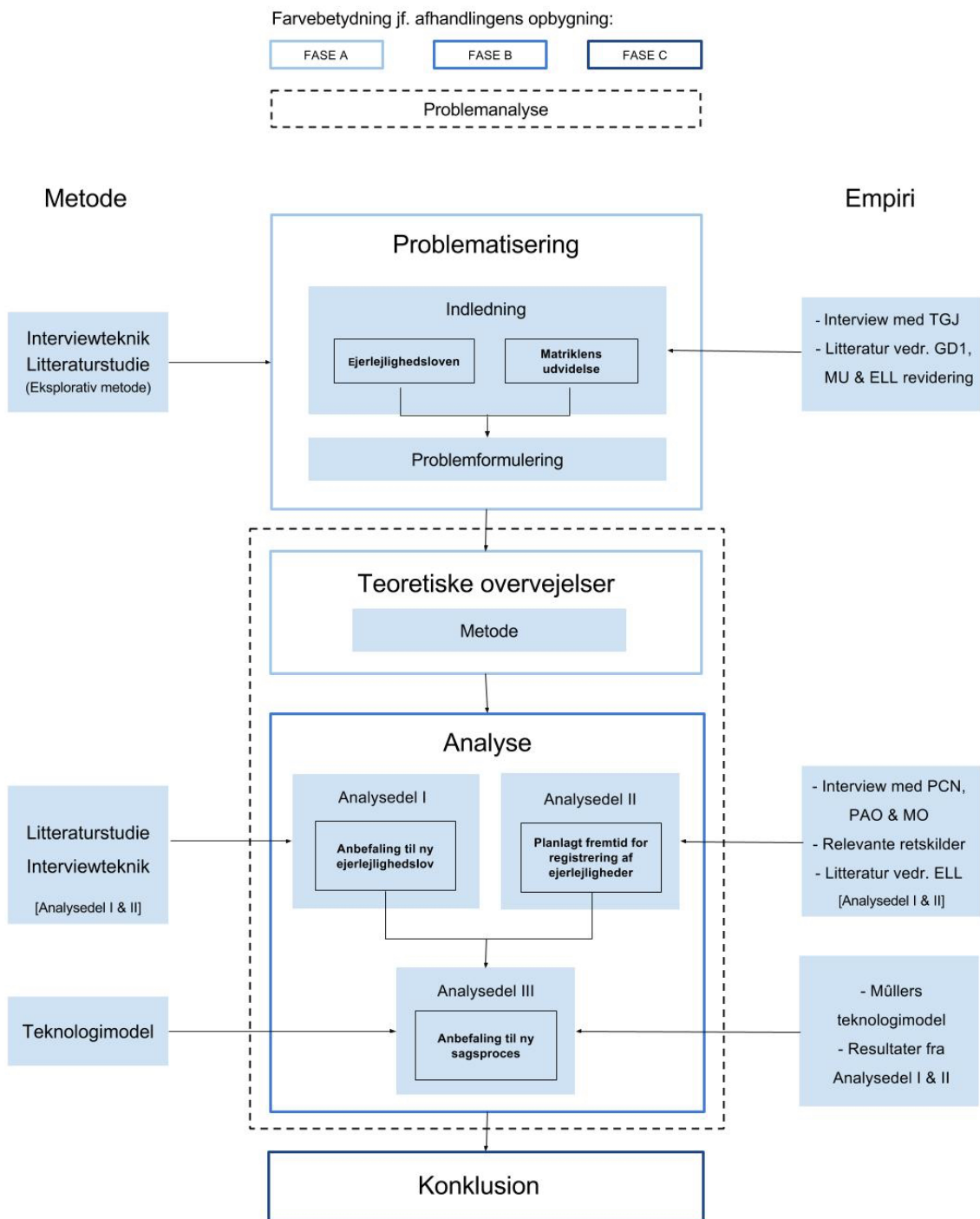
Afhandlingens problemstilling opstilles i indledningen, hvor den belyses ud fra en faglig og samfundsmæssigt kontekst. Ligeledes beskrives viden om Ejerlejlighedsloven og Matriklens udvidelse i afhandlingens indledning. På baggrund af denne viden forstås og tolkes på ny, hvilket udmunder i en problemstilling inden for emnet. Af problemstillingen afstedkommer en problemformulering, som bliver afhandlingens udgangspunkt. Problemformuleringen afdækkes af yderligere arbejdsspørgsmål, der klarlægges og besvares af de opstillede analyser.

Afhandlingens resultater afhænger af de udførte analyser og disses metoder. Det er nødvendigt at få afdækket problematikkerne med den eksisterende Ejerlejlighedslov og opstillet en anbefaling til denne, samt at finde grundlag for den fremtidige registrering af ejerlejligheder i Matriklen.

Med udgangspunkt i resultaterne fra analysedel I & II, samt den indsamlede empiri fra litteraturstudier og interviews, vil det være muligt at opstille en anbefaling til en ny sagsproces.

Afslutningsvis diskuteres resultatet med baggrund i teknologimodellen og efterfølgende opsummeres afhandlingens resultater i en konklusion, som skal besvare den opstillede problemformulering.

I det opstillede strukturdiagram, figur 8, er afhandlingens opbygning og struktur visualiseret. Strukturdiagrammet viser hvordan ABC-modellen er anvendt i afhandlingen, samt hvilken metode og empiri der er anvendt i de enkelte faser.



Figur 8: Strukturdiagram
Vedlagt Bilag I1

FASE B

Fase B indeholder de analyserende dele af afhandlingen. De analyserende dele er struktureret i analysedel I, II og III i henhold til problemformuleringen.

ANALYSEDEL I

EJERLEJLIGHEDSLOVEN

Tiden omkring 1960'erne havde betydning for Danmark, da velstanden og økonomien blev bedre og bedre. Der kom gang i hjulene igen efter 2. verdenskrig og arbejdsløsheden faldt. [Danmarkshistorien.dk, 2016] Det var også omkring dette tidspunkt i starten af 60'erne, de første tanker om en ejerlejlighedslov blev skabt.

Hele tanken gik på at liberalisere boligmarkedet, så hver boligejer i en etageejendom frit kunne afhænde sin egen lejlighed. Arbejdet gik igang med at finde ud af, hvilke behov der var brug for i samfundet og hvad samfundet reelt krævede. I sidste ende førte det til den første ejerlejlighedslov; Ejerlejlighedsloven af 1. juli 1966. [Danmarkshistorien.dk, 2016].

Siden ejerlejlighedslovens vedtagelse er loven blevet ændret utallige gange for at efterkomme samfundets krav, men loven fremstår i dag flere steder uaktuel, og dette skyldes bl.a. da grundstenen i loven stadig stammer fra 1966.

Analysedel I vil sætte fokus på, hvad samfundet kræver af en ny ejerlejlighedslovgivning.

Samfundets krav kommer i afhandlingen til syne igennem landinspektørbranchen, da branchen i sin helhed vurderes at afspejle samfundets tendenser, i forhold til registrering af ejerlejligheder.

4 ERFARINGER OM ØNSKER

Indeværende afsnit vil afklare, hvilke ændringer der ønskes til en fremtidig ejerlejlighedslov. Ønskerne til en fremtidig lov vil dels bygge på projektgruppens tidligere erfaring fra studiepraktik på landinspektørstudiets 9. semester, tidligere projekter fra universitetet samt interviews med relevante fagpersoner.

Ejerlejlighedsloven findes relevant for en række forskellige aktører, herunder landinspektørbranchen. Med udgangspunkt i de ovennævnte erfaringer, vil dette afsnit udlede en række ønsker til en ny ejerlejlighedslov, der inddeles i ønskerne fra tre grupperinger, nemlig:

- Ønsker fra praksis, herunder egen erfaring (delafsnit 4.1)
- Ønsker der følger af andre, tidligere projekter (delafsnit 4.2) og
- Ønsker fra PLF (delafsnit 4.3).

Ønskerne fra de ovennævnte grupperinger behandles respektivt, således resultatet af hvert delafsnit vil være en række ønsker fra den konkrete gruppering.

De fundne ønsker fra hver gruppering holdes op mod hinanden, hvorefter der foretages en faglig vurdering af de punkter, der af projektgruppen findes relevante i en ny ejerlejlighedslov. Disse ønsker præsenteres i delafsnit *4.4 Afhandlingens ønsker*. Disse ønsker vil herefter anvendes til at opstille en række punkter til en ny ejerlejlighedslov i delafsnit 4.5.

De opstillede punkter til en ny lov tjener både som anbefaling til en modernisering af ejerlejlighedsloven, men forudsættes i den resterende del af projektet som en del af lovstoffet på ejerlejlighedsområdet og indgår derfor i de processer, der følger af analysedel III.

4.1 ERFARING OM ØNSKER FRA PRAKSIS

Projektgruppens medlemmer valgte i forbindelse med landinspektørstudiets 9. semester at foretage et praktikophold hos tre forskellige privatpraktiserende landinspektørfirmaer⁵.

For at afklare, hvilke ønsker praksis har til en ny

⁵ Henholdsvis LE34 - Afdeling Køge, Skel.dk - Afdeling Holbæk og Landinspektørkontoret - Afdeling Helsingør.

ejerlejlighedslov, anvendes egen erhvervserfaring fra praktikopholdet, erfaring fra projekter udført af projektgruppens medlemmer på 9. semester samt et telefonisk interview med Per Christian Nielsen.

4.1.1 TIDLIGERE ERFARING

Den nuværende ejerlejlighedslov er på mange punkter utidssvarende. Dette følger dels af det udstukkede kommissorium til udvalget for modernisering af ejerlejlighedsloven, men også af erfaring fra tidligere projekter.

Ejerlejlighedsloven fremstår i sit store hele uforandret fra den oprindelige vedtagelse den 1. juli 1966, men med mere end 20 ændringer siden, der primært skyldes boligpolitiske holdningsændringer, fremstår loven i dag på flere punkter utidssvarende og ustruktureret. [Blok, 1995] [Pedersen, 2016]

Tidligere undersøgelser har vist, at vi i dag har en ejerlejlighedslov, der fungerer, omend den fremstår ustruktureret. [Pedersen, 2016]⁶

Netop det faktum at loven i dag fungerer, bevirker også, at der fra landinspektørpraksis ikke hersker et umiddelbart presserende ønske om en gennemgribende ændring af ejerlejlighedsloven, og de muligheder ejerlejlighedsloven åbner op for.

Erfaring fra tidligere projekter har afdækket en række konkrete anbefalinger, der i forbindelse med modernisering af ejerlejlighedsloven bør tages hensyn til, nemlig:

- at* loven bør struktureres bedre,
- at* hver bestemmelse i loven gennemgås minutiøst,
- at* fjerne uaktuelle bestemmelser fra loven samt
- at* lempe og omskrive reglerne om adgangen til opdeling af ejerlejligheder. [Pedersen, 2016, s. 36-42]

I det følgende foretages en kort opsummering af indholdet af hver anbefaling.

Struktur

Det anbefales, at en fremtidig lov bør opstilles mere moderne, som det f.eks. er gældende for Planloven med kapitler og formålsparagraf. Ligeledes bør rækkefølgen

⁶ Bilag C i den henviste rapport, [Pedersen, 2016].

på bestemmelserne komme i en logisk rækkefølge, så bestemmelser for eksempelvis ejerforeninger, definitioner og opdelingsbestemmelser respektivt for hinanden holdes samlet, i stedet for at komme sporadisk gennem loven. [Pedersen, 2016, s. 36-42]

Det følger også af kommissoriet for udvalget til modernisering af ejerlejlighedsloven, at dette er en opgave de skal tilse. Torben Juulsager bekræfter desuden jf. afsnit 1 *Indledning*, at det er en opgave, udvalget er i gang med at løse.

Gennemgang af hver bestemmelse

Det anbefales, at hver bestemmelse bør gennemgås med henblik på sammenskrivning (reduktion) i antallet af paragraffer, ligesom der bør sigtes mod at fjerne (ligegyldige) fyldord i enkelte bestemmelser. [Pedersen, 2016, s. 36-42]

Fjernelse af uaktuelle bestemmelser

Det anbefales, at der bør ske en sletning af flere bestemmelser i ejerlejlighedsloven, idet bestemmelserne er blevet uaktuelle i tid, aldrig har fundet anvendelse eller bør være omfattet af anden lovgivning. [Pedersen, 2016, s. 36-42]

Adgang til opdeling

Det anbefales at lempe, samt omskrive, reglerne for opdeling af ejerlejligheder, fordi reglerne ikke repræsenterer samtiden. I denne sammenhæng henvises navnligt til opdeling af den ældre bygningsmasse fra før 1. juli 1966, hvor det bør være muligt at opdele både ejendomme med mere end to lejligheder samt blandede ejendomme, såfremt visse krav til bygningernes kvalitet opfyldes. De nuværende regler for ejerlejlighedsopdeling kan ikke dispenseres, og det giver anledning til (uhensigtsmæssige) omveje, for at gennemføre ejerlejlighedsopdelinger af den ældre bygningsmasse. [Pedersen, 2016, s. 36-42]

De ovenfor nævnte anbefalinger bygger i store træk på et projekt af et af projektgruppens medlemmer. De fundne anbefalinger i

det pågældende projekt bygger på et interview med en landinspektør fra praksis, hvor interviewets spørgsmål alene er rettet mod ejerlejlighedsloven og derfor ikke har opfordret landinspektøren til at se på nye tiltag til en kommende lov, der ligger udover den eksisterende ejerlejlighedslovgivning.

Anbefalingerne fra det pågældende projekt kan således ikke alene betragtes som repræsentativt for de ønsker, praksis måtte have til en ny lovgivning. Der foretages derfor et supplerende interview med landinspektør Per Nielsen, der skal supplere de informationer, projektgruppen i forvejen lå inde med.

4.1.2 OPKLARENDE INTERVIEW MED PER C. NIELSEN

Der er foretaget et semistruktureret interview med landinspektør Per Christian Nielsen fra LIFA Landinspektører A/S. De stillede spørgsmål til respondenterne samt et referat af interviewet findes vedlagt som *bilag C*.

Respondenten har et indgående kendskab til ejerlejlighedsloven. Foruden at arbejde med egentlige ejerlejlighedssager som landinspektør, er han ligeledes formand for PLFs ejerlejlighedsudvalg samt bisidder for Torben Juulsager i udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering. Respondenten forventes derfor at have haft det fornødne kendskab til området og kunne svare fyldestgørende på de stillede spørgsmål.

I det følgende fremhæves væsentlige pointer fra interviewet, men der henstilles til *bilag C* for det fulde udbytte af interviewet.

Problematikker ved den eksisterende ejerlejlighedslovgivning

Respondenten tilkendegav, at han så det særligt problematisk, at det ikke i kraft af den eksisterende ejerlejlighedslov er muligt, at opdele private andelsboligforeninger.

Han synes, der hersker en urimelig forskelsbehandling, idet en ejerlejlighedsforening kan lade sig nedlægge og konvertere til en andelsboligforening, men dette ikke gælder vice versa, end ikke hvis den private andelsboligforening stiftes i en "ny ejendom" opført efter 1. juli 1966, der hvor adgangen til

Spekulation: Køb eller salg af varer, værdipapirer m.v. med det motiv at udnytte senere prisændringer til at sælge eller købe igen for at få en fortjeneste.

Kilde: [Andersen, 2009]

opdeling i ejerlejligheder typisk betragtes som fri.

Respondenten eksemplificerer sit argument ved, at en nydannet, privat andelsboligforening, der i 2017 erhverver sig en ny grund og opfører en ejendom ikke på et senere tidspunkt kan konvertere ejendommen til en ejerlejlighedsejendom.

Han bemærker iøvrigt at hans holdning om umiddelbar adgang til at opdele andelsboligforeninger kun gælder de private, og ikke de støttede. De støttede byggerier skal kun kunne opdeles, såfremt byggeriet "renses" for offentlige midler, således unødigt ejendomsspekulation ikke fremmes.

Struktur

Som bisidder for Torben Juulsager i udvalget for modernisering af ejerlejlighedsloven og formand for PLFs ejerlejlighedsudvalg, har respondenten et godt kendskab til de igangværende arbejder med ejerlejlighedsloven. Udvalgets arbejder følger, som tidligere nævnt, af det udstukkede kommissorium herfor, hvor et af punkterne omhandler en revidering af lovens struktur.

Respondenten vælger at specificere, hvad udvalget er i gang med af arbejder. Han nævner, at den nye lov får en helt ny og moderne opsætning, hvor der fremtidigt vil indgå forskellige definitioner på, hvad der forstås ved en bygning osv. Han sætter titel på en række kapitler:

Kapitel 1: Anvendelsesområder og definitioner

Kapitel 2: Ejerforeningen og ejers rettigheder og pligter

Kapitel 3: Opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder og videreopdelinger

Kapitel 4: Oprettelse af ejerlejligheder

Kapitel 5: Digital kommunikation

Idet udvalgets arbejder er fortroligt, kan respondenten ikke uddybe indholdet af de enkelte kapitler, men det kan udledes, at loven får en helt ny opsætning samt en mere eller mindre begrænset mængde nyt indhold.

Kvalitetskravene

Kvalitetskravene findes beskrevet i EJLL § 10 stk. 1 nr. 2 litra a-i. Respondenten stiller spørgsmålstegn ved, om

samtlige punkter er aktuelle i 2017. Desuden bemærker han, at det for ham virker uforståeligt, at bygninger kun skal overholde isoleringskravene som beskrevet i BR72.

Respondenten fremhæver, at kvalitetskravene er under diskussion i udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering, men af hensyn til arbejdernes fortrolighed, kan han ikke oplyse om, hvad resultat heraf bliver.

Fremtidig registrering af ejerlejligheder

Respondenten bemærker, at han ikke finder den eksisterende registrering af ejerlejligheder hos Tinglysningssretten hensigtsmæssig. Han mener, man i forbindelse med flytningen af registreringsopgaven fra Tinglysningssretten til GST burde lade udfærdige et IT-system, der minder om miniMAKS⁷. Det nye system skal efter respondentens opfattelse automatisk og digitalt kunne udveksle data med f.eks. BBR.

Altaner, fællesejendom m.m.

Respondenten oplyser, at SKAT har vist interesse for, at der fremtidig skal registreres altaner på den enkelte ejerlejlighed. Han bemærker, at en altan — eller for stuelejlighederne en "privat terrasse" — naturligt vil påføre den enkelte ejerlejlighed en værdi; f.eks. i forbindelse med en ejendomsmægleres vurdering af lejligheden. Vurderingen vil altså typisk indeholde "værdien" af altanen/terrassen, selvom begge i ejerlejlighedslovens forstand i udgangspunktet betragtes som et fællesareal.

4.1.3 ØNSKER FRA PRAKSIS

Der er i denne sektion fundet en række ønsker til en ny ejerlejlighedslov fra landinspektørpraksis. Disse ønsker præsenteres i punktform som et oprids af de ovenstående undersøgelser nedenfor.

I forbindelse med ejerlejlighedslovens modernisering er der fra

⁷ Et IT-system, der fungerer som GSTs matrikulære og digitale til ajourførings- og kvalitetssikringsystem.

praksis følgende ønsker til en ny lov:

- Sikre brugervenligheden i loven ved dels at strukturere loven bedre og fjerne uaktuelle bestemmelser.
- Gennemse kvalitetskravene og holde dem op imod, hvad der bør forventes i 2017, herunder om samtlige krav til stadighed er aktuelle og bør ændres eller fjernes.
- En revidering af begrænsningen for, hvilke ejendomme der kan opdeles. Herunder muligheden for at opdele private andelsboligforeninger og større etageejendomme, der enten har blandet anvendelse eller udelukkende anvendes til beboelse på betingelse af, at visse (ikke specificerede) krav er opfyldt.
- Mulighed for at sikre ikke-fælles bestanddele i en ejerlejlighedsejendom til den enkelte ejerlejlighed.
- Mulighed for automatisk opdatering af BBR i forbindelse med opdeling/ændring af en ejerlejlighedsejendom.

4.2 ERFARING OM ØNSKER FRA ANDRE PROJEKTER

Det er projektgruppens ønske at finde relevant empiri, der kan støtte op om afhandlingens problematikker og undersøgelser. Der er i dette delafsnit foretaget en systematisk søgning efter litteratur, der er relateret til ejerlejlighedsområdet og problematikker omkring ejerlejlighedsloven og administration efter denne. Grundet begrænset relevant litteratur vedrørende projektets problemområde, er litteratursøgningen begrænset til AAUs projektdatabase for henholdsvis landinspektørstudiet og jurastudiet, hvor udelukkende 2. til 4.-semesterprojekter på kandidatdelen er gennemført.

Søgningen er gennemført med henblik på at finde en række problematikker i projekterne, der kan relateres til ejerlejlighedsloven, omend projekterne ikke alle er udfærdiget med dette for øje.

I det følgende præsenteres resultatet af litteratursøgningen.

4.2.1 OPDELING PÅ PROJEKTSTADIET

Claus Karlsen udfærdigede i 2009 projektet *Ejerlejligheder - opdeling på projektstadiet*. Projektet omhandlede praksis for, hvordan opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet kunne ske

efter man i 2009 overgik til digital tinglysning hos Tinglysningsretten i Hobro [Karlsen, 2009].

Projektet undersøgte, hvordan den eksisterende praksis var for opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet og hvordan denne fremtidigt kunne tage sig ud. I den forbindelse fremhævede projektet, at den eksisterende ejerlejlighedslovgivning ikke indeholdt retningslinjer for opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet, hvilket gjorde procedurerne for den slags opdelinger uklare [Karlsen, 2009, s. 13-14].

I projektet forklares, at det i høj grad er op til tinglysningsdommeren at afgøre, om en ejendom kan opdeles på projektstadiet, fordi reglerne for opdelingen er uklare. Der henvises i projektet til, at Tinglysningsloven i nogen grad forholder sig til området, hvor C.ELL pkt. 36 indeholder en i denne sammenhæng mere fængende beskrivelse af opdelinger på projektstadiet.

"Nybyggeri ønskes undertiden opdelt i ejerlejligheder inden eller under opførelsen. Det er i lovgivningen forudsat, at en sådan opdeling kan gennemføres, når byggetilladelse foreligger. I relation til de nævnte opmålingsregler bemærkes, at moderne boligbyggeri ofte opføres med så små tolerancer og med så regulære enheder, af afvigelse mellem projektmaterialer og det færdige produkts etageareal normalt vil være ganske ubetydelige, medmindre der under byggeprocessen sker ændringer af det oprindelige projekt."

- C.ELL.

I projektet findes belæg for, at beskrivelsen i C.ELL pkt. 36 i høj grad lægger op til fortolkning, og der argumenteres for, at ejerlejlighedsloven bør indeholde bestemmelser for opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet, idet loven indeholder de resterende bestemmelser for opdeling af ejerlejligheder [Karlsen, 2009].

Opsamling på projektet

Det af Karlsen udfærdigede projekt er skrevet på et tidspunkt, hvor den digitale tinglysning lige var lanceret, hvorfor der på tidspunktet ikke var etableret en ny praksis. Erfaring fra praktikophold og erhvervserfaring blandt projektgruppens medlemmer viser, at der til stadighed ikke umiddelbart findes en sikker praksis for, hvornår ejerlejligheder kan opdeles på projektstadiet.

Der kan af projektet udledes, at den eksisterende

ejerlejlighedslovgivning, der både omfatter ELL og C.ELL, ikke i tilstrækkelig grad gør klart, hvornår ejerlejligheder kan opdeles på projektstadiet. Det bemærkes, at denne lovgivning ikke er ændret væsentligt siden 2009.

I forbindelse med en modernisering af ejerlejlighedsloven bør det overvejes, om det fremtidigt skal være muligt at opdele ejerlejligheder på projektstadiet, og — såfremt det skal — i loven medtage en (opdelings)bestemmelse om, under hvilke omstændigheder, og hvordan, en opdeling i ejerlejligheder på projektstadiet kan foretages.

