

EJERLEJLIGHEDSOPDELING

- ET STUDIE I FAKTISK ANVENDELSE



Andreas Andersen & Morten Dalum Madsen

Landinspektørvidenskab

Aalborg Universitet

Speciale i Land Management

2018



AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Institut for planlægning
Landinspektørvidenskab
Rendsburgade 14, niveau 3
9000 Aalborg
Telefon: 99 40 84 29
<http://plan.aau.dk/>

Titel

Ejerlejlighedsopdeling
- et studie i faktisk anvendelse

Projekt

10. semester afgangprojekt

Projektperiode

1. februar 2018 - 8. juni 2018

Studerende

Andreas Andersen & Morten Dalum Madsen

Vejleder

Esben Munk Sørensen

Sidetall for projekt: 118

Bilagsantal: 10

Synopsis

Dette projekts emnefelt er anvendelse af ejerlejlighedsopdeling ved nybyggeri af større bygningskomplekser. Argumentet for at arbejde med dette emnefelt er at der ikke findes meget litteratur om det. Den viden, der eksisterer, er således kun at finde blandt praktikere, som arbejder inden for området. Der er således et behov for at dokumentere praksis. Formålet med projektet er at indsamle den udokumenterede viden og formidle den gennem nærværende rapport.

Siden 1966 har ejerlejlighedssystemet medvirket med at præge udviklingen af bygningsmassen i Danmark. Muligheden for at opdele en bygning åbnede op for en nye muligheder indenfor ejendomsdannelse, som aldrig før havde været muligt i Danmark. Praksis viser at landinspektørerne og ejendomsudviklerne i fællesskab har fundet kreative måder at udnytte systemets muligheder og ejerlejlighedsopdeling anvendes i dag på måder som lovgiverne ikke kunne forestille sig da Ejerlejlighedsloven blev vedtaget for mere end 50 år siden.

I nærværende rapport er der fokus på at belyse den praksis Landinspektøren anvender. Hvordan håndterer en landinspektør opdeling af større bygningskomplekser? Hvad er de nyeste metoder og hvad mener Tinglysningsretten egentlig om de nyeste trends indenfor ejerlejlighedsopdeling? Det er den type spørgsmål, som nærværende projekt belyser, og der præsenteres interessante emner indenfor ejerlejlighedsopdeling og praksis.

Resume

I 1966 blev Ejerlejlighedsloven indført i dansk lovgivning. Et af formålene med lovens indførelse var at den skulle sætte skub i den danske ejendomsudvikling inde i byerne. Siden da har loven været næsten uændret, men på trods af det er den ikke til hindring for ejendomsdannelsen i Danmark. Store ejerlejlighedskomplekser skyder op rundt omkring i de større byer. Komplekser såsom Ceres Byen i Århus, Musikhus Kvarteret i Aalborg og Carlsberg Byen i København.

Landinspektøren har i den forbindelse fundet på måder at anvende Ejerlejlighedsloven, som lovgiverne aldrig i 1966 havde kunne forudse. Men hvordan gør Landinspektøren? Hvad skal landinspektøren være opmærksom på? I hvilken rækkefølge skal tingene gøres? Hvordan sikres pantehaveres rettigheder i projektet som disse? Dette er alle gode spørgsmål, men man finder ikke svar på spørgsmålene i litteraturen. Dette skyldes, at der inden for dette område ikke eksisterer litteratur, der beskriver den anvendte praksis og landinspektørens rolle herved. Det forsøges der med denne rapport at lave om på. Ud fra et metodisk casestudie samt kvalitative interviews af praktikkere, og andre eksperter på området, undersøges hvordan landinspektøren manøvrerer rundt i denne verden. Der undersøges 9 forskellige cases og der foretages interview med 7 respondenter, som alle bidrager med værdifuld viden på området. I rapporten har emner såsom 'støttet byggeri', 'etapeopdeling' og 'fravigelse af ejerlejlighedslovens § 1' en bærende rolle i rapporten for at beskrive dele af den nuværende praksis indenfor ejerlejlighedsopdelinger.

Projektet viser at ejerlejlighedsopdeling er et mangfoldigt værktøj, som anvendes i vidt omfang indenfor ejendomsdannelse. I nogle tilfælde ses det at landinspektøren faktisk arbejder foran de gældende regler i lovgivningen. Projektet viser desuden at landinspektøren spiller en afgørende rolle i planlægningen af ejendomsdannelsesprocessen samt udformningen af bygningskomplekser.