4.2.2 KREATIV EJERLEJLIGHEDSOPDELING

Michael Høj Rasmussen og Mads Kold Kristiansen skrev i 2009 projektet *Kreativ Ejerlejlighedsopdeling*. Projektet omhandlede opstilling af, og løsningsforslag til, problemstillinger ved ejerlejlighedsloven i forhold til, hvordan ejerlejlighedsloven i praksis anvendes til ejerlejlighedsopdeling [Rasmussen & Kristiansen, 2009].

I projektet specificeres, at den oprindelige intention med ejerlejlighedsloven var, at den skulle være en samling af lettilgængelige og ikke-komplicerede regler. Det bemærkes i projektet, at loven siden sin vedtagelse i 1966 har gennemgået et væld af ændringslove og lovrevisioner under forskellig, politisk ledelse, hvilket har resulteret i, at bestemmelserne i loven ikke længere fremstår lettilgængelige og ikke-komplicerede, men uklare. [Rasmussen & Kristiansen, 2009, s. 3]

I projektet findes en række bemærkninger til rettelser, der bør foretages i den eksisterende ejerlejlighedslov som følger:

- Formuleringer bør ændres, så de er i overensstemmelse med de enkelte paragraffer. Der er i projektets undersøgelser fastlagt, at formuleringen af flere bestemmelser kan *strammes op* og dette særligt gælder de nyeste ændringer i loven, herunder "80/20-reglen" som beskrevet i ELL § 10a.
- Der bør ske en afklaring af begreber såsom, hvad der i ejerlejlighedsloven menes med "sædvanlige udenomsrum" og "uudnyttet loftsrum", således disse begreber ikke giver anledning til unødige spørgsmål om tolkning.
- Der bør enten ske en liberalisering af loven, således flere bygninger kan opdeles, for at mindske mulighederne for misbrug (omgåelse) af loven *eller* en stramning af bestemmelserne for opdeling, således én bestemmelse ikke

kan anvendes til at omgås en anden. [Rasmussen & Kristiansen, 2009, s. 125-128]

Desuden bemærkes en række andre punkter i projektet, man f.eks. i forbindelse med en revidering af loven, bør iagttage:

- Loven betragtes som "firkantet", idet ingen myndighed har mulighed for at foretage skøn og eventuelt dispensere fra en bestemmelse. Den manglende, administrative myndighed gør, at det ikke er muligt for en aktør f.eks. at stille spørgsmål om et konkret projekt.
- Det bør overvejes, hvilken rolle skæringsdatoen i 1. juli 1966 skal have for adgangen til at opdele bygninger. En liberalisering og mere lempelig adgang vil medføre bedre sanering af forhold i bygningen pga. kvalitetskravene, der dog skal være tidssvarende og realistiske. Holdes der fast i skæringsdatoen, kan der opstå et problem om, hvornår bygningen er opført. Opførelsesdatoen regnes i ejerlejlighedssammenhænge fra fundamentet er støbt. Typisk indhentes opførelsestidspunktet i BBR, hvor informationer ikke sjældent er registreret med fejl, herunder også opførelsesåret.
- Flere af bestemmelserne i ejerlejlighedsloven kan med fordel flyttes til anden lovgivning. F.eks. kan de dele af loven der omhandler leje flyttes til lejeloven.
- De uklarheder, der mange steder findes i loven, vil flere steder kunne løses med en opdatering af C.ELL eller ved udfærdigelse af en vejledning til ejerlejlighedsloven. [Rasmussen & Kristiansen, 2009, s. 125-128]

Opsamling på projektet

Projektet af Rasmussen og Kristiansen er udfærdiget i 2009. Der er siden projektets udfærdigelse kun sket ganske få, uvæsentlige ændringer i ejerlejlighedsloven, hvorfor projektets resultater til stadighed kan betragtes som særdeles relevante.

Projektet omhandler primært udpegning af de fejl og mangler, der findes i den eksisterende ejerlejlighedslovgivning, og projektgruppen forholder sig til, hvordan dette løses. I projektet bemærkes, at størrelsen og mængden af fejl og mangler i ejerlejlighedsloven bevirker, at en løsning på disse problematikker ikke bør løses ved en ændringslov, men ved en helt ny lov. Et netop sådant arbejde er, som afdækket ved denne

afhandling, i gang.

Der kan af dette projekt udledes, at der i forbindelse med en modernisering af ejerlejlighedsloven bør ske en opstramning af uklare formuleringer i ejerlejlighedsloven, ligesom der også bør ske en begrebsafklaring, således forskellige begreber ikke giver anledning til unødigt fortolkning.

I projektet fremhæves, at der bør gøres en række overvejelser forud for en ændring af loven. Således bør adgangen til at opdele en ejendom i ejerlejligheder enten begrænses eller omformuleres, så der ikke sker en omgåelse af loven for at gennemføre en opdeling. Alternativt skal ske en liberalisering af opdelingsbestemmelser med mere lempelige forhold for ejerlejlighedsopdeling, hvor f.eks. skæringsdatoer afskaffes. Fortsat bør dog opretholdes en række kvalitetskrav, der eventuelt bør moderniseres, således den øgede adgang til opdeling skaber bygninger i en bedre kvalitet fsva. sanitære installationer, isolering m.m.

4.2.3 USKADELIGHEDSATTESTER

I 2015 udfærdigede Casper Aagaard Madsen et projekt om uskadeliighedsattester med titlen *Uskadeliighedsattester i ejerlejlighedssager — en analyse og anbefaling til anvendelsen af uskadeliighedsattester i ejerlejlighedssager*. Projektet omhandlede brugen af uskadeliighedsattester i forbindelse med arealoverførsler mellem særskilt ejendom og fællesejendom i ejerlejlighedsejendomme. Projektets resultat var en anbefaling til, hvordan den fremtidige brug af uskadeliighedsattester kunne være, herunder bl.a. en tilføjelse til Tinglysningsloven. [Madsen, 2015]

I projektet gennemføres en undersøgelse af fællesarealer samt pantehæftelser i disse arealer. Det konkluderes, at de omkostninger, der er forbundet med at relaxere pantet i fællesejendommen ved overførsel af et areal fra fællesejendommen til en ejerlejlighed ofte ikke vil stå overens med den merværdi, ejerlejligheden opnår ved ændringen. Det konkluderes, at anvendelsen af uskadeliighedsattester efter TL § 23 stk. 3 er en væsentlig administrativ lettelse og stor omkostningsbesparelse ift. reglerne om relaxsation som beskrevet i TL § 23 stk. 1. [Madsen, 2015, s. 21-36]

Det fremgår af projektet, at det fremgår meget uklart, hvilke kriterier der skal opfyldes hos Tinglysningsretten, før der kan udstedes uskadeliighedsattester og Tinglysningsretten fører en

meget restriktiv praksis for udstedelse af attesten.

Det vurderes i projektet, at et fast regelsæt for udstedelse af uskadelighedsattester ikke nødvendigvis vil gøre processen og anvendelsen af attesten bedre eller nemmere. I projektet afdækkes, at Tinglysningsrettens restriktive praksis indtil flere gange er blevet underkendt i Vestre Landsret, hvilket har bevirket et større frirum til landinspektørerne at handle under.

I projektet opstilles en ny proces for, hvordan uskadelighedsattester fremtidig kan udstedes, hvor landinspektøren skal have en vis handlefrihed, og derfor selv skal "fastsætte en vurdering" med vægt på en række parametre. Der argumenteres for ikke at anvende et fast regelsæt for anvendelsen af uskadelighedsattester, som det er gældende for jordstykker, med begrundelsen, at et sådan regelsæt vil være administrativt bindende og kunne forhindre den fremtidige udvikling. [Madsen, 2015, s. 71-94]

I projektet påpeges desuden, at der, som følge af Matriklens Udvidelse og flytningen af ejerlejlighedsregistrering fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen også burde ske en flytning af udstedelse af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager, således kompetencen med udstedelse af uskadelighedsattest ligger samlet ét sted. [Madsen, 2015, s. 71-94]

Opsamling på projektet

Det af Madsen udfærdigede projekt, er skrevet på et tidspunkt, hvor det endnu ikke var kendt, at det fremtidigt ville være Tinglysningsretten der blev ansvarlig for uskadelighedsattester for både jordstykker og ejerlejligheder. Således er kompetencen samlet ét sted, nemlig hos retten, men følger således ikke projektets anbefaling om en placering af kompetencen hos Geodatastyrelsen.

Der kan af projektet udledes, at der findes en problematik om brugen og udstedelsen af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager, fordi der intetsteds findes regler for, hvornår en sådan kan udstedes. Erfaring fra praktikophold og arbejde med tinglysning viser, at det er en fortsat problematik, der endnu ikke er løst.

I forbindelse med ejerlejlighedslovens modernisering bør overvejes, om der fremtidigt i loven bør medtages bestemmelser om uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager. Dette kan eventuelt alene gøres ved en bemærkning om, at anvendelsen er mulig under en række bestemte forudsætninger, der herefter

udpensles i et cirkulære eller en vejledning til loven.

4.3 ERFARING OM ØNSKER FRA PLF

PLFs ejerlejlighedsudvalg publicerede i juli 2013 et notat om ejerlejligheder, der skulle fungere som branchepolitisk indspil til den fremtidige udvikling af den fremtidige ejendomsdannelsesproces, herunder bl.a. Matriklens udvidelse [PLF, 2013, s. 3]

Notatet indeholder både forslag og betragtninger til en ny ejerlejlighedslov samt den fremtidige ejerlejlighedsregistrering i Matriklen. Notatet findes vedlagt som *bilag D*.

Dette delafsnit vil klarlægge en række af de forslag, PLF i notatet kommer med til en revidering af en fremtidig ejerlejlighedslov.

4.3.1 SÆREJENDOM OG FÆLLESEJENDOM

PLF pointerer, at der i sammenhæng med Matriklens Udvidelse indføres et nyt, fælles ejendomsbegreb, BFE. PLF finder forenklingen af ejendomsbegrebet problematisk, fordi det af ejerlejlighedsloven fremgår, at ejerne af en ejerlejlighed i fællesskab ejer grunden og fælles bestanddele i henhold til fordelingstallene. PLF finder det problematisk, fordi mange i praksis opfatter ejerforeningen, i kraft af medlemmernes indflydelse i foreningen, som ejeren af grunden og fælles bestanddele.

Tinglysningretten accepterer ifølge PLF kun sjældent, at ejerforeningen kan underskrive retlige dispositioner på ejerlejlighedsejernes vegne. Således er det også uklart, hvornår en ejerforening alene kan disponere på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning om f.eks. tinglysning af en servitut eller frasalg af et stykke af grunden. [PLF, 2015, s. 4-6]

PLF finder det også problematisk, at andelen af grund og fællesarealer panthæftes efter fordelingstal på den enkelte lejlighed, hvorfor et frasalg af et stykke af grunden vil kræve en relaxering af alt pantet i alle ejerlejlighederne. [PLF, 2013, s. 4-6]

PLF foreslår:

- At ejendomsbegrebet for ejerlejligheder fremadsigtet alene

skal vedrøre ejerlejligheden, mens grund og andre fælles bestanddele skal ejes af ejerforeningen, der i bestemte situationer efter kvalificeret flertal kan træffe beslutninger vedrørende grund m.m.

- At der fremtidigt skal registreres ejendomstyper i Matriklen:
 1. Grund (inkl. samejede bygninger og fællesarealer i bygninger)
 2. Bygning på fremmed grund
 3. Ejerlejligheder
- At fordelingstallet fremadrettet alene skal knyttes til udgifts- og stemmefordeling, og ikke længere grundværdien.

De positive effekter af disse forslag vil ifølge PLF være, at der f.eks. kan Tinglyses rettigheder om grunden (f.eks. en vejret), der ikke er relevant for de enkelte ejerlejligheder. Ligeledes vil en omkostningsfuld relaxering af pantet i samtlige ejerlejligheder ikke være nødvendig, når der overføres dele af grunden eller sker en inddragelse af et fællesareal under en ejerlejlighed. [PLF, 2013, s. 4-6]

4.3.2 ÆNDRINGER TIL EJERLEJLIGHEDSLOVEN

Som nævnt i forrige sektion, mener PLF, at ejendomsbegrebet for ejerlejligheder skal ændres, så det alene omfatter selve lejligheden medens grund og fællesejendom ejes af ejerforeningen. Foruden denne ændring, har PLF også et ønske om at ændre en række andre punkter i ejerelejlighedsloven som beskrevet nedenfor.

Cirkulæret og retspraksis

PLF mener, at det er nødvendigt med en revidering af ejerlejlighedsloven, så den følger den gældende retspraksis. Af samme årsag synes det ifølge PLF hensigtsmæssigt, at revidere C.ELL og at relevante bestemmelser fra cirkulæret overflyttes til selve ejerlejlighedsloven, herunder hvordan ejerlejligheder skal afgrænses samt krav om adgang til det fri m.m. [PLF, 2015, s. 7]

“Matrikulære ændringer” i ejerlejlighedsejendomme

PLF pointerer, at der i ejerlejlighedsloven ikke er

angivet retningslinjer for, hvordan matrikulære ændringer skal gennemføres i en ejerlejlighedsejendom. PLF foreslår at anvende kendte begreber som "udstykning"/opdeling, "sammenlægning" og "arealoverførsel" når en ejerlejlighedsejendoms bygningsmasse ændres. [PLF, 2015, s. 7-8]

PLF ønsker indført bestemmelser om, at en ændring af en ejerlejlighed skal registreres i Matriklen, og at denne forandring, som ved de almindelige matrikulære arbejder jf. UL § 21, skal ske på begæring af en praktiserende landinspektør.

Opdelingsbestemmelserne

PLF mener, at der er behov for fornyelse og forenkling i ejerlejlighedslovens opdelingsbestemmelser.

PLF mener, at bestemmelserne i ELL § 10 stk. 2 er utidssvarende og, i forhold til praksis, til hinder for en positiv ejendomsudvikling og boligfornyelse. Der bør ifølge PLF ske en liberalisering af opdelingsmuligheden for den boligmasse, hvor lejer og udlejer gensidigt har en interesse i at gennemføre en opdeling.

PLF nævner gågadeejendomme og blandede ejendomme i mindre bysamfund som eksempler på ejendomme, hvor de ændrede ejerforhold typisk vil resultere i en boligforbedring og styrke byudvikling. [PLF, 2015, s. 7-8]

PLF bemærker, at opdeling i højere grad bør være betinget af kvalitet end af en bygnings alder, antallet af lejligheder eller disses anvendelse. Således anbefaler PLF en udfasning af "før 1. juli 1966", hvor dog iagttages et fastsat hensyn til antallet af lejeboliger fastholdes i storbyerne. En samtidig liberalisering overflødig gør samtidig reglerne i ELL §§ 10a og 10b.

PLF henstiller desuden til en general gennemgang af opdelingsreglerne for relevans, forenkling og effektivitet. [PLF, 2015, s.7-8]

Uskadelighedsattest

PLF bemærker, Tinglysningsrettens praksis for tiltrædelse af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager er meget restriktiv, og retten ikke har klare rammer for, under hvilke betingelser retten

tiltræder attesten. [PLF, 2015, s. 4-5]

PLF oplyser, at det ej har været muligt at få Tinglysningsretten til at oplyse, hvilke interne rammer, der skal opfyldes for at opnå en tiltrædelse af en uskadelighedsattest. Af samme årsag, er det i praksis svært begrænset, hvilken rådgivning⁸ der kan gives om muligheden for at kunne anvende en uskadelighedsattest i et konkret projekt — noget der kan have stor betydning for økonomien i et projekt. [PLF, 2015, s. 9-10]

PLF mener, man kan komme ud over disse problematikker med Tinglysningsrettens tiltrædelse af uskadelighedsattester, hvis ejendomsbegrebet ændres som nævnt ovenfor. Dette dels da pantet herefter alene vil bero på ejerlejlighederne, og uskadelighedsattesten derfor ikke længere i samme grad er relevant. Dels fordi ejerforeningen så vil eje fællesejendommen, og med kvalificeret flertal, ved dennes bestyrelse, kunne underskrive eventuelle dokumenter på vegne af ejerne i tilfælde af relaksation. [PLF, 2015, s. 9-14]

PLF kommer med en række andre forslag om uskadelighedsattester, i tilfælde af ejendomsbegrebet ikke ændres.

Mulighed for nedlæggelse af ejerlejlighedsopdeling

PLF ønsker at der i ejerlejlighedsloven implementeres bestemmelser om, hvordan en ejerlejlighedsopdeling nedlægges. [PLF, 2015, s. 8]

4.4 AFHANDLINGENS ØNSKER

I delafsnit 4.1–4.3 er foretaget en undersøgelse af, hvilke ønsker der er til en ny ejerlejlighedslov fra forskellige interessenter. Ønskerne for de tre grupperinger; praksis, projekter og PLF; er ikke alle ens, omend der er en del fælles træk. I dette delafsnit vil projektgruppen forholde sig til de fundne ønsker, og fremsætte projektgruppens ønsker til en ny ejerlejlighedslov.

Det bør bemærkes, at uagtet forskellige ønsker til indholdet af en ny lov, er status på den eksisterende ejerlejlighedslov, at den fungerer. Undersøgelserne viser imidlertid, at der er plads til at

⁸ fra f.eks. en landinspektør eller advokat

optimere loven, så den passer til vor tid.

I den gennemførte undersøgelse har for de tre grupperinger kunne udledes mangler eller forbedringsforslag til ejerlejlighedslovgivningen. Et faktum der ikke i sig selv kan betragtes som et udtryk for, at lovgivningen er uaktuel, da forskellige politiske interesser vil resultere i forskellige holdninger til lovens indhold, uagtet lovenes alder.

Der er sket et væld af ændringer i ejerlejlighedsloven siden lovens vedtagelse 1. juli 1966, men ændringerne har enten ikke haft den ønskede effekt⁹ eller er ikke længere aktuelle¹⁰, hvilket i dag giver en usammenhængende lov¹¹. Ændringerne i ejerlejlighedsloven er alle kommet som ændringer og revideringer, og har primært omhandlet boligpolitiske diskussioner om, hvilke bygninger der kan opdeles [Pedersen, 2016]. Således er der ikke foretaget en gennemgribende revidering af ejerlejlighedsloven siden 1966, med fremsættelse af et forslag om en ny, gennemgribende lov.

Loven er skabt med et mål om at sikre en lettilgængelig samling af bestemmelser for ejerlejlighedsområdet, hvilket ikke længere er tilfældet [Kristiansen og Rasmussen, 2009]. Loven strider i dag derfor imod et af de principielle formål med den oprindelige lov, hvilket ikke kan betragtes som tilfredsstillende for brugerne af loven.

Retssociologisk må forstås, at ejerlejlighedsloven til en vis grad skal repræsentere de ønsker og krav, samfundet — brugerne af loven — har. Således bør ønsker fra samtlige brugere af loven inddrages i en lovrevidering, så loven er aktuel og anvendelig for det samfund og den kontekst, den skal regulere og anvendes i. Det bemærkes, at samme årsag principielt ikke bør udvises specielle hensyn til en bestemt interessents krav, hvis netop dét hensyn ikke er til gavn for almenvællets bedste.

I det følgende vil projektgruppen forholde sig til de fremsatte ønsker i delafsnit 4.1–4.3. Disse ønsker vil suppleres med projektgruppens egne bemærkninger til ønskerne og en henstilling til, hvad der skal medtages i en anbefaling.

⁹ Der fremhæves eksempelvis ELL § 10a [Kristiansen og Rasmussen, 2009] eller § 16a [Blok, 1995, s. 4]. Ligeledes kan udledes tidligere opdelingsbestemmelser, der gav anledning til spekulation eller andre utilsigtede hændelser. [Pedersen, 2009] [Blok, 1995]

¹⁰ Der fremhæves eksempelvis ELL § 16 [Pedersen, 2016] [Rasmussen og Kristiansen, 2009] [PLF, 2013] samt 16 a [Pedersen, 2016] [Blok, 1995, s. 4] [Rasmussen og Kristiansen, 2009]

¹¹ Der fremhæves f.eks. rækkefølgen på bestemmelser [Pedersen, 2016] og manglen på en vejledning til ELL [Kristiansen og Rasmussen, 2009]

Ændringslov eller hovedlov

Projektet af Rasmussen og Kristiansen klarlægger, at omfanget af fejl og mangler i ejerlejlighedsloven er af en sådan størrelse, at en revidering af loven bør ske ved fremsættelse af et nyt, gennemarbejdet lovforslag.

Projektgruppen vurderer ligeledes, at den eksisterende ejerlejlighedslov fremstår med en så voldsom grad af fejl og mangler, at det ikke findes rimeligt i henhold til V.LK pkt. 2.4 alene at revidere loven ved en ændringslov, men at der bør fremsættes en ny hovedlov til vedtagelse i Folketinget.

Projektgruppen henstiller til, at en modernisering af ejerlejlighedsloven skal ske ved fremsættelse af en ny hovedlov.

Det bemærkes, at de gennemførte interviews med henholdsvis Torben Juulsager og Per C. Nielsen har klarlagt, at arbejdet med at modernisere ejerlejlighedsloven vil resultere i et udkast til en ny ejerlejlighedslov, der forventes fremsat til vedtagelse i Folketinget ultimo 2017 eller primo 2018.

Lovens struktur og formuleringer

I delafsnit 4.1–4.3 er klarlagt en række erfaringer om, hvad forskellige grupperinger har af ønsker til en ny ejerlejlighedslov. Der ses på tværs af de tre grupperinger bred enighed om, at den eksisterende ejerlejlighedslov fremstår rodet, usammenhængende og flere steder uaktuel¹². Det følger desuden af kommissoriet for udvalget til ejerlejlighedslovens modernisering, at netop en af opgaverne er at gøre loven mere enkel og overskuelig.

Projektgruppen henstiller generelt til, at en ny lov formuleres i et — for brugerne — forståeligt sprog og der ikke sker upræcise og vage formuleringer, der kan misforstås [Kristiansen og Rasmussen]. Ligeledes skal bestemmelserne struktureres i kapitler og med en rækkefølge, der sikrer at bestemmelser om samme emne holdes samlet og ikke spredes i loven [Pedersen, 2016].

Et interview med Per C. Nielsen har klarlagt, at udvalget udfærdiger et udkast til loven med opsætning i kapitler som beskrevet i delafsnit 4.1, hvilket projektgruppen finder positivt, da dette vil være i overensstemmelse med projektgruppens henstilling.

¹² Se fodnote 10-12

I forbindelse med en revidering af lovens struktur og formulering, finder projektgruppen specifikt, at der bør rettes opmærksomhed mod særligt to punkter som beskrevet nedenfor:

Begrebsafklaring

Der findes i ejerlejlighedsloven en række uafklarede begreber, der ikke uddybes i hverken selve loven eller C.ELL. Rasmussen og Kristiansen påpeger bl.a., at der i loven bør defineres, hvad begreber som "uudnyttet loftsrum og "udenomsrum" omhandler. Projektgruppen finder imidlertid også, at der bør ske en afklaring af række andre begreber, såsom hvad der i loven forstås ved:

- en ejendom,
- en bygning,
- en lejlighed,
- et særskilt afgrænset (hus)rum,
- en altan,
- et ejerlejlighedslod¹³.

Der bør desuden foretages en afklaring af, hvordan begrebet "areal" i ejerlejlighedsloven skal forstås. Her tænkes særligt på "*størrelsen af en ejerlejlighed*".

Bestemmelser ej hjemmehørende i ejerlejlighedsloven

I samtlige tre grupperinger påpeges, at der i ejerlejlighedsloven bør ske en gennemgang med henblik på at fjerne bestemmelser, der ikke er hjemmehørende i loven.

Pedersen samt Rasmussen og Kristiansen påpeger i deres projekter, at bestemmelsen i ELL § 16 bør fjernes fra ejerlejlighedsloven. Bestemmelsen bør i stedet omfattes af enten lejeloven eller boligreguleringsloven, idet bestemmelsen ret beset omhandler lejeforhold.

Projektgruppen bemærker, at en overflytning til f.eks. lejeloven findes rimelig, selvom bestemmelsen specifikt

¹³ Ejerlejlighedslod forklares nedenfor under "Afsluttende bemærkning for projektgruppens ønsker".

omhandler et forhold om ejerlejligheder. Overflytningen findes rimelig, fordi bestemmelsen omhandler en i forvejen udlejet lejlighed, og udlejer derfor bør være bekendt med lejelovens bestemmelser — og derfor også de konsekvenser, der følger af bestemmelsen.

Pedersen finder i sit projekt, at ELL § 16a ligeledes ikke er hjemmehørende i ejerlejlighedsloven. En ejerlejlighed er i ejerlejlighedsloven defineret som en selvstændig fast ejendom og bør således indgå på de lige vilkår med de almindelige betingelser for handel og vandel med fast ejendom. Derfor er bestemmelsen ej heller relevant i ejerlejlighedsloven.

Peter Blok pointerer, at bestemmelsen oprindeligt var indført i boligreguleringsloven som § 69a, men i forbindelse med en lovrevidering blev indskrevet i ejerlejlighedsloven. Peter Blok konstaterer da også, at “bestemmelsen ikke har haft nogen betydning i praksis” [Blok, 1995, s. 4].

Der henstilles til, at §§ 16 og 16a slettes af ejerlejlighedsloven.

Ejerlejlighedsbegrebet

PLF fremhæver i sit notat om ejerlejligheder, som afdækket ved delafsnit 4.3, at der kan være en fordel i, at gentænke forståelsen af, hvad der definerer en ejerlejlighed. Eller måske i lige så høj grad, hvad der ikke definerer en ejerlejlighed.

Erfaring viser, at forståelsen af en ejerlejlighed blandt ikke-fagfolk ofte alene begrænses til de værdier, som en ejendomsmægler ville medtage i en vurdering af ejerlejligheden. Her kan nævnes selve lejligheden, et eventuelt loft- eller kælderrum, “egne” altaner og, i områder med begrænsede parkeringsmuligheder, en parkeringsplads tilhørende ejerlejligheden. Dette fremhæver Per C. Nielsen desuden også i det gennemførte interview.

Ofte vil en ejerlejlighedsejer ikke værdiansætte fællesarealerne¹⁴ i henhold til ejerlejlighedens andel i fællesarealerne (fordelingstallet), selvom ejerlejlighedsejeren i princippet “ejer”

¹⁴ Ved fællesarealer forstås adgangsarealer, fælles gårdhave, fælles tagterrace, fællesrum til afholdelse af arrangementer, loft- og kælderrum m.v.

en del af dette.

Erfaring fra praksis, herunder både projektgruppens egen og PLFs, viser, at en stor del af ejerlejlighedsejerne ikke er bevidste om, at det i princippet er ejerne af ejerlejlighederne, der ejer fællesarealerne, og ikke fællesskabet repræsenteret ved ejerforeningen.

I bygninger, hvor der er foretaget en opdeling i ejerlejligheder foreslår PLF, at fællesarealer i bygningen fremtidigt skal udgøre en ejerlejlighed, der ejes og administreres af ejerforeningen, der ved kvalificeret flertal på en generalforsamling kan få lov til at råde over bestemte dispositioner vedrørende denne lejlighed. Ligeledes skal ejerforeningen ifølge PLF eje og administrere grunden efter samme princip.

Projektgruppen finder denne konstruktion som en fornuftig løsning for både ejerlejlighedsejerne og ejerforeningen i en række henseender.

Den eksisterende forståelse af ejerlejlighedsbegrebet betyder, at pant i de enkelte ejerlejligheder også omfatter fællesarealerne i en andel svarende til fordelingstallet for den enkelte ejerlejlighed.

Erfaring viser, at det ikke er ukendt problem i ejerlejlighedssager, at der i forbindelse med frasalget af f.eks. et stykke af grunden eller et loftsareal kan opstå problemer med pantet i fællesejendommen. Problemet opstår, når arealet udgør en (værdimæssig) størrelse¹⁵, der gør det umuligt at anvende en uskadelighedsattest. Derved skal foretages en relaxsation af pantet i samtlige ejerlejligheder, hvor panthavere skal høres og eventuelt have indfriet et bestemt beløb svarende til den del af pantet, der fragår "ejendommen" af hensyn til pantsikkerheden. En omkostningsfuld proces, der ofte resulterer i, at et projekt ikke gennemføres.

Ligeledes betyder ejerforholdet for fællesejendommen, at samtlige ejere af en ejerlejlighed i foreningen skal underskrive de relevante dokumenter, og der mens sagen står på ikke må foretages ændringer i det pant, der er tinglyst på de forskellige ejerlejligheder.

Der skal ved overførsel af et fællesareal altså sikres, at 1) panthavere kan acceptere ændringen og eventuelt bede om indfrielse af en del af lånet af sikkerhed for pantet. 2) at samtlige ejerlejlighedsejere underskriver de relevante dokumenter og 3) at der ikke mens sagen kører ændres i pantsætningen på nogen af ejerlejlighederne. De tre nævnte forhold er alle tidskrævende for

¹⁵ Denne størrelse kan f.eks. i København omhandle endog ganske få kvadratmeter.

både ejerne samt eksempelvis landinspektøren, der skal forestå opgaven. I store ejerforeninger med op til flere hundrede ejerlejligheder vil det være en nærmest umulig opgave at gennemføre en overførsel af et fællesareal, hvis der ikke kan anvendes uskadelighedsattest. Ofte vil omkostningerne forbundet med en relaxsation af pantet i fællesejendommen være forbundet med så store udgifter, at det ikke vil stå overens med den værdi, det vil påføre den enkelte ejerlejlighed, der måtte nyde gavn af at erhverve en mindre del af fællesarealet. Løsningen herpå kan imidlertid findes ved at ændre ejerlejlighedsbegrebet som beskrevet ovenfor.

Der henstilles til, at ejerlejlighedsbegrebet fremtidigt ændres, så der i forståelsen af en ejerlejlighed alene forstås ejerens særskilte brugs- og adkomstret til sin egen lejlighed, eget kælderrum m.v.

Fællesejendommen i bygningen oprettes som en separat lejlighed, f.eks. kaldet "ejerforeningslejlighed", der sammen med grunden administreres og drives af ejerforeningen, der med kvalificeret flertal kan foretage dispositioner over henholdsvis denne lejlighed og grunden.

De positive effekter heraf vil være lettere adgang til at realisere projekter i foreningen, der både er i foreningens og ejernes interesser — og uden projektet standses pga. problemer om relaxsation.

Projektgruppen er opmærksom på, at reglerne om relaxsation af pant er nødvendige for at sikre pantesikkerheden i fællesejendommen. Formålet med ændringen er bl.a. at begrænse pantet i en ejerlejlighed til alene at omfatte ejerlejligheden og de særskilte adkomstrettigheder til denne.

PLF rejser i sit notat en række forslag til hvordan fællesejendommen skal værdisættes. Projektgruppen bemærker, at fællesejendommen bør repræsentere en værdi (ikke en 0-værdi), der skal kunne vurderes under en række hensyn, som projektgruppen dog ikke forholder sig nærmere til.

Uskadelighedsattester

Uskadelighedsattester anvendes i ejerlejlighedssager, når et mindre — ubetydeligt — areal skal overføres fra f.eks. et fællesareal til en ejerlejlighed. Problematikken omkring ikke at kunne anvende en uskadelighedsattest ved en sådan overførsel er beskrevet ovenfor under *ejerlejlighedsbegrebet*.

PLF og Madsen fremhæver, at det er problematisk at yde rådgivning til en kunde om, hvornår en uskadelighedsattest kan anvendes i et projekt, fordi Tinglysningensretten har afvist at beskrive, hvilke kriterier der skal opfyldes før en uskadelighedsattest tiltrædes af retten. Madsen pointerer, at der ikke findes præcise regler for, hvornår en uskadelighedsattest kan anvendes eller hvor store beløbsgrænserne er.

Den samlede kompetence for tiltrædelse af uskadelighedsattester samles fremadrettet hos Tinglysningensretten for både ejerlejligheds- og matrikulære sager.

Der henstilles til, at Tinglysningensretten vil skabe en mere tydelig praksis for, hvornår retten kan tiltræde en uskadelighedsattest. Såfremt ejerlejlighedsbegrebet ændres som beskrevet ovenfor vil anvendelsen af uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager falde væsentligt, og der vil ikke opstå tvivlsspørgsmål om, hvornår ejerforeningen på vegne af ejerne kan underskrive på vegne af ejerne¹⁶.

Henvisning til anden lovgivning

Flere steder i Udstykningsloven findes eksempler på, at en bestemt matrikulær ændring vil kræve, at reglerne i TL er opfyldt. Der henvises eksempelvis til, at der ved en arealoverførsel mellem to ejendomme skal tilses, at reglerne i TLs § 23 er overholdt.

Der henstilles til, at der i en ny ejerlejlighedslov optages bestemmelser om, at der i forbindelse med en ændring i en ejerlejlighed skal tilses, at de relevante bestemmelser i TL er imødekommet.

En implementering af sådanne bestemmelser vil sikre en brugervenlig lov, idet brugeren af loven vil være opmærksom på, at der bør iagttages en række regler i anden lovgivning i forbindelse med en ejerlejlighedsændring, hvilket ikke er tilfældet i den eksisterende lovgivning. Bestemmelserne herom kunne f.eks. indføres i et kapitel kaldet "*ændringer i en ejerlejlighedsejendom*", der også skulle omfatte regler om, hvordan man foretager ændringer i en eksisterende ejerlejlighed; se nedenfor.

Oprettelse af ejerlejligheder

¹⁶ PLF fremhæver, at det er uvist i hvilke tilfælde, ejerforeningen kan tegne på vegne af ejerne. [PLF, 2013]

I den eksisterende ejerlejlighedslov findes ikke regler for, hvordan selve oprettelsen af en ejerlejlighedsejendom foretages. Reglerne følger af TB, men stammer fra C.ELL pkt. 34. Det er projektgruppens vurdering, at reglerne for hvordan en ejerlejlighedsejendom oprettes bør flyttes til en ny ejerlejlighedslov, idet oprettelsen af ejerlejligheder vurderes at være en central del af loven og registreringen af ejerlejligheder ikke længere skal være i TB, når registreringen flyttes til GST.

I delafsnit 4.1 klarlægges det ved interview med Per Christian Nielsen, at et kapitel i udvalgets udkast vil kaldes "Oprettelse af ejerlejligheder". Dette kan tyde på, at udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering ønsker at flytte beskrivelsen fra TB til ejerlejlighedsloven, hvilket af projektgruppen betragtes som positivt.

I forbindelse med en flytning af reglerne fra TB til ejerlejlighedsloven bør rettes opmærksomhed mod det faktum, at registreringen fremadrettet skal ske hos GST og ikke hos Tinglysningsretten, og kommunikationen mellem styrelsen og anmelder vil ske igennem en dertil indrettet indberetningsportal til ejerlejligheder. Der bør derfor i ejerlejlighedsloven fastsættes regler for, at f.eks. Miljøministeren¹⁷ kan fastsætte regler for den (digitale) kommunikation.

Projektgruppen henstiller til, at der i ejerlejlighedsloven indføres bestemmelser om, hvordan ejerlejligheder skal registreres, herunder både den fornødne dokumentation til anmeldelse samt regler for kommunikationen. Projektgruppen henstiller desuden til, at oprettelsen af ejerlejligheder ske på begæring af en landinspektør med beskikkelse.

Beskikkelse (for landinspektører):

En beskikket landinspektør med ansættelse i et privatpraktiserende landinspektørfirma hæfter personligt for ethvert krav, der er opstået som følge af hans bistand til en klient.

Det personlige ansvar medfører, at såfremt landinspektøren yder uretmæssig rådgivning eller fejlbehæftede arbejder (f.eks. i en ejerlejlighedssag), vil han dels hæfte økonomisk for de eventuelt påførte skader og dels kunne miste sin beskikkelse — og dermed ret til at drive landinspektørvirksomhed.

Beskikkelsen bør betragtes som et kvalitetsstempel af landinspektøren.

Ændringer i en ejerlejlighed

Reglerne for hvordan en ændring af en ejerlejlighed foretages følger af i C.ELL pkt. 39. PLF påpeger i sit notat, at der i forbindelse med en ny ejerlejlighedslov bør overvejes at indføre

¹⁷ Som øverste ansvarlige for GST.

bestemmelser om, hvordan der foretages ændringer i en eksisterende ejerlejlighed. PLF bemærker, at der i loven bør anvendes kendte begreber som "arealoverførsel" og "sammenlægning" ved benævnelse af ændringer i ejerlejlighedsloven og disse ændringer skal registreres i Matriklen på begæring af en landinspektør med beskikkelse.

Projektgruppen finder det hensigtsmæssigt at indeholde bestemmelserne om, hvordan ændringer af en bestående ejerlejlighed foretages i en ny ejerlejlighedslov, idet erfaring fra praksis viser, at ejerlejlighedsændringer udgør en ikke uvæsentlig del af ejerlejlighedssagerne.

Med hensyn til, om ændringer i en ejerlejlighedsejendom bør ske på begæring af en beskikket landinspektør, bemærkes det, at praktiserende landinspektører med stor sandsynlighed er den faggruppe i Danmark, der har størst indsigt i dannelsen af nye ejendomme (udstyknings og ejerlejlighedsopdeling) og ændringer af bestående ejendomme.

I forbindelse med matrikulære arbejder¹⁸ er det i ULs § 13 beskrevet, at ændringer skal udføres af en landinspektør med beskikkelse. I ejerlejlighedssager har det hidtil været et krav, at en beskikket landinspektør skal attestere ejerlejlighedskortenes rigtighed¹⁹, men ellers har "hvemsomhelst", ejeren måtte give fuldmagt, kunne foretage anmeldelsen. Pia Åbo Østergaard, funktionsleder hos GST, vurderer at mellem 95 og 99%²⁰ af ejerlejlighedssager indberettes af en beskikket landinspektør. Således sker indberetning af ejerlejlighedssager til registreringsmyndigheden i dag næsten udelukkende af praktiserende landinspektører.

Såfremt der fremtidigt stilles krav om, at en ændring af en ejerlejlighed skal registreres i Matriklen på begæring af en landinspektør med beskikkelse, vil det for en ejer af en ejerlejlighed stå klart, hvem ejeren skal rette henvendelse til for at få hjælp til en ændring af ejerlejlighed. Det vil af loven derfor være muligt for brugeren af loven at se, hvem denne skal rette henvendelse til med henblik på at gennemføre en ændring af en ejerlejlighed.

En praktiserende landinspektør vil med sin ekspertviden på ejerlejlighedsområdet kunne yde kyndig rådgivning om de

¹⁸ Arbejder der kræver afsætning af skel og udarbejdelse af dokumentation til registrering af ændringer i Matriklen.

¹⁹ Desuden også at udstykning ikke er mulig og ejerlejlighedsfortegnelsen.

²⁰ Som afdækket ved interview jf. bilag E. Oplyst til GST af Tinglysningssretten.

(lovmæssigt) mulige ændringer i en ejerlejlighed, idet en ændring ofte er omfattet af både ejerlejlighedsloven, byggeloven, eventuelle privatretlige forhold m.m. Kompetencen til at tilse samtlige af disse forhold indgår i forvejen i landinspektørens arbejde med ejendomsdannelsen i matrikulære sager.

Der henstilles til, at der i en ny ejerlejlighedslov optages bestemmelser om, hvordan ændringer i en ny ejerlejlighedsejendom foretages. Ligeledes henstilles til, at der optages bestemmelser om, at en ændring af en ejerlejlighedsejendom skal ske i Matriklen på begæring af en landinspektør med beskikkelse.

Bestemmelserne kunne indføres i et kapitel kaldet "*ændringer i en ejerlejlighedsejendom*" sammen med reglerne for uskadelighedsattester som nævnt ovenfor.

Opdeling i ejerlejligheder

Opdelingsbestemmelserne i ejerlejlighedsloven er den del af loven, der har været genstand for flest ændringer. Ændringerne har primært været resultat af boligpolitiske diskussioner om, hvilke bygninger, der har skullet opdeles med henblik på at sikre en fornuftig boligmasse med et varieret boligudbud. [Pedersen, 2016][Blok, 1995]

Rasmussen og Kristiansen klarlægger i deres projekt, at formålet med ejerlejlighedsloven var, at loven skulle være en lettilgængelig samling af bestemmelser for ejerlejlighedsområdet, hvilket ikke længere er tilfældet²¹.

I undersøgelsen gennemført i delafsnit 4.1–4.3 hersker blandt grupperingerne enighed om, at der bør ske en forenkling af opdelingsbestemmelserne. Forenklingen kan først og fremmest ske ved en bedre opbygning af opdelingsbestemmelserne og samling af bestemmelserne i ét kapitel herom.

Imidlertid synes de nuværende bestemmelser for opdelingsmulighederne ikke at afspejle de ønsker, brugerne af

²¹ Det var eksempelvis muligt at opdele alle ejendomme, på nær landbrugsejendomme, så længe de var opført efter 1890. [Pedersen, 2016] Ligeledes foretages flere steder "omveje" for at opdele en ejendom, hvilket projektgruppen ikke identificerer med en lettilgængelig samling af regler. Her henvises til [Kristiansen og Rasmussen, 2009] [Hansen, 2009]*

*Denne kilde indeholder en eksemplificering af, hvordan den ældre boligmasse opdeles. Den er ikke anvendt i undersøgelsen jf. delafsnit 4.2.

loven har til den, hvilket fremhæves i Pedersens projekt²², PLFs notat²³ og ved interview med Per C. Nielsen²⁴.

Dette gør sig gældende for både selve adgangen til at opdele i ejerlejligheder, men også den svære konstruktion af lovens opdelingsbestemmelser — altså brugervenligheden af loven.

PLF beskriver i deres notat, at loven ikke er tidssvarende og kan være til hinder for den nationale udvikling af fast ejendom. PLF mener ikke, at det som udgangspunkt skal være en bygnings alder, der definerer om den kan opdeles, men i højere grad bero på kvaliteten af bygningen.

Pedersen påpeger i sit projekt, at der bør ske en lempelse af opdelingsbestemmelserne i ejerlejlighedsloven, og at bygninger i udgangspunktet bør kunne opdeles, såfremt en række kvalitetskrav er opfyldt.

Rasmussen og Kristiansen påpeger, at der bør ske en stramning eller liberalisering af ejerlejlighedsloven, så opdelingen af bestemte bygninger enten slet ikke er mulig (stramning) eller "bump"²⁵, der forsinker opdelingsprocessen, undgå (liberalisering).

Projektgruppen finder, at adgangen til at opdele en bygning i ejerlejligheder bør bero på bygningens kvalitet frem for bygningens opførelsesår. Dermed forstås, at såfremt en bygning ikke lever op til en række fastsatte krav, kan den i princippet ikke opdeles. Dog bør et løft af bygningskvaliteten, f.eks. efterisolering, berettige ejeren af en sådan bygning til at kunne opdele ejendommen.

Projektgruppen ønsker, at den samlede ejendomsdannelse i Danmark skal ske i henhold til den resterende samfundsudvikling. Her forstås at udviklingen skal ske på et bæredygtigt og

²² Undersøgelser i Pedersens projekt klarlægger, at brugerne af loven her ønsker mere lempelige opdelingsregler, herunder en afskaffelse af skilledatoen, og skærpede kvalitetskrav. Ligeledes findes, at der bør ske en samling og forenkling af opdelingsbestemmelserne.

²³ PLF fremhæver et ønske om at kunne opdele blandede ejendomme og andelsboligforeninger. Ligeledes en forenkling af lovens opdelingsbestemmelser og at opdeling bør bero på en bygnings kvalitet.

²⁴ Per C. Nielsen fremhæver muligheden for at opdele andelsboliger, hvilket ikke umiddelbart er muligt i den eksisterende ejerlejlighedslov.

²⁵ Med bump menes, at der i praksis foretages bestemte trin i opdelingsprocessen for at kunne gennemføre opdelingen. Eksempelvis kan nævnes sammenlægning af boligenheder således en opdeling efter ELL § 10 stk. 1 nr. 2 er mulig. Disse trin konkretiseres til dels i projekterne *Kreativ ejerlejlighedsopdeling* [Rasmussen og Kristiansen, 2009] og *Opdeling i ejerlejligheder* [Hansen, 2009].

tidssvarende grundlag. Projektgruppen finder ikke, at dette gør sig gældende for ejendomsdannelsen, når denne sker ved ejerlejlighedsopdeling af den ældre bygningsmasse, hvor der efter projektgruppens overbevisning ikke stilles tilstrækkelige krav om løft i bygningskvaliteten i processen²⁶.

Projektgruppen ønsker derfor en ny definition af, hvad der forstås ved ældre bebyggelse og nye kvalitetskrav, der skal sikre, at ejendomsdannelsen i Danmark sker på et bæredygtigt grundlag, der samtidig ikke krænker ejendomsretten herunder ejerens ret til at udvikle sin ejendom og sikre en rentabel forretning. Projektgruppen ønsker en sund bygningsmasse, der både sikrer gode levestandarder for fremtidige beboere i nyopdelte ejerlejligheder samt mere energirigtige ejendomme.

I det følgende præsenteres projektgruppens ønsker for fremtidige opdelingsmuligheder i ejerlejligheder. Udgangspunktet er, at der skal være færre begrænsninger for, hvilke ejendomme, der kan opdeles, men at der skal stilles større krav til bygningernes kvalitet.

Ældre bygninger

I den eksisterende ejerlejlighedslov forstås *ældre bygninger* som bygninger opført før 1. juli 1966. Der lægges op til en ny forståelse af den ældre bebyggelse, der hænger stærkt sammen med de nye forslag til kvalitetskrav, der opstilles under næste punkt.

Der henstilles til, at ældre bebyggelse fremtidigt forstås som bygninger, der ikke som minimum er opført efter reglerne i BR10²⁷ med hensyn til varmetab og indretning. Den rette betegnelse vil da måske i højere grad fremtidigt betegnes som *utidssvarende byggeri* frem for *ældre byggeri*.

Således vil byggeri med godkendt byggesag efter reglerne i BR10 eller senere frit kunne opdeles.

Ønsket fra projektgruppen er at øge den samlede bygningskvalitet i Danmark ved at lade yderligere ejendomme omfatte af definitionen på *utidssvarende byggeri* uden at påvirke ejerens mulighed for udvikle sin

²⁶ Dette understøttes desuden af både PLF og Pedersen.

²⁷ Der ses en fordel i at fremsætte krav om opfyldelse af reglerne i et bygningsreglement frem for en skæringsdato, fordi det af bl.a. kommunernes byggesagsarkiv vil fremgå, om bygningerne opfylder de specifikke krav. I den eksisterende lov er det datoen for fundamentets støbning, der er afgørende.

ejendom.

Det bemærkes, at der ikke henstilles til en lempelse af reglerne om tilbudspligt efter Lejelovens § 100, og eventuelle lejeres mulighed for at overtage ejendommen derfor ikke svækkes i forbindelse med øgede muligheder for at opdele større beboelsesejendomme.

Kvalitetskrav

Da ejerlejlighedsloven blev vedtaget første gang den 1. juli 1966, var der ingen kvalitetskrav til byggeriet, så længe byggeriet var opført efter 1890. [Pedersen, 2016] Der indføres første gang kvalitetskrav i loven ved en lovændring i 1976 og allerede året efter skærpes kravene. [Pedersen, 2016] Det er således kvalitetskravene fra 1977, der i dag fremgår af ELL § 10 stk. 1 nr. 2 litra a-i.

Projektgruppen er af den overbevisning, at adgangen til at opdele en bygning i ejerlejligheder bør bero på kvaliteten som beskrevet i ovenfor. Det fremgår af både PLFs notat og Pedersens projekt, at der med fordel kan stilles skarpere krav til kvaliteten af de bygninger, der ønskes opdelt i ejerlejligheder. En skærpelse af kravene bør sikre en løbende sanering²⁸ af den utidssvarende bygningsmasse, der benyttes som genstand for ny ejendomsdannelse.

Kvalitetskravene skal være tilstrækkeligt formuleret i loven til, at en fremtidig bruger af loven kan se, hvilke krav der skal opfyldes²⁹, før ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder. Der bør således ikke lægges op til en vurdering, men en række faste krav, der tager afsæt i BR10. Der bør være særlig fokus på at nedbringe den energi, der anvendes til opvarmning.

De nævnte krav i ejerlejlighedsloven bør være af funktionel og ikke byggeteknisk karakter, da sidstnævnte bør følge af reglerne for en egentlig byggeloven. Ligeledes bør vurderes, hvem der har kompetencen til at tilse, om de forskellige krav er

²⁸ Saneringen omfatter den bygningsmasse, der hidtil ikke har været defineret som "ældre bebyggelse". Dvs. bebyggelse opført efter 1. juli 1966.

²⁹ Ved opfyldning af kvalitetskravene forstås her, hvilke forbedringer der skal laves på ejendommen, før den kan opdeles.

overholdt³⁰.

Kvalitetskravene bør overordnet omhandle:

- Regler om brandsikring.
- Regler om (efter)isolering til BR10-krav eller bedre. Kravene bør gælde for både beboelseslejligheder og opvarmede/kølede erhvervslokaler såsom kontorer. For ikke-opvarmede erhvervslokaler, såsom garageanlæg eller loft/kælderrum, bør kravene ikke gælde.
- Regler om minimumsstørrelser for beboelseslejligheders (lodder til beboelses) størrelse, herunder også størrelsen på WC, bad og køkken.
- Regler om koldt/varmt vand i beboelseslejligheder (lodder til beboelse) og evt. også i opvarmede erhvervslokaler.
- Regler om varmforsyning for beboelseslejligheder (lodder til beboelse) og andre opvarmede rum såsom kontorer o.lign.

Blandede ejendomme

Det er i dag ikke muligt at opdele en ældre ejendom med blandet anvendelse, medmindre reglerne i ELL § 10a er opfyldt. En bestemmelse der iht. Kristiansen og Rasmussens projekt kun sjældent anvendes og flere steder er formuleret, så der hersker tvivl om betydning af bestemmelsens indhold.

PLF påpeger i sit notat, at særligt gamle "strøg-ejendomme"³¹ undertiden ønskes opdelt ved f.eks. generationsskifte, men ikke kan lade sig gøre. Et faktum der ifølge PLF kan være til hinder for udviklingen i særligt de mindre byer.

Projektgruppen ønsker, at det i udgangspunktet skal være muligt at opdele bygninger med blandet anvendelse, så længe bygningen efterfølgende vil overholde kvalitetskravene som beskrevet ovenfor. Der bør anvendes de strengeste krav til isolering i blandede ejendomme, dvs. kravene for rene beboelsesbygninger.

³⁰ Her tænkes på, hvem der skal attestere de forskellige krav er overholdt.

³¹ Blandede ejendomme med butik i stueetagen og beboelseslejligheder i de resterende.

Der bør ved opdeling af blandede ejendomme stilles krav om et sammenfaldende antal enheder³² til hhv. beboelse og erhverv før og efter opdelingen, således der ikke sker en konvertering af f.eks. en eller flere enheder i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen uden tilladelse fra kommunen.

Rene erhvervsejendomme

Der er i dag fri opdeling af bygninger, der ikke anvendes til beboelse efter ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1 nr. 4.

Projektgruppen henstiller til en fortsat adgang til at opdele rene erhvervsejendomme, men der bør stilles krav om, at bygningen skal overholde kvalitetskravene med respekt for den anvendelse, der påtænkes. Således vil en bygning, der anvendes til kontorer skulle overholde kvalitetskravene, mens en garagebygning ikke vil.

Fredede ejendomme

Fredede bygninger kan i dag opdeles efter § 10 stk. 1 nr. 3, hvis bygningen ikke kan opdeles efter andre bestemmelser³³. Fredede bygninger vil således i udgangspunktet være genstand for opfyldelse af kvalitetskravene som beskrevet ovenfor.

Der henstilles til en opretholdelse af denne bestemmelse.

Opdeling på projektstadiet

Opdeling på projektstadiet er beskrevet i C.ELL. pkt. 36. I projektet af Karlsten beskrives det, at reglerne for opdeling på projektstadiet i høj grad er op til Tinglysningsdommerens vurdering, og der bør opstilles klarere regler for, hvornår opdeling er mulig.

Udbredelsen af opdeling på projektstadiet er af projektgruppen ikke undersøgt og således ukendt. Det

³² Enheder iht. BBR

³³ F.eks. som følge af, at der af hensyn til fredningens omfang ikke kan foretages fysiske ændringer af bygningens indre som oprettelse af tilstrækkelige toilet- og bade faciliteter.

er projektgruppens vurdering, at metoden finder begrænset anvendelse pga. manglende retningslinjer på området, men at metoden benyttes til finansiering af ikke-realiserede ejerlejligheder. Opdelingen skønnes derfor i højere grad at omhandle pantsætning og tinglysning af skøder for ikke-realiserede lejligheder, hvilket projektgruppen stiller sig kritisk overfor.

Projektgruppen kan pga. manglende undersøgelse ikke forholde sig til, om det bør være muligt at opdele på projektstadiet. Der henstilles derfor til, at man i forbindelse med en lovrevidering overvejer, om man fortsat ønsker at lade ikke-realiserede ejerlejligheder oprette og pantsætte alene ud fra f.eks. en godkendt byggesag. Overvejelserne bør som minimum omfatte, under hvilke betingelser opdelingen kan ske — samt på hvilket stadie i projektet.

Opdeling af andelsboligforeninger

Per C. Nielsen fremhæver i det gennemførte interview et ønske om fremtidigt at kunne opdele andelsboligforeninger. Ligeledes følger det af kommissoriet for udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering, at udvalget netop skal se på mulighederne og konsekvenserne for fremtidigt at tillade opdeling af andelsboligforeninger i ejerlejligheder.

Projektgruppen har ikke undersøgt konsekvenserne for boligssammensætningen og -udbuddet, men er i udgangspunktet af den opfattelse, at ejendomsejere som udgangspunkt bør have en ret til at udvikle deres ejendom, som de lyster, så længe denne udvikling ikke er til skade for andre. Udgangspunktet for projektgruppen er derfor også, at andelsboligforeninger bør kunne konverteres fra en sådan forening til en ejerforening under forudsætning af en række krav (herunder håndtering af pant) er opfyldt.

Projektgruppen mener dog, der bør være en begrænsning for, hvilke typer andelsboligforeninger, der kan opdeles. Her tænkes på dels støttet byggeri og dels på ejerforeninger dannet efter Lejelovens § 100.

Med hensyn til støttet byggeri findes det ikke rimeligt,

at byggeri opført med støtte fra offentlige midler (alment byggeri) kan opdeles, uden der sker en rensning af de statslige midler, da dette skønsmæssigt vil kunne fremme spekulation i sådanne typer byggeri. Per C. Nielsen fremhæver da også, at han ikke mener støttet byggeri skal kunne opdeles uden byggeriet er rensat for de offentlige midler.

Projektgruppen finder dog også, at andelsboligforeninger oprettet efter Lejelovens § 100 ikke på rimelig vis kan frit kan opdeles. Lejelovens § 100 stiller krav om, at såfremt en ejendom består af et bestemt antal lejligheder til beboelse, skal lejerne tilbydes at overtage ejendommen på andelsbasis før ejeren må afhænde bygningen. Ønsker lejerne at overtage en sådan ejendom på andelsbasis fratages ejeren af ejendommen "sin ret" til at udvikle sin ejendom og øge sin fortjeneste. Det er naturligvis op til ejeren om han ønsker at afhænde sin ejendom til lejerne på andelsbasis eller fortsat beholde den. Vælger ejeren at overdrage ejendommen til lejerne, vil det som udgangspunkt ofte være til en lavere pris end ejeren ellers ville kunne opnå ved et frasalg i individuelle ejerlejligheder og lejerne overtager derfor ejendommen til en *favorabel pris* som følge af tilbudspligten.

Projektgruppen finder det ikke rimeligt at andelshaverne umiddelbart efter overtagelse kan konvertere andelslejlighederne til ejerlejligheder, der vil skabe en hurtig og umiddelbar gevinst for andelshaverne — en gevinst som den oprindelige ejer blev "snydt" for.

Der ønskes ikke et egentligt forbud mod ejerlejlighedsopdeling af andelsforeninger, der er opstået som følge af tilbudspligten, men der bør implementeres en "cool-down"-periode efter lejernes overtagelse. Således foreslås at fastsætte en ejertid³⁴ for denne type andelsboligforeninger, før ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder, sådan at den tidligere ejer af bygningen ikke *snydes* for "sin gevinst" som følge af lejernes spekulation. Den fastsatte ejertid bør være af en sådan størrelse, den ikke fremmer spekulation blandt lejerne.

³⁴ F.eks. 10-15 år.

Projektgruppen henstiller til, at udgangspunktet er, at andelsforeninger kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der tages hensyn til eventuelt offentlige midler i byggeriet og hvordan andelsforeningen er stiftet som benævnt ovenfor. I forbindelse med konverteringen skal de pågældende bygninger som minimum overholde de nye kvalitetskrav for ejerlejligheder som beskrevet ovenfor.

Projektgruppen har ikke foretaget undersøgelser af, hvilken indflydelse denne opdelingsmulighed vil have for boligmarkedet, men der ses bl.a. en fordel for ejerne af (private) andelslejligheder ved fremtidigt at kunne låne penge ved et realkreditinstitut med en lav rente frem for ved et dyrere, alternativt lån.

Altaner

Altaner har ikke tidligere kunne opdeles i ejerlejligheder. Interview med Per C. Nielsen har ved interview oplyst, at særligt SKAT har vist interesse for registrering af altaner og man derfor sandsynligvis vil indskrive regler om, at altaner skal registreres.³⁵

Der henstilles til, at såfremt man ønsker at registrere ejerlejligheder til den enkelte ejerlejlighed, bør altanen i sig selv ikke kunne gøres til genstand for en selvstændig ejendom, idet en sådan kan afhændes særskilt. Typisk vil kun være adgang til en altan gennem én bestemt lejlighed, og der bør derfor stilles krav om, at altaner kun kan oprettes som et lod³⁶ under en ejerlejlighed, hvor der i et af ejerlejlighedens andre lodder er adgang til altanen.

Videreopdeling

Blok beskriver, at idet en ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom, bør ejeren have ret til frit at råde over sin ejendom. Blok beskriver ligeså, at denne ret også omfatter en adgang til frit at videreopdele sin lejlighed, så længe dette ikke er i strid med foreningens

³⁵ Spørgsmålet om registrering af altaner i ejerlejlighedsloven behandles yderligere under punktet *Afsluttende bemærkninger om projektgruppens ønsker*.

³⁶ Forståelsen af et lod forklares under punktet *Afsluttende bemærkninger om projektgruppens ønsker*.

vedtægter eller ændrer på det samlede fordelingstal for den/de nye ejerlejligheder. [Blok, 1995]

Projektgruppen finder ligeledes, at en ejer bør have ret til frit at kunne udnytte og udvikle sin ejendom, så længe det ikke påfører fællesskabet væsentlige ulemper — herunder både gener og økonomisk.

Der henstilles til, at en videreopdeling som udgangspunkt skal godkendes, når der er udført de konstruktionsmæssige ændringer for brandvægge m.v.³⁷ der kræves. Der bør imidlertid fastsættes regler om, at ændringen skal registreres i Matriklen på begæring af en landinspektør med beskikkelse. Dette for at sikre, at ejerlejlighedskort, fortegnelse, U32-polygon m.v. stemmer overens med den faktiske ændring.

Nedlæggelse af ejerlejligheder

PLF fremhæver i sit notat, at der i en ny ejerlejlighedslov bør implementeres regler om hvordan nedlæggelse af ejerlejligheder foretages.

Der findes i den eksisterende ejerlejlighedslovgivning³⁸ ikke en beskrivelse af, hvordan en nedlæggelse af en ejerforening foretages. Dette findes uhensigtsmæssigt i sager, hvor der ønskes nedlæggelse af en eller flere ejerlejligheder — eller hele ejerforeningen. Projektgruppen mener, at praksis ejerlejlighedsændringer, herunder også nedlæggelse, bør være en integreret del af ejerlejlighedsloven.

Projektgruppen henstiller til, at man i en ny ejerlejlighedslov implementerer regler for, hvordan ejerlejligheder nedlægges. Ligeledes for ejerforeningen.

Ejerforeningsvedtægter

Det er afdækket ved interviews med henholdsvis Torben Juulsager og Per C. Nielsen, at udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering arbejder med normalvedtægten; herunder om der skal være flere forskellige vedtægter afhængigt af ejerforeningens størrelse og/eller sammensætning.

Per C. Nielsen uddyber, at det fremtidigt af en tinglyst vedtægt

³⁷ Som følge af den byggesag, ændringen vil omfatte.

³⁸ ELL, C.ELL, TL og TB.

skal fremgå specifikt, hvilke bestemmelser der eventuelt fraviges fra normalvedtægten. Såfremt dette ikke fremgår, vil den tinglyste vedtægt suppleres af normalvedtægten i det omfang, den tinglyste ikke er tilstrækkelig. Per C. Nielsen lægger op til, at der udelukkende opretholdes én vedtægt, der dog revideres.

Projektgruppen har ikke foretaget nærmere undersøgelser af normalvedtægten, men foreslår at man opretholder en normalvedtægt, der er gældende medmindre en anden tinglyses. Indholdet af en sådan vedtægt forholder projektgruppen sig ikke til.

Projektgruppen henstiller til, at der i ejerlejlighedsloven oprettes en særskilt bestemmelse, der henviser til normalvedtægten. Under samme bestemmelse bør henvises til, hvordan denne normalvedtægt fraviges. Reglerne om normalvedtægten kan eventuelt indføres i et kapitel om ejerforeningen i en ny ejerlejlighedslov. Dette kunne f.eks. være "Ejerforeningen og ejers rettigheder og pligter" som Per C. Nielsen oplyser som titlen på et af de nye kapitler.

Samspil med den resterende ejerlejlighedslovgivning

Både PLF samt Rasmussen og Kristiansen udpeger en række forhold, der bør implementeres fra den eksisterende ejerlejlighedslovgivning³⁹ i en ny ejerlejlighedslov. Disse forhold omhandler primært overførsel af de vigtigste punkter fra C.ELL, som også er beskrevet i det forudgående⁴⁰. Dette vil både gavne brugerne af loven, men en indskrivning i selve loven vil også styrke retssikkerheden vedrørende de benævnte punkter.

Overflytningen af ejerlejlighedsregistreringen fra Tinglysningsretten til GST vil betyde en udbygning af det lovstof, der dækker ejerlejlighedsområdet. Dette sker, da GST skal udarbejde en registreringsbekendtgørelse, der formodentlig vil minde om TB for ejerlejligheder, mens Tinglysningsretten fortsat vil skulle sikre rettigheder mht. pant, vedtægter osv. Således vil ejerlejlighedslovgivningen fremtidigt omfatte ELL, C.ELL, TL, TB (mht. rettigheder) og registreringsbekendtgørelsen fra GST.

I forbindelse med udbygningen af lovstoffet for

³⁹ Bestående af TL, TB, C.ELL og ELL

⁴⁰ Herunder regler for "matrikulære ændringer", oprettelse af ejerlejligheder m.v.

ejerlejlighedsområdet synes det særligt magtpåleggende at understrege, at der af hensyn til brugerne af ejerlejlighedsloven sker en henvisning til anden lovgivning, når det er relevant.

Der henstilles til, der i forbindelse med ejerlejlighedslovens modernisering ligeledes bør foretages en gennemgribende opdatering af C.ELL, idet dette — ligesom ELL — fremstår uaktuel på en række punkter⁴¹. Ved ændringer som beskrevet i denne afhandling vil flere af punkterne i cirkulæret ikke længere være aktuelle at opretholde, men cirkulæret bør fortsat indeholde bestemmelser om, hvordan f.eks. ejerlejligheder skal opmåles. Ligeledes bør formuleringerne i cirkulæret *strammes*⁴² op. Projektgruppen forholder sig ikke yderligere til cirkulærets indhold, da dette ikke er omfattet af rammerne for projektet.

Interview med Per C. Nielsen har afdækket, at der umiddelbart vil komme en ejerlejlighedslov, der fremstår væsentligt mere overskuelig, end den eksisterende, hvilket er positivt. Inddrages de henstillinger i en ny lov, som benævnt i indeværende afsnit, vil både sikres en funktionel lov, der er anvendelig for ikke-professionelle brugere og for de brugere, hvor loven anvendes i praksis — her i særdeleshed landinspektørerne.

De mange og væsentlige ændringer i hele ejerlejlighedslovgivningen bør rejse overvejelser i udvalget om, hvorvidt der bør udarbejdes en vejledning til ejerlejlighedsloven. Projektgruppen forholder sig ikke yderligere til dette.

Afsluttende bemærkninger om projektgruppens ønsker

Der henstilles i det ovenstående til, at der i forlængelse af de af Per C. Nielsen benævnte kapitler i en ny lov også tilføjes et kapitel i ejerlejlighedsloven kaldet "*ændringer i en ejerlejlighedsejendom*". I dette kapitel kunne, udover de ovennævnte bestemmelser, også henvises til UL, hvis ændringen omfatter det jordstykke, den opdelte bygning ligger på.

Bestemmelsen kunne lyde "*ved ændringer af det jordstykke, hvorpå en bygning opdelt i ejerlejligheder er beliggende, finder reglerne i lov om udstykning anvendelse.*" Herunder også en henvisning til de konkrete paragraffer.

⁴¹ Dette eksemplificeres ikke, men nævnes i bl.a. *Kreativ ejerlejlighedsopdeling* [Kristiansen og Rasmussen, 2009]

⁴² Eksempelvis i C.ELL pkt. 35 om opmåling af ejerlejligheder: "*Ved beregning af arealet følges den udvendige side af lodrette ydermure*", hvilket ikke kan betegnes som en fyldestgørende beskrivelse, idet ydermure ikke behøver være lodrette.

I forbindelse med GSTs udvikling af en ny indberetningsportal til registrering af ejerlejligheder er oprettet et nyt begreb kaldet "ejerlejlighedslodder" jf. afhandlingens delafsnit 6.2 *Interview med Morten Ørtved*. Det nye IT-system vil således kunne håndtere registrering af en ejerlejligheds forskellige bestanddele, herunder de "traditionelle" som selve lejlighedsenheden, kælder-/loftrum og, i nogle tilfælde, f.eks. en garage tilhørende ejerlejligheden. Såfremt det fremtidigt ønskes at registrere yderligere bestanddele til en ejerlejlighed såsom altaner, en åben parkeringsplads eller en (for stuelejlighederne) privat terrasse, vil potentielt kunne anvendes programmets mulighed for oprettelse af ejerlejlighedslodder.

I Matriklen vil en ejerlejlighed fremtidigt udgøres af en række lodder⁴³, der definerer hver særskilte bestanddel til ejerlejligheden. Hvert lod registreres med anvendelse, placering og areal for den enkelte ejerlejlighed.

Det synes hensigtsmæssigt at lade en fremtidig registrering af f.eks. altaner ske som et lod til en ejerlejlighed, fordi IT-systemet til registreringen er forberedt herpå. Der opstår imidlertid et problem med ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, idet altaner, parkeringspladser m.v. ikke kan betegnes som "særskilte afgrænsede husrum"⁴⁴.

En løsning på denne problematik kunne være at udvide lovens anvendelsesområde til også at omfatte "de bestanddele, der kan oprettes som et lod under en ejerlejlighed (et ejerlejlighedslod)". Således kunne lovens fremtidige anvendelsesområde f.eks. lyde som følger:

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum samt de bestanddele, der kan oprettes som et lod under en ejerlejlighed (et ejerlejlighedslod).

Der bør i en ny ejerlejlighedslov ske en afklaring af, hvilke bestanddele, der kan oprettes som et lod under en ejerlejlighed (udover særskilt afgrænsede husrum). Alternativt bør dette beskrives i et revideret cirkulære hertil.

⁴³ Mindst ét lod, da en ejerlejlighed består af ét eller flere lodder.

⁴⁴ Under henvisning til ELLs § 1

Der ses i projektgruppen en klar fordel i at kunne registrere f.eks. altaner og disses størrelser på den enkelte ejerlejlighed, da en registrering heraf kan medtages i en (offentlig) vurdering af ejerlejligheden. Ligeledes vil registreringen på den enkelte ejerlejlighed sikre ejeren en særskilt ret til "sit aktiv". De nuværende regler gør, at forhold om f.eks. en særskilt ret til at anvende en have, en parkeringsplads eller lignende reguleres i ejerforeningens vedtægter. En retsstilling der kan have stor (økonomisk) betydning for en ejerlejlighedsejer, hvis der i foreningen "pludseligt" træffes beslutning om⁴⁵, at foreningen ikke ønsker at medlemmet kan benytte denne del særskilt længere.

4.5 ANBEFALING TIL EJERLEJLIGHEDSLOVEN

Dette delafsnit har til formål at præsentere en anbefaling til en ny ejerlejlighedslov. Anbefalingen opstilles på baggrund af de henstillinger, der følger af projektgruppens overvejelser om egne og andres ønsker til en ny ejerlejlighedslov jf. delafsnit 4.1–4.4.

Anbefalingen opstilles i punktform med en række overskrifter svarende til dem, der følger af delafsnit 4.4. Der henvises til delafsnit 4.4 for afklaring af hvert punkts indhold.

Det anbefales:

Overordnet

- at* der sker en forenkling af lovens bestemmelser, så den er anvendelige for brugerne, hvadend dette er praktikere eller professionelle.
- at* loven skal sikre en bæredygtig udvikling.

Med hensyn til lovens ændringslov eller hovedlov:

- at* loven revideres ved en hovedlov og ikke ved en ændringslov.

Med hensyn til lovens struktur og formuleringer

- at* sproget i loven under hensyn til brugerne formuleres forståeligt.

⁴⁵ Det må formodes, at en sådan ændring vil skulle vedtages på en generalforsamling.

- at loven gives en moderne struktur med relevante kapitler.
- at lovformulering sker på en måde, så det ikke giver anledning til unødigt for- eller fejltolkning.
- at der foretages en afklaring af begreber i loven (definition af bygning, lejlighed, ejerlejlighedslod m.v.).
- at bestemmelser ikke hjemmehørende i ejerlejlighedsloven slettes eller flyttes herfra.

Med hensyn til ejerlejlighedsbegrebet

- at ejerlejlighedsbegrebet ændres så en ejerlejlighed alene omfatter særejet.
- at fællesarealer ejes af ejerforeningen som en "ejerforeningslejlighed".
- at ejerforeningen med kvalificeret flertal kan disponere over bestemte dele af ejerforeningslejligheden; herunder også på vegne af ejerne i foreningen at underskrive dokumenter vedrørende fællesejendommen.

Med hensyn til henvisning til anden lovgivning

- at der i forbindelse med ændringer i en ejerlejlighedsejendom henvises til Tinglysningslovens bestemmelser om håndtering af pant m.v.⁴⁶

Med hensyn til oprettelse af ejerlejligheder

- at der indføres bestemmelser om, hvordan ejerlejligheder registreres; herunder regler for digital kommunikation med Geodatastyrelsen, den nødvendige dokumentation m.v.
- at Oprettelse af ejerlejligheder skal ske i Matriklen på begæring af en landinspektør med beskikkelse.

Med hensyn til ændringer i en ejerlejlighed

- at der indføres bestemmelser om, hvordan ændringer i en ejerlejlighed foretages.
- at der indføres bestemmelse om, at ændringer skal registreres i Matriklen på begæring af en landinspektør.
- at der i beskrivelsen af ændringer anvendes kendte begreber

⁴⁶ Som der ses eksempler på i UL ved matrikulære ændringer.

som eksempelvis "arealoverførsel" eller "sammenlægning" mellem to ejerlejligheder.

Med hensyn opdeling i ejerlejligheder

- at* adgangen til at opdele i det væsentlige lempes ved at afskaffe skillemåden 1/7-1966 og erstatte denne med krav om, at bygninger der ønskes opdelt som minimum skal opfylde bestemte kvalitetskrav. Krav der som udgangspunkt tager afsæt i BR10.⁴⁷
- at* forståelsen af ældre bygninger erstattes af *utidssvarende bygninger*.
- at* utidssvarende bygninger kun kan opdeles, hvis en række kvalitetskrav er opfyldt.
- at* der i ejendomme med blandet anvendelse stilles krav om, at der før og efter opdelingen er et sammenfaldende antal enheder til beboelse og erhverv, så der ikke sker konvertering af enheder uden tilladelse fra kommunen.
- at* der i erhvervsejendomme skelnes mellem opvarmede og uopvarmede bygninger.
- at* videreopdeling som udgangspunkt er muligt.
- at* andelsboligforeninger i udgangspunktet kan konverteres til ejerlejligheder. Dog stilles krav om,
 - at* der i andelsboligforeninger etableret i bygninger støttet med offentlige midler sker en "renselse" af de offentlige midler i byggeriet forud for konverteringen.
 - at* der i andelsboligforeninger stiftet efter Lejelejelovens regler om tilbudspligt indføres betingelse om en bestemt ejertid⁴⁸ af bygningen, før konvertering og opdeling kan gennemføres.
- at* overveje, hvorvidt det skal være muligt at opdele en ejendom på projektstadiet og i givet fald under hvilke betingelser.
- at* kun bestemte *lodder* kan oprettes som selvstændige ejerlejligheder, mens andre skal være tilknyttet et "adgangsgivende lod".

⁴⁷ Dvs. en lempelse, der i udgangspunktet medfører, at samtlige bygninger kan opdeles, hvis kvalitetskravene overholdes.

⁴⁸ For andelsboligforeningen.

at registrering af en ejerlejlighedsopdeling i Matriklen skal ske på begæring af en landinspektør med beskikkelse.

Med hensyn nedlæggelse af ejerlejligheder

at der indføres bestemmelser om, hvordan ejerlejligheder nedlægges.

at der indføres bestemmelser om, hvordan ejerforeningen kan nedlægge sig selv.

Med hensyn til ejerforeningsvedtægter

at der oprettes en særskilt bestemmelse, der henviser til en normalvedtægt. I samme bestemmelse henvises til, hvordan vedtægten fraviges.

Med hensyn til samspil med anden lovgivning

at der foretages en revidering af cirkulæret til ejerlejlighedsloven.

at overveje behovet for en vejledning til ejerlejlighedsloven.

Desuden

at der kan ske henvisning til udstykningsloven, hvis en ændring i en ejerlejlighedsejendom omhandler jordstykket, ejendommen er beliggende på.

at der foretages en tilpasning af ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, såfremt det ikke begrænses til særskilt afgrænsede husrum, hvis der f.eks. ønskes registreret altaner eller parkeringspladser til ejerlejligheden.

at det defineres, hvilke bestanddele til en ejerlejlighed, der kan oprettes som et lod.

ANALYSEDEL II

REGISTRERING AF

EJERLEJLIGHEDER

For at kunne opstille en ny registreringsproces til registrering af ejerlejligheder (analysedel III) er det nødvendigt med en indsigt i, hvordan registreringen i forvejen foretages.

Denne analysedel har til formål dels at klarlægge, hvordan den eksisterende registreringsproces af ejerlejligheder foretages og dels hvordan den planlagte registreringsproces til registrering af ejerlejligheder i Matriklen vil se ud.

Der fokuseres på den dokumentation, der skal ledsages i forbindelse med ejerlejlighedsanmeldelsen og hvordan selve anmeldelsen foretages, herunder de involverede aktører.

5 EKSISTERENDE REGISTRERING

I dette afsnit beskrives, hvordan den eksisterende registrering af ejerlejligheder foretages hos Tinglysningssretten. Herunder vil beskrives den dokumentation, der skal benyttes samt processen for registrering af ejerlejligheder.

En ejerlejlighedsopdeling vil som udgangspunkt altid ske på ejeren af en ejendoms foranledning. Det vil sige, at ejeren enten selv påbegynder indsamling af den relevante dokumentation eller retter henvendelse til en rådgiver — f.eks. en landinspektør — om sine muligheder.

5.1 DOKUMENTATION

Som led i registreringen af ejerlejligheder stiller Tinglysningssretten krav om, at der forelægges bestemt dokumentation i forbindelse med anmeldelsen af ejerlejlighedsopdeling.

De vedrørende dokumenter har hjemmel i forskellig lovgivning, men det følger af TB § 31 stk. 2 hvilken dokumentation, Tinglysningssretten stiller krav om. De relevante dokumenter og attester beskrives i det følgende.

Udstykning ikke mulig

Der stilles i bekendtgørelsens § 32 betingelse om, at en landinspektør skal attestere, at udstykning ikke er mulig. Det uddybes, at denne attest kan fremgå af fortegnelsen.

Kravet om denne attest stammer fra ELL § 3, der dikterer, at en ejerlejlighedsopdeling kun er mulig, såfremt udstykning ikke er. Således skal altid foretages udstykning forud for en ejerlejlighedsopdeling.

Fortegnelse og kort

Det følger af bekendtgørelsens § 31 stk. 3, at der i forbindelse med anmeldelsen skal forelægges en fortegnelse over samtlige ejerlejligheder på ejendommen samt et kort over hver ejerlejlighed.

Af fortegnelsen skal som minimum fremgå:

1. Ejerlejlighedernes beliggenhed angivet med matrikelbetegnelsen, gadenavn, husnummer, etage m.v.,
2. Ejerlejlighedernes numre,
3. Ejerlejlighedernes areal og
4. Ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat.

Jf. stk. 4 stilles betingelse om, at en landinspektør med beskikkelse skal attestere, at både ejerlejlighedskort og fortegnelsen punkt 1-3 er overholdt.

Som udgangspunkt medfører dette, at den samme landinspektør selv vil foretage opmåling og udfærdigelse af kort for at sikre, at dokumentationen er korrekt. Landinspektørens personlige hæftelse ved eventuelle fejl oplysninger gør, at han skal sikre sig, at dokumentationen er korrekt.

Attest om kvalitetskrav

I forbindelse med anmeldelse skal ejeren/anmelderen vælge gyldig opdelingshjemmel. I forbindelse med opdeling efter ELL § 10 stk. 1 nr. 2 stilles krav om, at kvalitetskravene i litra a-e attesteres af en landinspektør med beskikkelse og for litra f-i for bygningsmyndigheden.

De nævnte attester er en forudsætning for, at en anmeldelse om opdeling kan accepteres af Tinglysningretten. Det vil i udgangspunktet være ejerens opgave at indhente disse attester, men det er muligt ved fuldmagt at tildele denne opgave til andre.

5.2 ANMELDELSEN

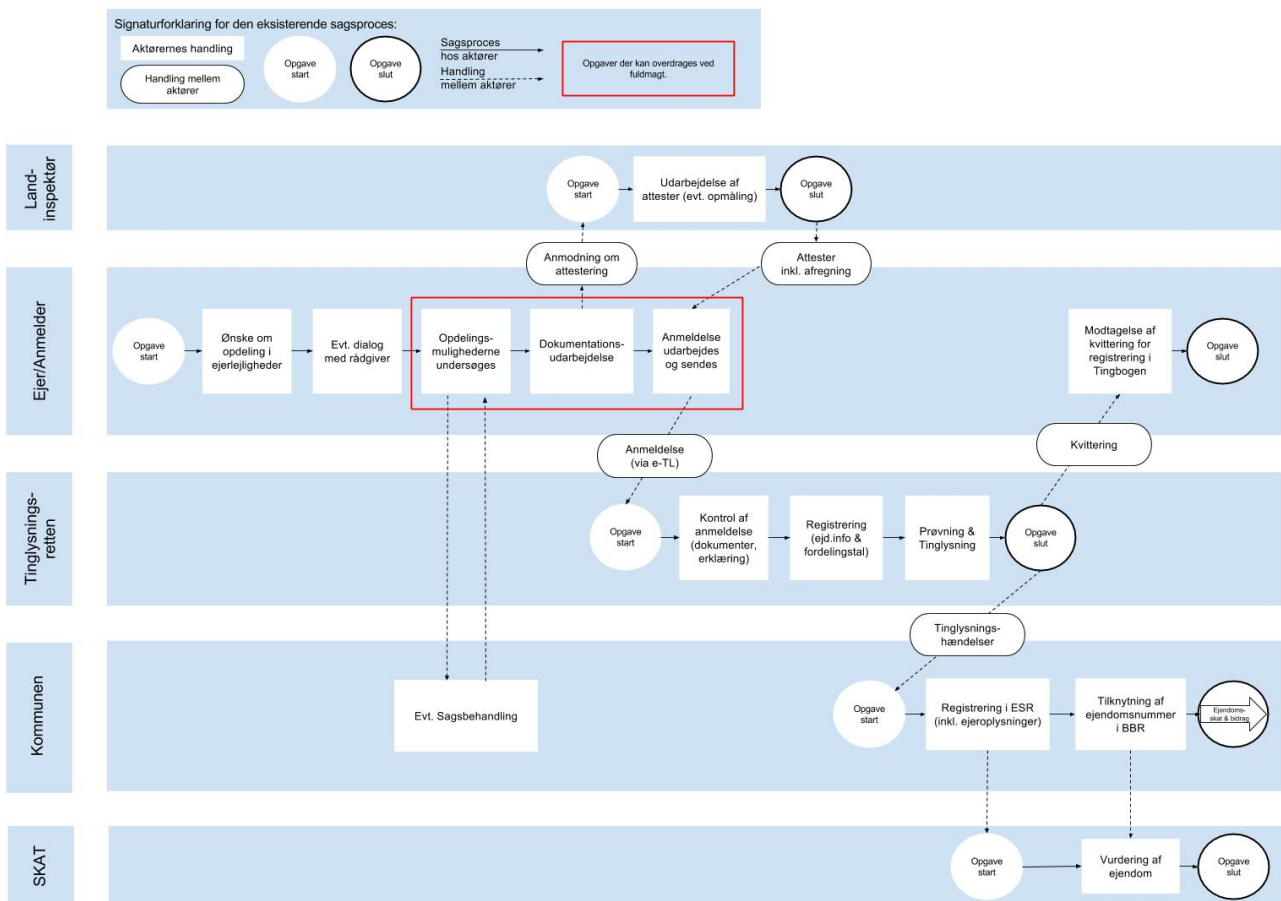
En anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling foretages digitalt hos Tinglysningsretten gennem Tinglysningsportalen (e-TL). I udgangspunktet vil det være ejeren af ejendommen, der skal anmelde opdelingen til Tinglysningsretten. Ejeren kan dog overdrage opgaven til f.eks. en landinspektør ved fuldmagt.

En anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling skal jf. TB § 31 stk. 2 indeholde dokumentation og attestation jf. §§ 31 stk. 3-5 og §§ 32-38.

Pånær attesterne som nævnt i delafsnit 6.1 vil anmelderen selv kunne udfylde de resterende punkter i anmeldelsen. Dette vil omfatte oplysning om opdelingshjemmel samt vedhæftelse af dokumentation og attester som beskrevet i 6.1.

Når anmeldelsen er komplet sendes sagen ind til Tinglysningen, der godkender sagen, hvis den er behæftet med korrekt dokumentation og hjemmel.

Når de forskellige ejerlejligheder er oprettet og godkendt af Tinglysningsretten, sendes en kvittering til ejeren og kommunen. Herefter opretter kommunen hver ejerlejlighed i ESR og tilknytter et ejendomsnummer i BBR. SKAT orienteres automatisk, når der



Figur 9: Flowdiagram over den eksisterende registreringsproces for ejerlejligheder. Figuren er udarbejdet af projektgruppen. Diagrammet findes vedlagt som bilag I2 i A3-format

er oprettet en ny ejendom, så de kan forestå den fremtidige vurdering.

Processen for den eksisterende måde at registrere ejerlejligheder på fremgår af figur 9. Det bemærkes at processen er opsat i henhold til den gældende lovgivning, men erfaring viser, at ejeren ofte ved fuldmagt overdrager hele eller dele af den opgave, ejeren selv kan opfylde til en anden.

5.3 OPSAMLING

I dette delafsnit er foretaget en beskrivelse af, hvordan den eksisterende proces for registrering af ejerlejligheder foretages, herunder den nødvendige dokumentation til anmeldelsen.

Registreringsprocessen er i afsnittet beskrevet overfladisk, og er således væsentligt mere kompliceret end angivet. Det er et bevidst fravalg af projektgruppen, da denne proces snarligt erstattes af en ny i forbindelse med overflytningen til GST som beskrevet i afsnit 7.

Det synes væsentligt at pointere, at landinspektørens rolle ved den nuværende registreringsproces "blot" er begrænset til at attestere ejerlejlighedskort, fortegnelse og — eventuelt — kvalitetskrav. Således er det muligt for enhver anden, ejeren måtte give fuldmagt til, at gennemføre anmeldelsen af ejerlejlighedsopdelingen.

Projektgruppens erfaring fra praktikophold viser, at landinspektørernes arbejde med ejerlejlighedsopdelinger, herunder også tinglysning af anmeldelsen og rådgivning til ejeren, udgør en ikke uvæsentlig del af arbejdet på kontoret. Ligeledes vil en attestering af ejerlejlighedskort og -fortegnelse ofte medføre omfattende opmålingsopgaver for landinspektøren, idet en attest af kortene er en garanti for arealet stemmer overens med de faktiske forhold.

6 PLANLAGT REGISTRERING

I forbindelse med MU er det planlagt, at GST fremadrettet skal forestå registrering af ejerlejligheder i Matriklen og at denne registrering skal ske igennem et IT-system udarbejdet dertil. Hvordan den kommende registreringsproces og IT-system er planlagt, vil dette afsnit afdække.

I indledningen til denne afhandling er det klarlagt, at der ikke er udsendt en officiel udmelding om fremtidens ejerlejlighedsregistrering — udover det ovenfor nævnte. Der foretages derfor i dette afsnit interviews med henholdsvis Pia Åbo Østergaard og Morten Ørtved med henblik på en afklaring af den planlagte fremtid for ejerlejlighedsregistrering i Matriklen.

6.1 INTERVIEW MED PIA ÅBO ØSTERGAARD

GST er tildelt rollen som registreringsmyndighed for ejerlejligheder. Der er foretaget et semistruktureret interview med Pia Åbo Østergaard med henblik på en afklaring af, hvordan styrelsen vil håndtere den nye rolle og hvad ønskerne er til den kommende registrering. Et referat af interviewet findes vedlagt som bilag E.

Pia Åbo Østergaard er uddannet landinspektør og funktionsleder hos GST. Hun har tidligere arbejdet med ejerlejlighedssager hos Stadskonduktørembedet i Københavns Kommune.

Respondenten forventes i kraft af sin stilling og sin tidligere erfaring at have et indgående kendskab til styrelsens arbejder og overvejelser, og derfor også at kunne svare fyldestgørende på de stillede spørgsmål.

I det følgende fremhæves væsentlige pointer fra interviewet, men der henstilles til bilag E for det fulde udbytte af interviewet.

GSTs nye rolle

Ifølge respondenteren er GST en registreringsmyndighed, og har således ikke nogen vision om at blive en administrativ myndighed for ejerlejlighedsområdet. Det uddybes, at GST har til opgave at tilse, at den nødvendige dokumentation er til stede ved en ejerlejlighedsopdeling eller -ændring.

Respondenten forklarer, at GST er en statslig institution og

derfor skal handle efter de rammer, lovgivningen sætter for deres opgaver. Såfremt der sker en ændring af disse rammer, vil GST handle i henhold til ændringen.

Respondenten oplyser, at GST er blevet pålagt at overtage en opgave vedrørende registrering af ejerlejligheder, der tidligere blev foretaget hos Tinglysningsretten. Hun påpeger, at GST ikke vil have en anden rolle end retten har.

Registreringsbekendtgørelse

Respondenten oplyser, at GST er i gang med at udarbejde en registreringsbekendtgørelse for registrering af ejerlejligheder i Matriklen. Hun oplyser, at styrelsen arbejder ud fra den til enhver tid gældende lovgivning, og bekendtgørelsen derfor ikke afspejler en formodning om, hvad der fremtidigt kommer i lovgivningen. Respondenten oplyser desuden, at styrelsen og udvalget for ejerlejlighedslovens modernisering ikke har indsigt i hinandens arbejder, hvilket hun både er forundret og forstående for.

Det oplyses, at i forbindelse med vedtagelsen af en ny ejerlejlighedslov, vil GST tilpasse deres bekendtgørelse i henhold til den nye lov.

Respondenten fremhæver, at GST er i gang med at udarbejde bekendtgørelsen, og den er i så tidligt et stadie, det er begrænset, hvad hun kan oplyse om indholdet. Hun fremhæver dog følgende punkter:

- at* GST skal have retten til at stille de nødvendige krav til, hvilken dokumentation der skal foreligge.
- at* GST skal kunne anvise, hvilken portal der skal benyttes.
- at* GST skal kunne stille krav om, hvordan brugerne skal legitimere sig.
- at* GST skal kunne fastsætte gebyrer på de forskellige sagstyper

Ny indberetningsportal

Respondenten beretter om, at det nye indberetningssystem vil være en portalløsning, der skal kunne håndtere al kommunikation digitalt mellem de forskellige aktører og GST omkring registrering af ejerlejligheder.

Hun oplyser, at der har været udført en række tests af systemet for at sikre, at det er fuldt funktionelt, når det implementeres. Hun oplyser, at de gennemførte tests har givet anledning til

forskellige ændringer, og der fortsat dukker nye problematikker op. Problematikker de forsøger at løse.

Respondenten oplyser at, i forbindelse med den nye registreringsopgave ser styrelsen en udfordring i en ny brugergruppe, der skal tages højde for. Hun uddyber, at størstedelen af styrelsens opgaver sker ved kommunikation med én brugergruppe — landinspektørerne, som styrelsen er vant til at kommunikere med.

De nuværende regler i ejerlejlighedslovgivningen tillader, at "hvemsomhelst" kan anmelde en ejerlejlighedsopdeling, hvorfor styrelsen skal udforme vejledninger til, og undervisning i det nye system, der imødekommer en bred brugergruppe, herunder advokater, ejendomsadministratorer, "Hr. Jensen" m.v.

Respondenten påpeger, at den brede brugergruppe kun gælder en mindre andel af forskellige faggrupper, idet 95-99% af ejerlejlighedsanmeldelserne foretages af en landinspektør.

6.2 INTERVIEW MED MORTEN ØRTVED

I delafsnit 6.1 er afklaret, hvordan GST forventer deres rolle bliver i den fremtidige registrering og hvilke krav de overordnet stiller til registreringen, herunder dokumentationen.

I dette delafsnit klarlægges de tekniske aspekter af den planlagte registrering i det nye IT-system, herunder hvordan registrering foretages i systemet. Der er foretaget et interview af Morten Ørtved, Landinspektør og partner i LE34 samt konsulent for IBM⁴⁹. Omgangspunktet for interviewet har været en demonstration af det nye IT-system⁵⁰. Et referat af interviewet findes vedlagt som bilag F.

Morten Ørtved har tidligere ageret som konsulent for IBM i forbindelse med udarbejdelsen af MIA-systemet og har i kraft af dels sin beskæftigelse som landinspektør og dels sin position som rådgiver for IBM et indgående kendskab til, hvordan systemet teknisk anvendes til registreringen. Respondenten forventes derfor at have haft det fornødne kendskab til at kunne svare fyldestgørende på spørgsmålene i interviewet.

I det følgende præsenteres pointer fra interviewet.

⁴⁹ IBM er den virksomhed, der vandt kontrakten med udfærdigelse af det nye IT-system.

⁵⁰ Demonstrationen skete ved gennemgang af en række slides med udklip af portalen og tilhørende forklaring. De viste slides findes vedlagt som bilag F.

Forudsætninger for udarbejdelse af nyt system

Respondenten forklarer, at det nye system udarbejdes på baggrund af en kravspecifikation, der følger af udbudsmaterialet for opgaven. Systemet udarbejdes således med henblik på at opfylde denne kravspecifikation og ikke en række andre elementer, der vil ligge udover.

Det er planlagt, at systemet på sigt både skal registrere ejerlejligheder og matrikulære sager. Allerede ved implementeringen af systemet vil det benyttes til at indberette de matrikulære sager til MiniMAKS. Af bilag F fremgår det, hvordan kommunikationen vil foregå.

Overflytning af data til det nye system

Hidtil har registrering af ejerlejligheder og den relevante dokumentation i forbindelse hermed ligget hos Tinglysningsretten. Respondenten oplyser, at man i forbindelse med overflytningen medtager data om definerede ejerlejligheder og ikke dokumentationen omkring disse. Således forventer respondenterne, at der medtages arealer og fordelingstal for ejerlejlighederne, mens fortegnelser, ejerlejlighedskort osv. forbliver hos Tinglysningsretten.

Respondenten oplyser, at det i forbindelse med et arbejde på en eksisterende ejerlejlighedsejendom vil være muligt at knytte PDF-filer med ejerlejlighedskort og -fortegetninger til sagen, så der sker en gradvis overflytning af dokumentationen fra Tinglysningsretten til Matriklen.

Nye elementer i det kommende IT-system

Respondenten fortæller, at ejerlejligheder fremtidigt vil registreres med ét eller flere lodder⁵¹. Således vil en ejerlejlighed fremadrettet udgøres af en samling af de lodder, den består af. I systemet registreres hvert lod med et litra, en anvendelse, areal og en beliggenhed som illustreret ved figur 10.

Det oplyses af respondenterne, at den fremtidige dokumentation til en ejerlejlighedsændring ikke ændres væsentligt. Der skal dog fremtidigt tilknyttes en GML-fil til hver enkelt ejerlejlighed. Filen skal være opgivet med 2D-koordinater i UTM zone 32 og indeholde et rids af samtlige lodder med angivelse af etage. Filen

⁵¹ Det oplyses at navnet *lod* stadig kan ændres.

Forandringer

Forandringstype: Nyopdeling | Ejerlejlighedsloven §10 stk.1,nr.1

Forandringskommando: INDSÆT

Ejerlejlighed Opload ejerlejlighedsfiler

Relation til hovedejendom: 5621689 Tilknyt BFE til sag

Ejerlejlighedsnummer: 101

Fordelingstal Tæller: 1

Fordelingstal Nævner: 4

Areal (m2): 100

Anvendelse: Bolig

Cannot be splitted:

Ejerlejlighed:

Lodbogstav	Lodbeliggenhedstekst	Lodareal(m2)	Etage	
a	Beboelse	98.0	2	
b	Kælderrum	2	-1	

Gem og næste | Gem og afslut | Fortryd

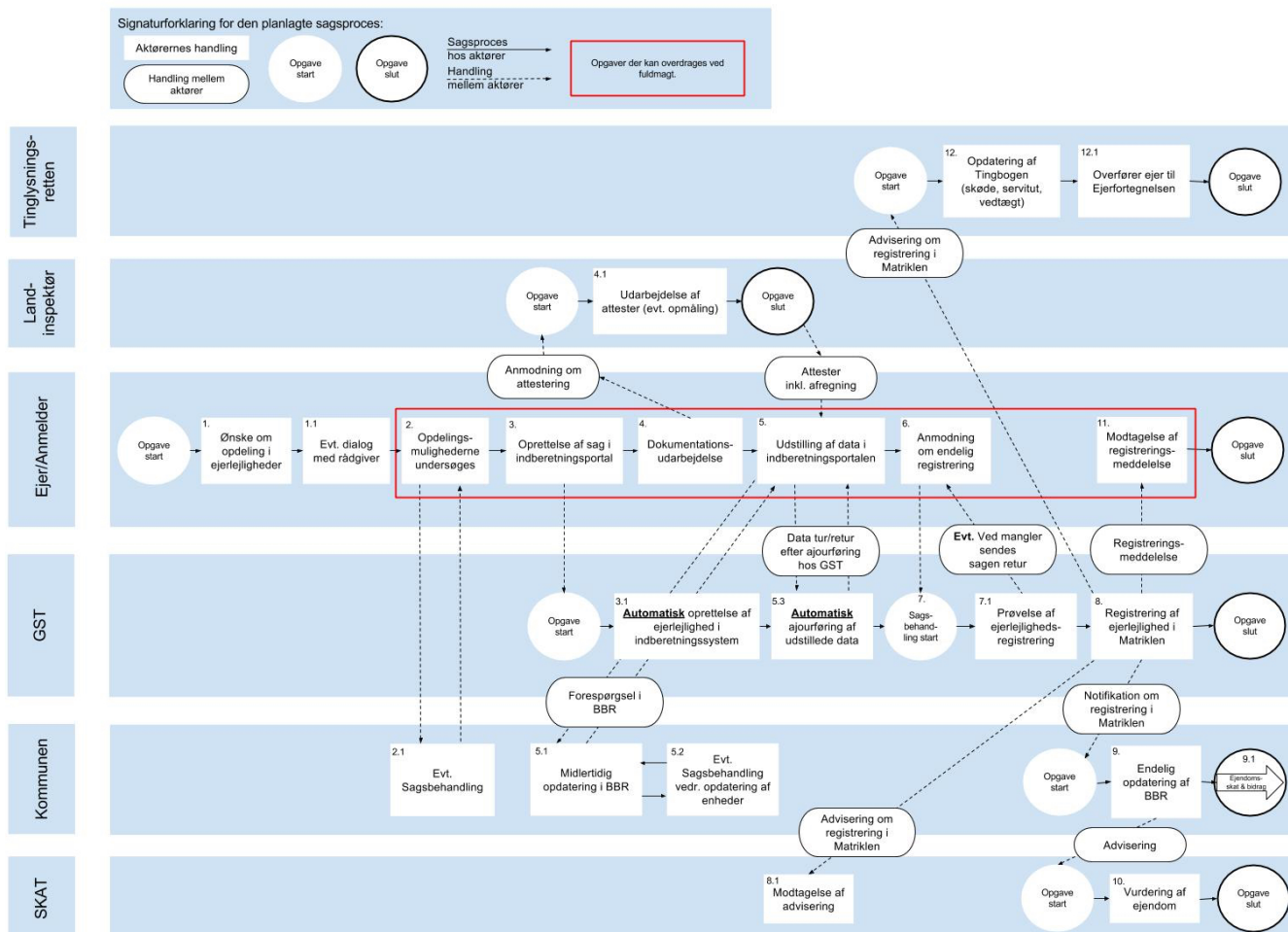
Figur 10: Udsnit af, hvordan lodder fremgår på den enkelte ejerlejlighed; her ejerlejlighed 101.
Kilde: [Bilag F]

tilknyttes sagen som den resterende dokumentation.

Respondenten forklarer, at man f.eks. ved en fremtidig ændring vil kunne trække filen ud og redigere den iht. til de ændringer, der foretages.

I det nye system oprettes ejerlejlighederne en ad gangen. I forbindelse med oprettelsen genereres en fortegnelse af ejerlejlighederne og de ændringer, der foretages. Fortegnelsen vil minde om en blanding af den skematiske redegørelse kendt fra MIA og en ejerlejlighedsfortegnelse fra Tinglysningsretten. Et foreløbigt udkast til en genereret ejerlejlighedsfortegnelse findes vedlagt som bilag H.

Respondenten tager forbehold for de ændringer, der kommer frem mod implementeringen af systemet. Ligeså gør projektgruppen.



Figur 11: Flowdiagram af den planlagte registreringsproces for ejerlejligheder. Figuren er udarbejdet jf. oplysninger fra Morten Ørtved og Pia Åbo Østergaard som beskrevet ved delafsnit 6.1 og 6.2. Diagrammet findes vedlagt som bilag I3 i A3-format.

6.3 DEN PLANLAGTE REGISTRERINGSPROCES

I delafsnit 6.1 og 6.2 er opnået en indsigt i, hvordan den fremtidige registrering af ejerlejligheder vil foretages; herunder hvilken dokumentation der skal ledsage en anmeldelse, og hvilken rolle GST vil have. På baggrund af de indsamlede data fra de gennemførte interviews er opstillet den sagsproces, der forventes at blive den fremtidige måde, hvorpå ejerlejlighedsregistreringen foretages på. Processen for registrering af ejerlejligheder fremgår af figur 11.

6.3.1 GENNEMGANG AF PROCES

I det følgende gennemgås den planlagte sagsproces for registrering af ejerlejligheder jf. figur 11. Tal i gennemgangen referer til tal i figuren. Processen er opstillet i henhold de planlagte regler for ejerlejlighedsregistreringen som afdækket

ved indeværende afsnit.

1. Processen starter med et ønske fra ejer om opdeling i ejerlejligheder. Ejeren har mulighed for at søge rådgivning i starten af processen(1.1). Rådgivningen kan også omhandle næste punkt.
2. Ejeren undersøger muligheden for opdeling i forhold til alderen på de bygninger, der er beliggende på ejendommen⁵². Her undersøges hvilke(n) opdelingsbestemmelse(r), der kan anvendes. I særlige tilfælde, hvor der behøves kommunal godkendelse, f.eks. i forbindelse med byggesag (nedlæggelse/sammenlægning af enheder) eller bygningsmyndigheden skal attestere kvalitetskravene efter ELL § 10 stk. 1 nr. 2 litra f-i skal kommunen inddrages (2.1).
3. Ejeren opretter sagen i indberetningsportalen, hvor den ønskede handling — f.eks. nyopdeling — vælges. I den forbindelse sker der en automatisk oprettelse af ejerlejligheder i indberetningssystemet (3.1).
4. Efterfølgende udarbejdes den nødvendige dokumentation jf. den kommende registreringsbekendtgørelse fra GST⁵³. Ligeledes anmodes landinspektøren om at attestere med lovpligtige attester og evt. opmåling (4.1).
5. Ejeren har løbende mulighed for at udstille data i indberetningsportalen i forbindelse med indsamlingen. På baggrund af den indsamlede data indhentes informationer i BBR og her opdateres oplysningerne i forhold til enhederne, hvis overensstemmelse er til stede (5.1). Stemmer antallet af enheder ikke overens med antallet af ejerlejligheder, iværksættes en sagsbehandling hos kommunen (5.2). Når data udstilles sker en løbende ajourføring i indberetningssystemet (5.3). Dvs. at hver ejerlejlighed oprettes respektivt for sig og lægges i systemet.
6. Når alle oplysninger, dokumenter og attester er indhentet og udstillet, kan ejeren sende en anmodning om endelig registrering til GST. De forskellige data ligger allerede i systemet, som er løbende ajourført.
7. Sagsbehandlingen starter hos GST og de behandler den information ejeren har oprettet under sagen i indberetningsportalen. GST kontrollerer om den nødvendige

⁵² Eventuelt i samarbejde med en rådgiver.

⁵³ Jf. Pia Åbo Østergaard vil dokumentationen stort set svare til den, der kendes fra Tinglysningsretten.

dokumentation er til stede (7.1). Er dette ikke tilfældet sendes sagen retur til ejeren, der påny skal udbedre fejl/mangler og genanmode om registrering.

8. Er sagen tilstrækkeligt oplyst godkendes den, og der sker en registrering i Matriklen. I forbindelse med registreringen i Matriklen adviseres SKAT (8.1), Kommunen (9), Ejeren (11) og Tinglysningsretten (12).
9. Kommunen modtager information omkring registrering i Matriklen og opdaterer BBR med de endelige informationer. Kommunens arbejde fortsætter i forhold til Ejendomsskat og bidrag, men ikke i forhold til registreringen (9.1).
10. Ved endelige opdatering af BBR adviseres SKAT, så deres sagsbehandling vedrørende ejendomsvurdering kan foretages.
11. Ejeren modtager en registreringsmeddelelse i forbindelse med registrering i Matriklen.
12. Tinglysningsretten modtager en advisering om registrering i Matriklen, hvorpå Tinglysningsretten tinglyser skøder, servitutter, vedtægter m.m. Yderligere sker der en opdatering og en overførsel af ejeroplysninger til Ejerfortegnelsen (12.1).

6.4 OPSAMLING

Der er i dette afsnit foretaget en undersøgelse af, hvordan den planlagte proces for registrering af ejerlejligheder vil se ud. Resultatet fremgår af figur 11. I forhold til den eksisterende sagsproces, som det fremgår af figur 9, ses udelukkende en forskel i, hvem registreringsprocessen foretages hos og den fremtidige portalløsnings betydning for denne registrering.

Det gennemførte interview med Pia Åbo Østergaard klarlægger da også, at dokumentationen i fremtidens ejerlejlighedsregistrering ikke vil ændres væsentligt, medmindre de lovmæssige rammer for registreringen gør det.

Morten Ørtved medgiver, at den fremtidige dokumentation i det væsentlige ikke ændres fra det eksisterende. Det er i højere grad måden, hvorpå registreringen foretages, der ændres. Således vil en ejerlejlighed fremtidig udgøres af ét eller flere ejerlejlighedslodder, der betegner ejerlejlighedens forskellige bestanddele — f.eks. en beboelsesenhed, et kælderrum og en garage. Ved fremtidige ejerlejlighedssager oplyser Morten Ørtved, at dokumentationen⁵⁴ vil skulle vedhæftes hver enkelt

⁵⁴ Ejerlejlighedskort, -fortegnelse osv.

ejerlejlighed som PDF-filer, men ellers ikke adskiller sig fra den eksisterende registrering hos Tinglysningsretten. Dokumentationen udvides dog til at omfatte en geokodet U32-polygon, der skal indeholde et rids af hvert enkelt lod til ejerlejlighed, der også skal vedhæftes hver ejerlejlighed. Morten Ørtved oplyser, at denne fil f.eks. ved en fremtidig ændring vil kunne trækkes ud, manipuleres i henhold til ændringen, og uploades igen.

I den planlagte proces for ejerlejlighedsregistrering ses det, at rollefordelingen og inddragelsen af aktører i processen for ejerlejlighedsregistrering er uændret på nær registreringsdelen, GST har overtaget. Således vil det — rent juridisk — stadig være ejeren, der som udgangspunkt forestår anmeldelsen af ejerlejligheder, medmindre han ved fuldmagt overdrager opgaven til en anden — hvilket det jf. interview med Pia Åbo Østergaard gøres ofte, idet hun oplyser, at ejerlejlighedsindberetning i 95-99% af tilfældene sker af en landinspektør. Der er i undersøgelserne ikke konstateret, at nogen myndigheder — udover GST — får tildelt nye opgaver, ej heller et ønske herom.

I forbindelse med overflytningen af de allerede registrerede ejendomme, oplyser både Morten Ørtved og Pia Åbo Østergaard, at der overtages de allerede definerede ejerlejligheder. Dvs. at det nye system i princippet kun vil indeholde oplysninger om ejerlejlighedernes areal og fordelingstal. Ejerlejlighedskort og -fortegnelser vil fortsat være ved Tinglysningsretten indtil de — som følge af en ændring i en ejendom — flyttes over som en del af forudsætningen for at kunne anmelde ændringen. Det er uklart præcis hvilken dokumentation, der skal flyttes med over ved en ændring og om der f.eks. også skal udarbejdes en U32-polygon i forbindelse med en ændring af én ejerlejlighed i en ejendom — og om denne polygon så eventuelt skal omfatte samtlige af ejerlejlighedens lodder eller kun det berørte.

Det bemærkes, at den opstillede proces i figur 11 er bygget på informationer, der stadig er under forandring. Således kan processen ikke betragtes som endelig. Processen er udarbejdet med forbehold for de ændringer, der kommer indtil GST har udarbejdet en registreringsbekendtgørelse og en ny ejerlejlighedslov er vedtaget.

ANALYSEDEL III

ANBEFALING TIL NY

REGISTRERINGSPROCES

Formålet med denne analyseproces er at fremsætte et forslag til en ny registreringsproces for ejerlejligheder. Dermed en måde, hvorpå forskellige aktører skal organisere sig samt hvilken dokumentation, der er nødvendig for at sikre en god ejendomsregistrering.

For at kunne opstille en ny proces for registrering af ejerlejligheder må gøres en række overvejelser omkring fremtidige aktører, dokumentation, myndigheder og myndighedsroller, hvilket gøres i afsnit 7.

Opstillingen af en ny sagsproces vil tage udgangspunkt i empiri fra analysedel I og II. Det forudsættes desuden, at anbefalingen, som givet ved delafsnit 4.5, er indarbejdet i den ejerlejlighedslovgivning registreringsprocessen opstilles i henhold til. Opstillingen af en ny sagsproces foretages i afsnit 8.

7 OVERVEJELSER

I dette afsnit vil beskrives en række overvejelser omkring den fremtidige registreringsproces. Overvejelserne vil omhandle, hvilke aktører projektgruppen finder skal indgå i den nye registreringsproces og hvilken dokumentation, der skal ledsage en ejerlejlighedsanmeldelse fremadsigtet jf. projektgruppen.

7.1 OVERVEJELSER OM AKTØRER

Der indgår i processen for den eksisterende ejerlejlighedsregistrering et bredt skare af aktører. De eksakte aktører i processen fremgår af figur 9. I det følgende gennemgås overvejelserne omkring de forskellige aktører og den fremtidige rolle for disse aktører ift. projektgruppens ønsker. Det bemærkes, at anbefalingen til ejerlejlighedsloven jf. delafsnit 4.5 forudsættes som en del af den lovgivning, der vil indgå i den fremtidige proces.

Anmelder

Jf. den eksisterende og planlagte registreringsproces fremgår det, at det som udgangspunkt påhviler ejeren at anmelde en ejerlejlighedsopdeling til Tinglysningensretten (eksisterende) eller GST (planlagte). Ejeren har dog mulighed for, ved fuldmagt, at give bemyndigelse til at anmeldelse kan foretages enhver anden – f.eks. en advokat eller landinspektør.

Pia Åbo Østergaard vurderer, på baggrund af oplysninger fra Tinglysningensretten, at indberetningen af ejerlejligheder i 95-99% af tilfældene foretages af en landinspektør. Altså med en landinspektør som anmelder. Hun vurderer ligeledes at det ofte er advokater, der foretager tinglysning af ejerlejlighedsvedtægter.

Projektgruppen ønsker fremadsigtet at give landinspektøren en central rolle i registreringen af ejerlejligheder, således anmeldelse alene kan foretages af landinspektøren med bemyndigelse af ejeren. Dette forklares nedenfor.

Landinspektøren

Landinspektøren ønskes at spille en helt central rolle i

ejendomsdannelsen⁵⁵ for ejerlejligheder. Landinspektørens nuværende rolle i denne ejendomsdannelse er, rent juridisk, attestering af ejerlejlighedskort, ejerlejlighedsfortegnelse og eventuelt kvalitetskrav (litra a-e).

I forbindelse med dannelsen og ændringen af ejendomme i matrikulære sammenhænge følger det af UL § 13, at disse arbejder udelukkende må udføres af en landinspektør med beskikkelse. Landinspektøren betragtes som en slags *ambassadør* for skellet og vil i tvister om et skels placering indgå som en "1. retsinstans", der skal afsige en kendelse om et skels placering⁵⁶.

Landinspektøren skal i forbindelse med ethvert arbejde omkring et skel sikre, at den pågældende ændring ikke er i strid med de regler, der følger af anden lovgivning, planlægning eller privatretlige aftaler (servitutforhold). Såfremt en matrikulær ændring gennemføres i strid med disse forhold, vil landinspektør i kraft af sin beskikkelse hæfte personligt for de konsekvenser, fejlen måtte medføre. Ved særligt grove fejl vil landinspektøren få inddraget sin beskikkelse — og dermed retten til at drive landinspektørvirksomhed.

Fast ejendom er en af de mest beskyttede goder i Danmark. Det er ligeså en af de centrale elementer i hele vores samfund, da fast ejendom danner genstand for store dele af den økonomi, samfundet bygger på — nemlig belåning af fast ejendom. En af grundstenene til fast ejendom benyttes som genstand til pant er, at der er stor sikkerhed omkring, hvor grænsen — skellet — går. Der er med andre ord stor sikkerhed for pantet, fordi der ikke uden videre kan ske ændringer i ejendomsgrænserne, uden en række forhold er imødekommet.

Såfremt der måtte ske fejl i ejendomsdannelsesprocessen for jordstykker, og der foretages en udstykning et sted, hvor det ikke er tilladt⁵⁷ og grundene herefter afhændes, belånes og bebygges, vil det få fatale konsekvenser for de mennesker, der har købt og belånt en ejendom, der potentielt ikke måtte oprettes — og i realiteten bør slettes igen. Hvem står med ansvaret? Pga. landinspektørens ansvar som ambassadør for skellet og ejendomsdannelsen i matrikulære sammenhænge vil det være ham.

⁵⁵ Dannelsen af nye ejendomme i Danmark kan ske på to måder; udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

⁵⁶ Jf. UL § 38.

⁵⁷ En fejl der må betegnes som nærmest umulig at få gennemført.

Eksemplet med en sådan fejl i matrikulære sager er nærmest utænkelig. Såfremt der skete en lignende sag i en ejerlejlighedsejendom — altså en ulovlig opdeling i ejerlejligheder i en bygning — er spørgsmålet om ansvar langt fra lige så tydeligt.

I den nuværende ejendomsdannelsesproces bærer landinspektøren rent juridisk ikke et ansvar for, at opdelingen er lovlig. Landinspektøren skal udarbejde de relevante attester og eller vil det være op til ejeren at anmelde opdelingen. Såfremt opdelingen er ulovlig — f.eks. fordi en servitut ikke tillader opdelingen — hvem står så tilbage med ansvaret?

Et tænkt eksempel kunne være en ejer af en ejendom, der anmoder en landinspektør om udarbejdelse af ejerlejlighedskort, ejerfortegnelse osv., men selv vil forestå registreringen af opdelingen. Registreringen gennemføres, fordi den fornødne dokumentation osv. er i korrekt. De oprettede ejerlejligheder frasælges og belånes herefter af de nye ejere. Det viser sig nu, at en nabo var påtaleberettiget med hensyn til en servitut om, at der ikke uden hans accept måtte foretages opdeling i ejerlejligheder. Hvem står med ansvaret?⁵⁸ Svaret er ikke tydeligt som ved udstykningen, fordi der f.eks. ikke her påhviler et særligt ansvar for landinspektøren til at forestå afklaring af sådanne forhold.

Projektgruppen ønsker at gøre landinspektøren til ambassadør for ejendomsgrænser ved al fast ejendom — både de matrikulære arbejder og ejerlejlighedsområdet. Dette skal gøres ved at stille udvidede krav om elementer, der skal dokumenteres i forbindelse med en ejerlejlighedsopdeling, herunder eksempelvis en form for erklæring som den hvide erklæring i matrikulære sammenhænge.

Vurderingsmæssigt vil konsekvensen af at gøre landinspektøren til ambassadør for ejerlejlighedsområdet være, at sikkerheden for at ejendomsdannelsen sker lovligt øges til gavn for både panthavere og ejerlejlighedsejere. Som afdækket ved interview med Pia Åbo Østergaard forestår landinspektørerne i forvejen 95-99% af indberetningerne af ejerlejligheder. Konsekvensen ved at lade landinspektøren stå for den fulde registrering med et øget ansvar og krav om yderligere dokumentation vurderes ikke at svække konkurrencen i en sådan grad, at projektgruppen finder det rimeligt ikke at gøre det som beskrevet.

Bonusvirkningen af denne ændring af landinspektørens rolle i

⁵⁸ Spørgsmålet er yderst relevant. Erfaring fra projektpraktikken viser, at der findes ulovligt opdeltte ejerlejlighedsejendomme. Konklusionen var i denne sammenhænge at man lod tingene stå til, fordi konsekvenserne ved en at berigtige forholdene havde været fatale for beboerne.

registreringsprocessen vil være, at GST udelukkende skal kommunikere med én kendt brugergruppe, hvilket jf. Pia Åbo Østergaard vil lette styrelsen arbejde med vejledninger osv.

Der lægges med denne ændring udelukkende op til, at den beskikkede landinspektør skal forestå registreringer i Matriklen. Der lægges ikke op til, at andre faggrupper ikke kan foretage tinglysning af vedtægter, skøder m.v.

GST

Det er flere gange igennem dette projekt klarlagt, at GST bliver den fremtidige myndighed for ejerlejlighedsregistrering. Der er således lagt op til, at GST får en central rolle i registreringsprocessen for ejerlejligheder. GST overtager registreringsopgaven uden tidligere at have beskæftiget sig med ejerlejligheder. Undersøgelser i dette projekt har vist, at GST er i gang med at ændre organiseringen i styrelsen og tilpasse den anvendte teknik, så de fremadset kan udføre opgaven på en hensigtsmæssig måde.

Projektgruppen finder det hensigtsmæssigt at al registrering af fast ejendom vil ske i en og samme styrelse, og betvivler ikke GSTs evner til at kunne forestå registreringsopgaven. Projektgruppen finder ikke anledning til at ændre på den rolle, GST er blevet tildelt; ej heller styrelsens opgaver i forbindelse med registreringen.

Afhandlingens registreringsproces vil tage afsæt i at GST bevare den planlagte rolle, så al ejendomsdannelse er samlet i Matriklen med GST som registreringsmyndighed.

Kommunen

Der er ved den planlagte registrering lagt op til, at kommunen opretholder sin hidtige rolle med at attestere kvalitetskravene i litra f-i, når der opdeles jf. ELL § 10 stk. 1 nr. 2. Ligeledes vil kommunen bistå med egentlige byggesager og nedlæggelse/sammenlægning af enheder i BBR i forbindelse med opdelingsarbejder.

Der lægges i den planlagte registrering op til en mindre ændring, idet opdatering af BBR til dels automatiseres med hensyn til registrering af ejerlejligheder. Landinspektøren vil skulle koble en ejerlejlighed til en enhed i BBR, hvilket automatisk opdaterer registeret. Såfremt der ikke er overensstemmelse mellem

ejerlejligheder og enheder i BBR vil kommunen skulle foretage egentlig sagsbehandling mht. opdatering af enhederne BBR. Fordi ESR nedlægges som følge af GD1 skal kommunen ikke længere opdatere dette. Kommunen vil stadig være myndighed for BBR.

Projektgruppen er overordnet tilfreds med kommunens nuværende roller i registreringsprocessen, der dog først og fremmest er som bygningsmyndighed. I kraft af anbefalingen i delafsnit 4.5 foretages dog ændringer i kommunens opgaver.

Som følge af projektgruppens forslag om nye kvalitetskrav vil kommunen som bygningsmyndighed fremadrettet skulle attestere nogen nye kvalitetskrav, som projektgruppen dog ikke forholder sig nærmere til. Ligeledes anbefaler projektgruppen i delafsnit 4.5, at opdeling som udgangspunkt bør bero på bygningskvaliteten med BR10 som udgangspunkt. Det er kommunen som bygningsmyndighed, der i kraft af byggesagsarkiv skal stille disse oplysninger til rådighed med henblik på afklaring af isolering m.v.

Fremadrettet vil processen med opdatering af BBR automatiseres som beskrevet ovenfor. Projektgruppen ønsker ikke at afvige fra kommunens opgaver mht. BBR for den planlagte registreringsproces.

Tinglysningsretten

Ved den planlagte sagsproces får Tinglysningsretten en betydelig mindre rolle, idet registreringen flyttes til GST. Det betyder at Tinglysningsretten først skal inddrages, når registrering i Matriklen har fundet sted, og der skal tinglyses rettigheder som skøder og vedtægter. Tinglysningsrettens rolle bliver desuden at overføre ejeroplysninger til den nyoprettede Ejerfortegnelse.

Tinglysningsretten overtager desuden opgaven omkring tiltrædelse af uskadlighedsattester på jordstykker fra GST så den samlede kompetence hertil samles ét sted.

Projektgruppen vurderer, at overflytningen af ejendomsregistreringen til GST gør, at Tinglysningsretten kan fokusere på at registrering af rettigheder, hvilket betegnes som positivt. At retten ligeledes overtager den samlede opgave for uskadlighedsattester betegnes som hensigtsmæssigt, idet Tinglysningsretten er myndighed for sikre bl.a. panterettigheder.

Projektgruppen ønsker ikke at ændre på Tinglysningsrettens

planlagte rolle i en kommende registreringsproces.

Ejer

I forbindelse med den eksisterende registreringsproces er det, rent juridisk, ejeren der skal stå for indhentning af den nødvendige dokumentation og anmeldelsen af opdelingen. Ejeren har dog mulighed for at give f.eks. en landinspektør eller advokat fuldmagt til at foretage indhentning af dokumentation og anmeldelsen på vegne af ejeren.

For den planlagte proces er det lidt anderledes, da anmeldelsen skal sendes til GST gennem en indberetningsportal. Anmeldelsen kan ejeren stadig selv foretage eller ved fuldmagt overdrage opgaven.

Det følger af projektgruppens anbefaling i delafsnit 4.5, at ejeren skal anmode en landinspektør med beskikkelse om opdeling i ejerlejligheder, hvis dette ønskes. Som beskrevet i indeværende afsnit ønsker projektgruppen at lade landinspektøren være den eneste, der kan registrere ændringer vedrørende den fysiske udformning af fast ejendom. Dermed bliver ejerens rolle, rent juridisk, betydelig mindre, idet ejeren ikke selv kan forestå registreringen, men i praksis bør det være uden betydning⁵⁹.

Ejeren begrænses juridisk ikke i sine muligheder for at opdele sin ejendom, og vil potentielt kunne opnå en mere rentabel forretning ved tidligt i processen at inddrage landinspektøren⁶⁰.

Projektgruppen lægger op til, at ejeren skal have en mindre rolle, men ikke begrænses i sine muligheder.

SKAT

SKATs rolle i den eksisterende sagsproces er meget lille, idet de kun forestår den offentlige ejendomsvurdering når ejerlejlighedsregistreringen har fundet sted og kommunen har oprettet og opdateret oplysningerne i ESR og BBR.

Rollen er uforandret ved den planlagte proces, dog får SKAT en advisering tidligere i processen allerede når registrering i Matriklen er gennemført.

Projektgruppen lægger ikke op til at SKATs rolle ændres.

⁵⁹ Som nævnt indberetter landinspektøren i forvejen 95-99% af ejerlejlighedssagerne.

⁶⁰ Idet erfaring fra praksis viser, at landinspektøren ofte kan bidrage med opdelingsmuligheder, ejeren ikke selv havde forestillet sig.

Andre aktører

I den eksisterende og den planlagte registreringsproces er der som udgangspunkt ikke andre aktører end de ovenfor nævnte. Projektgruppen anbefaler til jf. delafnit 4.5, at der for tidssvarende byggeri skal opfyldes en række kvalitetskrav, herunder kravet om energiforbrug som minimum skal opfylde BR10. I den forbindelse vil en energikonsulent eller anden byggeteknisk rådgiver inddrages med henblik på attestering af, om dette kvalitetskrav er overholdt.

7.2 OVERVEJELSER OM DOKUMENTATION

Dette delafsnit har til formål at klarlægge, hvilken dokumentation der skal danne grundlag for afhandlingens registreringsproces. Erklæringerne vil tage udgangspunkt i den dokumentation, der skal ledsages i den planlagte registreringsproces jf. analysedel II. Desuden tages hensyn til overvejelserne om aktørernes fremtidige rolle som beskrevet i delafsnit 7.1.

Udstykning ikke mulig

I den eksisterende og planlagte registreringsproces skal landinspektøren, jf. ELL § 3, attestere, at en ejerlejlighedsopdeling kun er mulig, såfremt udstykning ikke er. Således skal altid foretages udstykning forud for en ejerlejlighedsopdeling.

Projektgruppen finder ikke anledning til at fjerne denne attest.

Fortegnelse og kort

Ejerlejlighedsfortegnelsen med tilhørende ejerlejlighedskort er jf. C.ELL pkt. 34 blandt de dokumenter som landinspektøren skal attestere i både den eksisterende og den planlagte registreringsproces. Denne attestation findes af projektgruppen yderst relevant i forhold til dokumentationen af hver enkelt ejerlejlighed. Der bør undersøges muligheden for at erstatte funktionen med tilkobling af PDF-filer med en fuldt ud digital løsning.

I henhold til projektgruppens anbefaling i delafsnit 4.5, vil hjemlen til denne indholdet af kort og fortegnelse fremtidigt findes i ejerlejlighedsloven.

I den planlagte registreringsproces er lagt op til supplerende dokumentation i form af en 2D-GML-fil med ejerlejlighedens lodder, hvilket projektgruppen ikke finder tilstrækkeligt⁶¹.

Projektgruppen lægger op til som minimum at registrere GML-filerne i 3D, idet koterne erfaringsmæssigt alligevel registreres i forbindelse med ejerlejlighedsopmåling. Ved at registrere koterne i 3D haves en af grundstene til en fremtidig Matrikel i 3D, og den ekstra registrering vil ikke påføre væsentlige ekstraarbejder.

Der henstilles til at GML-filen foruden et rids af selve ejerlejlighedens lodder også bør indeholde et rids af bygningskroppen.

Af fortegnelsen, der skal være digital, skal altså fremtidigt som minimum fremgå:

1. Ejerlejlighedernes beliggenhed angivet ved matrikelbetegnelsen, gadenavn, husnummer, etage m.v.,
2. Ejerlejlighedernes BFE-nummer⁶²,
3. Ejerlejlighedernes areal og
4. Ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat.
5. Ejerlejlighedernes beliggenhed angivet i en GML-fil med 3D-koordinater i UTM zone 32.

Ejerlejlighedserklæring

Der lægges i indeværende afsnit op til, at landinspektøren fremadsigtet skal forestå al registrering i Matriklen. I forbindelse med landinspektørens indberetning af matrikulære sager udarbejdes en række erklæringer, hvor landinspektøren attesterer, at det pågældende arbejde ikke strider imod anden lovgivning, planlægning, servitutretlige forhold m.v.⁶³

Der henstilles til, at landinspektøren fremadsigtet skal udarbejde en lignende erklæring for ejerlejlighedsopdelinger og -ændringer, som en del af dokumentationen. Erklæringen skal modvirke, at opdeling ikke foretages i tilfælde, hvor der kræves en tilladelse

⁶¹ Dog findes kravene til projektion og filformat tilstrækkelig.

⁶² Som følge af, at der i forbindelse med MU tildeles et BFE-nummer tidligt i processen.

⁶³ Her tænkes på grøn/hvid erklæring og servituterklæring.

eller accept fra andre end ejerne.

Projektgruppen forholder sig ikke til det eksakte indhold af en sådan erklæring.

Attest om kvalitetskrav

I den eksisterende ELLs § 10 stk. 1 nr. 2, stilles en række kvalitetskrav som finder anvendelse ved byggeri før 1. juli 1966. Disse kvalitetskrav litra a-e attesteres af landinspektøren og litra f-i attesteres af bygningsmyndigheden.

Disse kvalitetskrav erstattes i afhandlingen med en række nye for det *utidssvarende byggeri*. Der er ikke foretaget en egentlig opstilling af specifikke kvalitetskrav, men landinspektøren skal selv attestere nogen af kvalitetskravene - og sørge for at indhente attest fra andre aktører, herunder bl.a. kommunen som bygningsmyndighed og en byggesagkyndig med henblik på energiforbruget.

7.3 OPSAMLING PÅ OVERVEJELSER

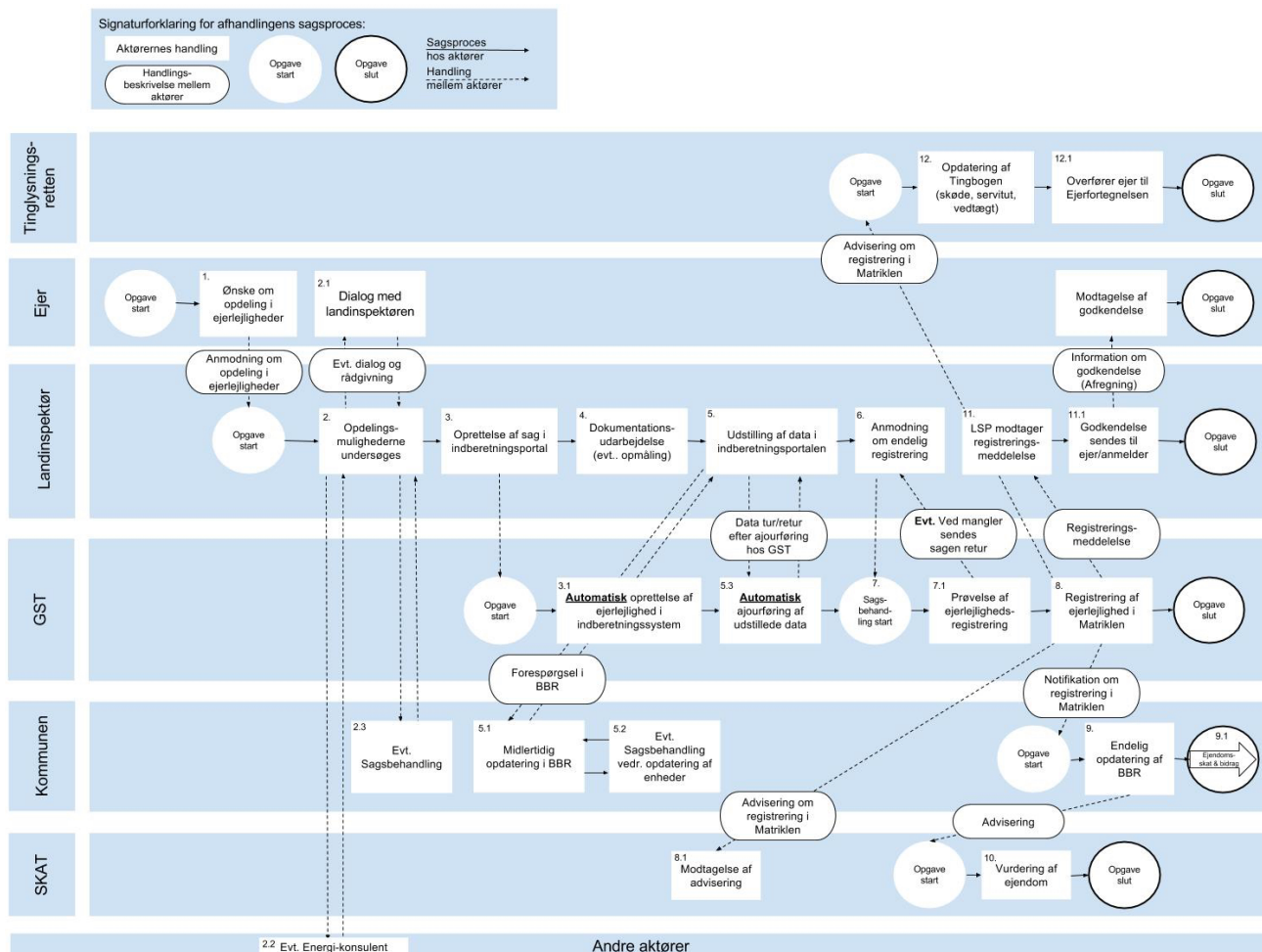
Der er i dette afsnit foretaget en række overvejelser for at sikre en god ejendomsregistrering med henblik på, hvilke aktører, der skal inddrages i processen, og hvilken dokumentation, der skal benyttes ved registreringen.

Der er i afsnittet fundet ændringer med hensyn til både dokumentation og aktører i forhold til den planlagte registreringsproces. Disse afvigelser anvendes i afsnit 8 til at opstille af en ny sagsproces.

8 PROCESOPSTILLING

I dette afsnit opstilles projektgruppens forslag til en ny registreringsproces for ejerlejligheder. Processen er opstillet med udgangspunkt i empiri og resultater fra analysedel I og II samt de overvejelser, der følger af afsnit 7.

Processen fremgår af figur 12 og er opstillet under hensyn til det fremtidige, juridiske grundlag for registreringen i henhold til projektets anbefaling i delafsnit 4.5. I det følgende foretages en gennemgang af processen.



Figur 12: Flowdiagram af afhandlingens registreringsproces for ejerlejligheder. Diagrammet findes vedlagt som bilag I4 i A3-format.

1. Ejeren har et ønske om opdeling i ejerlejligheder. Ejeren anmoder en landinspektør om opdeling i ejerlejligheder. Dette fordi landinspektøren nu er den eneste, der kan registrere ejerlejligheder.
2. Landinspektøren undersøger muligheden for opdeling i forhold til de bygninger, der er beliggende på grunden, og tager indgår eventuelt i dialog med ejeren (2.1). Landinspektøren undersøger om bygningerne er utidssvarende. Såfremt bygninger er utidssvarende finder kvalitetskravene anvendelse, og der skal foretages et løft i bygningskvaliteten⁶⁴. Der rettes kontakt til en byggesagkyndig med henblik på en attest vedr. energiforbruget (2.2). Kommunen inddrages, hvis en byggesag findes nødvendig (2.3). Finder kvalitetskravene ikke anvendelse er inddragelse af andre aktører ikke en nødvendighed, og opdeling kan foretages.
3. Landinspektøren opretter sagen i indberetningsportalen, hvorpå ejerlejlighedsopdeling vælges. I den forbindelse sker der en automatisk oprettelse af ejerlejligheder i indberetningssystemet (3.1).
4. Efterfølgende udarbejdes den nødvendige dokumentation jf. delafsnit 7.2.
5. Landinspektøren har løbende mulighed for at udstille data i indberetningsportalen i forbindelse med indsamlingen. På baggrund af den indsamlede data indhentes informationer i BBR og her opdateres oplysningerne i forhold til enhederne, hvis overensstemmelse er til stede (5.1). Stemmer antallet af enheder ikke overens med antallet af ejerlejligheder, iværksættes en sagsbehandling hos kommunen (5.2). Når data udstilles sker en løbende ajourføring i indberetningssystemet (5.3). Dvs. at hver ejerlejlighed oprettes respektivt for sig og lægges i systemet.
6. Når alle oplysninger, dokumenter og attester er udarbejdet/indhentet og udstillet, kan en anmodning om endelig registrering i Matriklen foretages. De forskellige data ligger allerede "pakket" i systemet som er løbende ajourført.
7. Sagsbehandlingen starter hos GST og de behandler den information landinspektøren har oprettet under sagen i indberetningsportalen. GST kontrollerer om den nødvendige

⁶⁴ Dvs. retsmæssig brandsikring, efterisolering, vinduesudskiftning osv.

dokumentation er til stede (7.1). Er dette ikke tilfældet sendes sagen retur til landinspektøren, der påny skal udbedre fejl/mangler og genanmode om registrering.

8. Er sagen tilstrækkeligt oplyst godkendes den, og der sker en registrering i Matriklen. I forbindelse med registreringen i Matriklen adviseres SKAT (8.1), Kommunen (9), Ejeren (11) og Tinglysningsretten (12).
9. Kommunen modtager information omkring registrering i Matriklen og opdaterer BBR med de endelige informationer. Kommunens arbejde fortsætter i forhold til ejendomsskat og bidrag, men ikke i forhold til registrering (9.1).
10. Ved endelige opdatering af BBR adviseres SKAT, så deres sagsbehandling vedrørende ejendomsvurdering kan foretages.
11. Landinspektøren modtager en registreringsmeddelelse i forbindelse med registrering i Matriklen og informerer ejeren om registreringen i Matriklen (11.1).
12. Tinglysningsretten modtager en advisering om registrering i Matriklen, hvorpå Tinglysningsretten tinglyser skøder, servitutter, vedtægter m.m. Yderligere sker der en opdatering og en overførsel af ejeroplysninger til Ejerfortegnelsen (12.1).

8.1 OPSAMLING PÅ REGISTRERINGSPROCESSEN

Der er i dette afsnit foretaget en opstilling af registreringsprocessen for den fremtidige registrering af ejerlejligheder. Udgangspunktet for processen er at sikre en god ejendomsregistrering, der både tager hensyn til selve opgaven med at registrere oplysninger, men også tager hensyn til slutproduktet.

Det bemærkes, at selvom der ses tydelige ligheder mellem den planlagte registreringsproces som afdækket ved analysedel II og den fremsatte registreringsproces jf. dette afsnit, er der væsentlige forskelle.

Den store forskel mellem de to processer ligger i den fremtidige organisering af de forskellige aktører, der skal sikre at slutproduktet i sidste ende bliver et bedre produkt for brugerne.

I projektgruppens registreringsproces er landinspektøren gjort til eneanmelder af ejerlejligheder, og ændringer, heraf i Matriklen

for at dels at sikre et bedre produkt⁶⁵, men også at lette arbejdet internt blandt de forskellige aktører i ejerlejlighedsregistreringen. Ejeren kan i projektgruppens proces hverken selv eller ved fuldmagt overdrage opgaven med registrering af ejerlejligheder i Matriklen til andre end landinspektøren, hvilket er sket under hensyn til produktet. Et valg der umiddelbart ikke har større konsekvenser, idet landinspektøren i forvejen gennemfører langt størstedelen af indberetningerne.

Ændringen af landinspektørens rolle vil betyde, at denne skal attestere eget arbejde i forbindelse med indberetningen af ejerlejligheder. Det samme gør sig gældende for de matrikulære arbejder, og det vurderes derfor ikke som et problem, at landinspektøren foretager attest af eget arbejde i ejerlejlighedssager.⁶⁶

Registreringsprocessen er opstillet under hensyn til den anbefaling, der opstilles i delafsnit 4.5. Der er således foretaget tilpasning af både nye og "gamle" aktører samt disses opgaver ift. til den planlagte registreringsproces som angivet ved afsnit 6.

⁶⁵ Ved øget ansvar for landinspektøren samt øget dokumentation som 3D-GML og en ejerlejlighedserklæring.

⁶⁶ Det bemærkes at landinspektøren i kraft af sin beskikkelse fortsat hæfter personligt, såfremt der opstår et erstatningsspørgsmål som følge af urigtige oplysninger.

FASE C

Denne fase indeholder projektets konkluderende del. Den konkluderende del omfatter en diskussion af projektets resultater samt projektets konklusion.

9 DISKUSSION

I dette afsnit foretages en diskussion af projektets resultater. Diskussionen vil tage afsæt i de anvendte metoder.

Formålet med projektet, jf. projektets problemformulering, er inddelt i to dele, hvor den ene del relaterer sig til en revidering af ejerlejlighedsloven, mens den anden vedrører opstilling af et forslag til en ny registreringsproces for ejerlejligheder. De to dele diskuteres i det følgende.

9.1 EJERLEJLIGHEDSLOVEN

I projektet anvendes den genetiske retssociologi som analyseramme for at opstille en anbefaling til en ny ejerlejlighedslov. Således er valgene i analysen foretaget med henblik på at skabe en lov, der er i videst muligt omfang er til gavn for brugerne af loven og repræsenterer de behov, brugerne har til loven. Med udgangspunkt i denne analyseramme er forsøgt at udpege en række umiddelbare problematikker, brugerne af ejerlejlighedsloven har. Således er dels foretaget et interview med Per C. Nielsen med henblik på en afklaring heraf, men der er også foretaget litteraturstudie af relevant litteratur på området. Ligeså er egen erfaring også anvendt.

Undersøgelsen af ejerlejlighedsloven er sket med udgangspunkt i valide metoder. Omdrejningspunktet for den anvendte litteratur er primært relateret til landinspektørbranchen. Landinspektørerne findes da også at udgøre en væsentlig brugergruppe for ejerlejlighedsloven — navnlig idet landinspektørerne forestår en stor del af indberetningerne i ejerlejlighedssager. Imidlertid udgør landinspektørerne ikke den eneste brugergruppe af loven, og der burde derfor være søgt yderligere information hos andre brugergrupper med henblik på at få yderligere inputs til en anbefaling fra andre brancher. Dette kunne eksempelvis være realkreditinstitutterne eller Lejernes Landsorganisation.

Det bemærkes, at uagtet den relativt smalle målgruppe betragtes den opsatte anbefaling som et velargumenteret indspil til debatten om, hvordan den fremtidige ejerlejlighedslovgivning skal se ud — hvilket den også er tænkt som.

9.2 FORSLAG TIL REGISTRERINGSPROCES

Formålet med at opstille en ny proces for registrering af ejerlejligheder har for projektgruppen alene omhandlet at sikre, at en fremtidig registrering sker på så hensigtsmæssig en måde som muligt, og at registreringen, herunder både registreringsmetoden⁶⁷ og den registrerede information⁶⁸ er hensigtsmæssig ift. de brugere, der skal gøre brug af produktet.

I det følgende forklares anvendelsen af Müllers teknologimodel.

Teknologisk udvikling ved Müllers teknologimodel

Med fokus på at komme med et løsningsforslag og en anbefaling til en ny registreringsproces i analysedel III, vil det nu være muligt at se på hvordan teknologimodellen virker i praksis. Anbefalingen til en ny registreringsproces, kan heraf udledes som en ny teknologi. Delafsnit 3.1, indeholdende Teknologisk udvikling, beskriver i metode afsnittet hvordan et bestemt produkt er afhængig af viden, teknik, organisation og økonomi. Dette afsnit har til formål at samle op på hvilke områder, indenfor hver kategori der forudsættes for at det givne produkt kan virkeliggøres.

Økonomi

Lige meget hvordan man vender og drejer det, så fokuseres der altid på økonomi i forbindelse med nye tiltag i den offentlige sektor. Dette er også tilfældet med Grunddataprogrammet, som hurtigt kan blive dyrt hvis der opstår forsinkelser [Finans, 2016]. Derfor er det vigtigt at have økonomien i orden ellers falder teknologien hurtigt til jorden. Hvis hele projektet lykkedes vil det kunne spare mange penge i forhold til fremfinding af data, og registrering af data.

Set i forhold til afhandlingens registreringsproces, vil det når systemet er fuldt oppe at køre, med fordel spare tid, både hos den praktiserende landinspektør, men også hos de forskellige myndigheder, heriblandt kommunens sagsbehandling. Ved at ejerlejligheder fremadrettet skal registreres i Matriklen vil der formentlig komme gebyr og afgifter på [Plesner, 2017]. Dette ville så være med til at finansiere systemet og GSTs håndtering, men vil formentlig ikke være den bærende økonomiske kilde.

⁶⁷ Den anvendte teknik.

⁶⁸ I dette tilfælde produktet.

De ændringer projektgruppen fremsætter til en ny registreringsproces tager hensyn til den teknik og organisering, der allerede er under udvikling som følge af Grunddataprogrammet. Således omfatter ændringerne i projektgruppens forslag ikke ændringer, der vil kræve en omprogrammering af det kommende IT-system eller en omorganisering af hele den planlagte overgang af registreringsopgaven for ejerlejligheder fra Tingbogen til Matriklen. Projektgruppens ændringer vil altså ikke påvirke økonomien væsentligt, men sikre et bedre produkt.

Teknik

I afhandlingen er det selve indberetningsportalen der er en del af teknikken i teknologimodellen. Det er i fremtiden planlagt at al registrering i Matriklen skal foregå gennem denne indberetningsportal. Herved gøres det muligt at kommunikere mellem de forskellige aktører i samme portal. Landinspektøren, der i forhold til afhandlingens resultater, får en central rolle, vil udelukkende benytte sig af indberetningsportalen, dog med supplerende hjælp fra CAD-programmer. Derved vil der kun være én indgang når der skal registreres forhold i Matriklen.

For at den nye indberetningsportal kan fungere som ønsket i afhandlingen, kræves der en ændring i lovgivningen jf. analysedel I.

Den nye indberetningsportal vil blive betragtet som arbejdsmiddelet, da landinspektøren skal bruge det som redskab i forbindelse med registreringen. De lovændringer som fremgår af analysedel I vil blive betragtet som arbejdsgenstanden, da det er den der forudsætter hvordan og hvorledes registreringen skal forløbe og dermed sætter rammerne. Arbejdskraften vil blive betragtet som den gruppe af medarbejder, der er involveret i den nye registreringsproces. Der vil formentlig være mange af de samme medarbejdere med i den nye proces. Dog vil det for GSTs vedkommende være helt nyt at skulle registrere ejerlejligheder i Matriklen. For at dette vil kunne lykkes til fulde, må de pågældende medarbejdere opdateres i deres kompetencer. Dette kan gøres ved uddannelse og efteruddannelse. Projektgruppen vurderer at det i starten vil blive en prøvelse, dog vil det på sigt kunne gavne forholdet mellem landinspektør og GST. Det vil måske også give en bedre dialog, i forhold til registreringen end der har været tidligere.

Viden

Det er vigtigt at der hurtigt og effektivt bliver oparbejdet noget viden og erfaring hos de medarbejdere og brugere af indberetningsportalen. Medarbejderne inde ved GST har ikke før arbejdet med ejerlejlighedsdata og der skal derfor opbygges et nyt vidensgrundlag⁶⁹. Medarbejderne har så mulighed for at trække på den viden de har i forvejen, omkring registrering af matrikulærearbejder i Matriklen. Der er ikke behov for at viden omkring hvordan systemet fungerer spredes så vidt omkring, da landinspektøren er den eneste brugergruppe.

Organisation

Den overordnede realisering af afhandlingens registreringsproces forudsætter ikke større ændringer i forhold til de planlagte ændringer der kommer i forbindelse med MU og flytning af registrering af ejerlejligheder fra Tingbogen til Matriklen. De store organisatoriske ændringer sker med MU, hvorpå aktørens indbyrdes forhold ændres markant.

GST overtager registreringen af ejerlejligheder fra Tinglysningsretten som den mest markante organisatoriske ændring. Med så store skift af ansvarsområder mellem aktører bevirker at de enkelte organisationer skal etablere omrokeringer, nye afdelinger, nye arbejdsområder, nye processer m.m. Det er en hel omstrukturering det organisatoriske grundlag udsættes for hos de enkelte aktører, hvilket ikke sker "over natten". Det ansvar der kommer eller ansvar der forsvinder, påvirker uundgåeligt grundlaget for organisationen.

GST tildeles med initiativets gennemførelse ansvaret for al ejendomsdannelse. GST kender til arbejdet med ejendomsdannelse, og har i den forbindelse viden og erfaring omkring geodata og dennes betydning i anvendelsen. Trods at GST kender til ejendomsdannelse, så er det en meget stor organisatorisk ændring, som tager tid at inkorporeres til en næsten gnidningsfri proces.

Kommunernes organisatoriske grundlag ændres også, idet anmelderen (landinspektøren i afhandlingens registreringsproces) skal yde større ansvar overfor BBR, samtidig med at kommunernes ansvar for ESR forsvinder med nedlæggelsen. Det vil unægteligt skabe et andet organisatorisk grundlag, som kommunerne skal forholde sig til. De skal finde

⁶⁹ Evt. nye medarbejdere, i forbindelse med udflytningen, ville muligvis kunne have en erfaring på området.

deres nye rolle blandt aktørerne.

I forbindelse med afhandlingens registreringsproces, sker der yderligere organisatoriske skift mellem aktører. Her i særdeleshed mellem Ejer og Landinspektør. Det bliver i afhandlingen vurderet at landinspektøren ved lov, alene, skal varetage registrering af ejerlejlighedsændringer og opdeling. Det får måske ikke de største organisatoriske ændringer for landinspektøren, da det jf. Pia Åbo Østergaard, alligevel er landinspektøren der i 95-99% af alle tilfælde står for registreringen. Ligeledes vil det ej heller få store organisatoriske ændringer for ejeren, idet de fleste alligevel giver bemyndigelse til anden side i forhold til registrering. Den eneste organisatoriske ændring i praksis vil være det nu er ved lov bestemt.

Afhandlingens registreringsproces åbner op for muligheden for nye aktører, som vil kunne bidrage med yderligere viden, særligt i forhold til kvalitetskravene jf. BR10. Det har nogle organisatoriske påvirkninger aktørerne imellem, idet at der kommer en ny aktør på banen, som kommer til at have et ansvar som ikke tidligere har været i den organisatoriske helhed. Et ansvar som kommer til at påvirke mulighederne for opdeling af utidssvarende boligmasse. Derfor får det stor betydning, hvordan det indbyrdes samarbejde kommer til at forløbe. Både i forhold til landinspektøren, ejeren og i særdeleshed kommunen, som ved byggesag kan indgå i processen. Kommunen, som aktør, kan sætte begrænsninger for et eventuelt videre forløb, hvilket kræver en betydelig organisatorisk forståelse for ejeren og kommunen imellem.

Det er dog vigtigt at gøre opmærksom på at de, i afhandlingens registreringsproces, centrale aktører samarbejder mod en løsning i forbindelse med de organisatoriske omstillinger. Hvilket vil betyde at de organisatoriske ændringer i højere grad har muligheden for at kunne gennemføres.

Produkt

Dette element er resultatet af de fire andre elementer og danner derved et resultat - et produkt. Begrænsningen og muligheden i dette element er afhængig af de fire andre elementer. Hvis der ikke er den tilstrækkelige teknik, viden eller organisering vil processen ikke forløbe gnidningsfrit. Ændres en af de andre elementer ændres udformningen for sagsprocessen også, men på baggrund af at de øvrige elementer fungerer i samspil er det muligt for afhandlingens registreringsproces at fungere, hvilket indebærer sikring af en god ejendomsproces.

10 KONKLUSION

Problemformuleringen som er beskrevet i afsnit 2 har dannet grundlag for selve afhandlingen. Problemformuleringens hovedspørgsmål er forsøgt besvaret gennem tre analysedele: analysedel I, analysedel II og analysedel III, med dertilhørende arbejdsspørgsmål. Arbejdsspørgsmålene er oprettet som en forudsætning for at kunne besvare hovedspørgsmålet. I det følgende foretages en gennemgang af arbejdsspørgsmålene til hver analysedel.

I analysedel I er opstillet følgende arbejdsspørgsmål:

1. Hvilke ændringer til moderniseringen af ejerlejlighedsloven ønsker landinspektørpraksis?
2. Hvilke ønsker til ændring af moderniseringen af ejerlejlighedsloven kan udledes af tidligere projekter?
3. Hvilke ændringer til moderniseringen af ejerlejlighedsloven ønsker PLF?

I analysedel I foretages en analyse af, hvilke problematikker der er ved den eksisterende ejerlejlighedslov med udgangspunkt i tre grupperinger svarende til dem, der følger af arbejdsspørgsmålene. For hver gruppering foretages en opstilling af de ønsker, den pågældende gruppering har til en modernisering af ejerlejlighedsloven.

Det konkluderes,

- at arbejdsspørgsmål 1 besvares i sektion 4.1.3.
- at arbejdsspørgsmål 2 besvares i sektion 4.2.1, 4.2.2 og 4.2.3
- at arbejdsspørgsmål 3 besvares i sektion 4.3.1 og 4.3.2

I analysedel II er følgende arbejdsspørgsmål opstillet:

4. Hvordan er den nuværende registreringsproces?
5. Hvordan vil den fremtidige registrering af ejerlejligheder foregå hos GST?
6. Hvilken rolle skal GST som myndighed have for registrering af ejerlejligheder?

7. Hvilken dokumentation forventer GST skal ledsage en anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling.

I analysedel II foretages en analyse med henblik på at afklare dels den eksisterende registreringsproces for ejerlejligheder hos Tinglysningretten, men også de ift. indledningen uafklarede forhold omkring den planlagte registreringsproces for ejerlejligheder i Matriklen.

Det konkluderes,

- at arbejdsspørgsmål 4 besvares i afsnit 5 samt bilag I2
- at arbejdsspørgsmål 5 besvares i 6.4 samt bilag I3
- at arbejdsspørgsmål 6 besvares i 6.4
- at arbejdsspørgsmål 7 besvares i 6.4

I analysedel III er følgende arbejdsspørgsmål opstillet:

8. Hvilke aktører skal inddrages i processen omkring ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?
9. Hvad bliver landinspektørens rolle i processen omkring ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?
10. Hvilken dokumentation skal vedhæftes en fremtidig ejerlejlighedsopdeling jf. projektgruppen?

I analysedel III anvendes resultaterne af analysedel I og II som forudsætning for at kunne opstille en registreringsproces for ejerlejligheder, der sikrer et optimalt produkt. Müllers teknologimodel anvendes som udgangspunkt for at sikre det optimale produkt, hvorfor der tages hensyn til organisering, teknik og økonomi for at sikre et godt produkt.

Det konkluderes,

- at arbejdsspørgsmål 8 besvares i delafsnit 7.1.
- at arbejdsspørgsmål 9 besvares i delafsnit 7.1.
- at arbejdsspørgsmål 10 besvares i delafsnit 7.2.

Idet projektets arbejdsspørgsmål er besvaret, er forudsætningerne for at kunne besvare projektets problemformulering opfyldt.

Projektets problemformulering lyder som følger:

Med fokus på modernisering af ejerlejlighedsloven og den fremtidige registrering af ejerlejligheder i Matriklen, hvilke ændringer kan så synes hensigtsmæssigt at implementere i en ny ejerlejlighedslov og hvordan kan en ny proces for registrering af ejerlejligheder se ud?

Problemformuleringen er således rettet mod udpegning af problematikker ved den eksisterende ejerlejlighedslov og dels et forslag til, hvordan den fremtidige registreringsproces for ejerlejligheder kunne se ud.

Der er i analysedel I foretaget en udpegning af problematikker ved den eksisterende ejerlejlighedslovgivning. Udpegningerne er sket på baggrund af en undersøgelse af forskellige grupperingers ønsker til en ny ejerlejlighedslov. Disse udpegninger er sket i afhandlingens delafsnit 4.1–4.3. På baggrund heraf har projektgruppen i delafsnit 4.4 forholdt sig til udpegningerne, og på baggrund heraf foretaget henstillinger til, hvilke ændringer der bør implementeres i en ny ejerlejlighedslov. Resultatet af analysen er en række anbefalinger opsat i punkter, der af projektgruppen for ejerlejlighedslovens modernisering f.eks. kan anbefales som inspiration til arbejdet. Anbefalingen følger af delafsnit 4.5.

Analysedel II anvendes til at klarlægge det afsæt, der er til at opstille en ny registreringsproces under hensyn til de forhold, der netop er under forandring som følge af GD1. Det vil sige, hvordan ejerlejlighedsregistrering foretages på tidspunktet for afhandlingens udarbejdelse samt hvad der er planlagt for den. Resultatet af analysedel II er derfor et afsæt til at kunne anvende den organisering og den teknik, der allerede er under udvikling, til at optimere registreringsprocessen for ejerlejligheder mere, end hvad der alene følger af Matriklens udvidelse. Resultatet af analysedel III er den opstillede registreringsproces, der følger af bilag 14 samt de tilhørende overvejelser i afsnit 7 og procesbeskrivelsen i afsnit 8.

Således er svaret på projektets problemformulering dels anbefalingen til ejerlejlighedsloven jf. delafsnit 4.5 og dels den opstillede registreringsproces i bilag 14 med de tilhørende overvejelser og procesbeskrivelse jf. afsnit 7 og 8.

Det kan dermed konkluderes, at projektets problemformulering er opfyldt.

11 LITTERATURLISTE

Arlbjørn, J. S. m.fl. (2010). Succes med IT-implementering - i små og mellemstore virksomheder. <i>Libris.</i>
Andersen, Ib (1997). Den skindbarlige virkelighed – om valg af samfundvidenskabelige metoder. 1. udgave. <i>Samfundslitteratur.</i>
Andersen, Torben M. (2009). Spekulation. <i>Den Store Danske.</i> Besøgt d. 18-05-2017 på: http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/%C3%98konomi/Penge-_og_kreditpolitik/spekulation
Aunsborg, Christian m.fl. (2012). ABC-modellen. <i>Aalborg: Institut for Planlægning, Aalborg Universitet.</i>
Birk, M., Rohde, C. & Stolt M. K. (2015). Lejeloven med kommentarer. <i>København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.</i>
Blok, Peter (1995). Ejerlejligheder. 3 udg. <i>København Jurist- og økonomforbundet Forlag.</i>
Boligejer (n.d.). BBR boligareal og tinglyst areal. <i>Boligejer.</i> Besøgt d. 10-02-2017 på: http://boligejer.dk/bbr-tinglyst-areal
Bygningsstyrelsen (2011). Beregning af bygningers Brutto/Netto- faktorer. <i>UBST Plan- og Udviklingskontoret.</i> Besøgt d. 10-02-2017 på: https://www.bygst.dk/media/125843/Beregning-af-bygningers-BruttoNetto-faktorer-oktober-2011.pdf?AspxAutoDetectCookieSupport=1
Dahlberg-Larsen, Jørgen & Kristiansen, Bettina Lemann (2014). Lovene og livet: en retssociologisk grundbog. 6. udgave. <i>Jurist- og økonomiforbundet.</i>
Danmarkshistorien.dk (2016). Kold krig og velfærdsstat 1945-1973. <i>danmarkshistorien.dk</i> Besøgt d. 28-03-2017 på: http://danmarkshistorien.dk/historiske-perioder/kold-krig-og-velfaerdsstat-1945-1973/
Digitaliseringsstyrelsen (2014). Organisering. Digitaliseringsstyrelsen. <i>Digitaliseringsstyrelsen.</i> Besøgt d. 07-03-2017 på: http://www.digst.dk/arkitektur-og-data/grunddata/Organisering
Digitaliseringsstyrelsen (2016). Grunddata. <i>Digitaliseringsstyrelsen.</i> Besøgt d. 30-05-2017 på: https://www.digst.dk/Arkitektur-og-data/Grunddata

Erhvervsministeriet (2016a). **Udvalg skal analysere ejerlejlighedsloven.** *Erhvervsministeriet.*

Besøgt d. 16-02-2017 på:
<http://em.dk/nyheder/2016/16-15-13-ejerlejlighedsloven>

Erhvervsministeriet (2016b). **Holdet er sat: Udvalg skal nu granske ejerlejlighedsloven.** *Erhvervsministeriet.*

Besøgt d. 27-03-2017 på:
<http://em.dk/nyheder/2016/16-06-29-udvalg-skal-granske-ejerlejlighedslov>

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2012). **Fællesoffentlig Digitaliseringsstrategi 2012-2015.** *Erhvervs- og Byggestyrelsen.*

Besøgt d. 30-05-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/file/350779/arbejdspakke_1.pdf

Erhvervs- og Vækstministeriet (2016). **Notat om kommissorium for udvalg om ejerlejlighedsloven.** *Erhvervs- og Vækstministeriet.*

Vedlagt som bilag A.

Finans (2016). **Nyt milliondyrt, offentligt it-system i problemer: forsinket med et år.** *Finans.*

Besøgt d. 29-05-2017 på:
<http://finans.dk/finans/politik/ECE9103644/nyt-milliondyrt-offentligt-itsystem-i-problemer-forsinket-med-et-aar/?ctxref=ext>

Folketinget (2016). **B 142 Forslag.** *Folketinget.*

Besøgt d. 07-03-2017 på:
http://www.ft.dk/RI/pdf/samling/20151/beslutningsforslag/B142/20151_B142_som_fremsat.pdf

Folketinget (n.d.). **B 142 Forslag** , *Forhandlinger, Møde nr. 94.*

Besøgt d. 07-03-2017 på:
<http://www.ft.dk/samling/20151/beslutningsforslag/b142/beh1-94/2/forhandling.htm?startItem=#nav>

Geodatastyrelsen (n.d.A). **Afklaring af centrale spørgsmål.** *Geodatastyrelsen.*

Besøgt d. 22-03-2017 på:
http://gst.dk/media/gst/2626970/Informationsark_Matriklens_Udvidelse.pdf

Geodatastyrelsen (n.d.B). **Geodatastyrelsen.** *Geodatastyrelsen.*

Besøgt d. 21-04-2017 på:
<http://gst.dk/>

<p>Geodatastyrelsen (n.d.C). Matriklens udvidelse. <i>Geodatastyrelsen</i>.</p> <p>Besøgt d. 23-05-2017 på: http://grunddata-ejendom-adresse.dk/matriklens_udvidelse</p>
<p>Hansen, Søren Andreas (2009). Opdeling i Ejerlejligheder: ejerlejlighedsopdeling af den ældre bygningsmasse - erfaringer fra projektpraktikken. <i>Aalborg Universitet</i>.</p>
<p>Jacobsen, Lotte (2016). Kommissorium. <i>Den Store Danske</i>.</p> <p>Besøgt d. 23-03-2017 på: http://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Statsforvaltningsret/kommissorium</p>
<p>Johansen, Hans Chr. (2016). Erhvervsudvikling. <i>Den Store Danske</i>.</p> <p>Besøgt d. 28-03-2017 på: http://denstoredanske.dk/Geografi_og_historie/Økonomisk_historie/Danmark_(Erhvervsudvikling)</p>
<p>Jørgensen, Peter Stray & Rienecker, Lotte (2012). Den gode opgave - håndbog i opgaveskrivning på videregående uddannelser. 4. udg. København: Samfundslitteratur.</p>
<p>Jørgensen, A. m.fl. (2015). Uskadelighedsattester for ejerlejligheder. <i>Aalborg Universitet</i>.</p>
<p>Karlsen, Claus (2009). Ejerlejligheder - Opdeling på projektstadiet. <i>Aalborg Universitet</i>.</p>
<p>Kvale, S & Brinkmann, S. (2009). Interview - Introduktion til et håndværk. København: Hans Reitzels Forlag.</p>
<p>Lambrethsen, Jakob (2017). Ejerlejligheder i Matriklen. <i>LinkedIn</i>.</p> <p>Besøgt 23-03-2017 på: https://www.linkedin.com/pulse/ejerlejligheder-i-matriklen-jakob-lambrethsen</p>
<p>Landinspektørkontoret Baatrup og Thomsen A/S (n.d.). Ejerlejlighedsopdeling. <i>Landinspektørkontoret Baatrup og Thomsen A/S</i>.</p> <p>Besøgt d. 28-02-2017 på: http://www.landinspektorkontoret.dk/ydelser/ejerlejlighedsopdeling.aspx</p>
<p>Laursen, M. (2004). Den tredelte model – om abduktiv, induktiv og deduktiv undervisning og læring. <i>Abduktiv.dk</i></p> <p>Besøgt: d. 16-03-2017 på: http://www.abduktiv.dk/abduktive-l%C3%A6ringsprocesser/den-3-delte-l%C3%A6ringsproces/</p>
<p>Madsen, C (2015). Uskadelighedsattester i ejerlejlighedssager. <i>Aalborg Universitet</i>.</p>

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (2014). **Ejendomsdataprogrammet (GD1) – Skaber sammenhæng på tværs af siloerne.** *Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.*

Besøgt d. 10-03-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/file/484062/PLL_GD1_Anvenderforum_april_2014.pdf

Müller, J., Remmen, A. og Christensen, P. (1986). **Samfundets teknologi - Teknologiens samfund. 2. udg.** *Herning: Systeme.*

Pedersen, Jonas Skovby (2016). **Ejerlejlighedsloven eftersat - anbefaling til modernisering.** *København: Aalborg Universitet.*

Plesner (2017). **Ny lov om registrering af fast ejendom.** *Plesner.*

Besøgt d. 28-02-2017 på:
http://www.plesner.com/insights/artikler/2017/01/ny-lov-om-registrering-af-fast-vejendom?sc_lang=da-DK

Praktiserende Landinspektørers Forening (2013). **Ejerlejligheder - ejendomsdannelse og registrering.** *Praktiserende Landinspektørers Forening.*

Vedlagt som bilag D

Rasmussen, Michael H. & Kristiansen, Mads K. (2009). **Kreativ ejerlejlighedsopdeling.** *Aalborg Universitet.*

SKAT (2017). **H.A.2.1.1.1 Fritliggende helårsboliger med én beboelseslejlighed.** SKAT.

Besøgt d. 31-05-2017 på:
<https://www.skat.dk/SKAT.aspx?oID=2112957>

Sommer, K. (2011). **Videnskabsteori.** *Samfundsviden.dk.*

Besøgt d. 08-03-2017 på:
<http://www.samfundsviden.dk/videnskabsteori/>

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (n.d.). **Matriklens udvidelse.** *Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.*

Besøgt d. 10-02-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/matriklens_udvidelse

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2014). **Delprogram 1: Ejendomsdataprogrammet.** *Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.*

Besøgt d. 16-02-2017 på:
<http://grunddata-ejendom-adresse.dk/delaftale1>

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2016A). **Matriklens udvidelse.** *Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.*

Besøgt d. 08-03-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/matriklens_udvidelse

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2016B). **Udvidelse af BBR**. *Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering*.

Besøgt d. 27-02-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/udvidelse_af_bbr

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (2017). **Ejendomsdataprogrammet - implementeringsplan - Hovedplan og implementeringsafhængigheder**. *Styrelsen for Dataforsyning og effektivisering*.

Besøgt d. 17-02-2017 på:
http://grunddata-ejendom-adresse.dk/file/636681/GD1_Implementeringsplan_Hovedplan_og_afaengigheder_Ver_1_0_.pdf

Systime (n.d.). **Industrialismens arbejderklasse**. *Systime*.

Besøgt d. 29-03-2017 på:
<https://danmark.systime.dk/index.php?id=519&MP=161-436#c1018>

The Entertainer (n.d.). **Playmobil Surveyor - 5473**. *The Entertainer*.

Besøgt d. 21-04-2017 på:
<http://www.thetoyshop.com/baby-pre-school/pre-school-construction/Playmobil-Surveyor---5473/p/518939>

Thurén, Torsten (2006). **Videnskabsteori for begyndere**. *Rosinante Forlag*

Tinglysningsretten (2015). **Uskadelighedsattest**. *Tinglysningsretten*.

Besøgt d. 09-02-2017 på:
[http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysningsretten/faq/uskadelighedsattest/Pages/default.aspx?FAQCategory=Generelt#ctl00\\$SPWebPartManager1\\$g_886ea4b3_4ceb_4841_9340_bd109b50b2aaFAQListItemLink4](http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysningsretten/faq/uskadelighedsattest/Pages/default.aspx?FAQCategory=Generelt#ctl00$SPWebPartManager1$g_886ea4b3_4ceb_4841_9340_bd109b50b2aaFAQListItemLink4)

Version2 (2016). **Forsinkelse i Grunddataprogrammet betyder ekstraregning på 158 mio. kroner**. *Version2*.

Besøgt d. 30-05-2017 på:
<https://www.version2.dk/artikel/kommuner-kraever-kompensation-forsinkelse-grunddataprogrammet-1070296>