Summary

The 'Law of Condominium' was introduced into Danish legislation in 1966. One of the purposes with this introduction was to push the Danish property development in the right direction. Since then the law has remained almost unchanged, but in spite of that, it hasn't proved to be an obstacle to the property development in Denmark. Huge complexes of condominiums rises everywhere in the bigger cities. Complexes such as 'Ceres Byen' in Aarhus, 'Musikhus Kvarteret' in Aalborg and 'Carlsberg Byen' in Copenhagen.

The surveyor has achieved new methods in using the 'Law of Condominium', in ways which the lawmakers never could have predicted in 1966. But how does he do? What should the surveyor be aware of? In which order should things be done? How does he ensure the mortgage holders' rights in projects like these? They are all good questions, but as the literature unfortunately does not tell much about. This because there is no literature in the field that describes the practices used, and the surveyors role in all of this.

This is what we are trying to change with this thesis. With the use of case study and interviews of practitioners and other experts in the field, we will find out how the surveyor manages to maneuver in this field of work. 9 different cases are being investigated as well as interview with 7 respondents, everyone contributing with valuable knowledge. In this thesis, topics such as 'subsidized construction', 'phase division' and 'deviation from the first paragraph of the 'Law of Condominium' has a pivotal role in this thesis, to describe the current practices within this field of work.

It comes to show that condominium-division is a diverse tool, which are widely used in property creation. In some cases, the study has shown, that the surveyor actually works prior to the rules stated in the legislation. The study shows that the surveyor not only performs the division, but also plays a decisive role in the planning of property creation as well as the design of the major building complexes.

Forord

Dette speciale er udarbejdet af Andreas Andersen og Morten Dalum Madsen i forbindelse med landinspektørstudiets 4. semester på kandidatretningen Land Management på Aalborg Universitet.

Det antages i nærværende speciale at læser på forhånd har en forståelse for hvad ejerlejligheder, ejerlejlighedsloven og ejerlejlighedsopdeling er. Projektet er tilegnet dem som allerede har en basisviden om emnet, men som ønsker at tilegne sig ny viden om den praksis, denne 'Sorte Boks' af viden, der eksisterer på området. Det er denne viden, som kun hidtil har eksisteret blandt praktikere, og som i meget snævert omfang er blevet dokumenteret. Det forsøges i nærværende projekt at få noget af den praksis, der eksisterer dokumenteret og skrevet ned. Projektet er kun en begyndende dokumentation af praksis, og det er hensigten med projektet, at der vil være rig mulighed for at forske videre efterfølgende. Projektet repræsenterer ikke en udtømmende liste af den praksis, der findes på området.

Projektarbejdet er delt op i to faser; Fase I og Fase II.

I Fase I foretages udelukkende casestudie af fire primære cases. Disse anvendes til at udforske emnet og danne forståelse og spørgsmål inden for emnet. Imellem Fase I og II er der foretaget interviews af forskellige praktikkere med ekspertise inden for området. I Fase II bliver al den information, der er erhvervet gennem casestudier og interviews analyseret og diskuteret.

Speciale udarbejdelsen har været iterativ, og det nedskrevne repræsenterer ikke nødvendigvis den proces det har været at udarbejde rapporten.

En særlig tak rettes til:

Stefan Overby, Frank Kristensen, Marie Klastrup, Jens Enevold, Mona Andersen, Finn Nygaard og Kim G. Pedersen for at stille op til interview.

Indholdsfortegnelse

Forord	vii
Kapitel 1 Indledning	1
1.1 Problemafkklaring	2
1.2 Problemformulering	4
1.3 Rapportstrukturen	6
Kapitel 2 Metodologi og Metode	9
2.1 Metodologi	9
2.1.1 Induktion	9
2.1.2 Hermeneutik	10
2.1.3 Triangulation	11
2.2 Metode	12
2.2.1 Case studie	12
2.2.2 Interview metode	14
Fase I Forstudie	
Kapitel 3 Case studie - exploratory	19
3.1 Larsen Waterfront	21
3.1.1 Præsentation	21
3.1.2 Parkeringskælder	22
3.1.3 Andre interessante observationer	23
3.1.4 Opsamling	24
3.2 Plaza	25
3.2.1 Præsentation	25
3.2.2 Blandede anvendelses- og ejerforhold	25
3.2.3 Andre interessante observationer	26
3.2.4 Opsamling	27
3.3 Godsbanearealet	29
3.3.1 Præsentation	29
3.3.2 Ejerforening	30
3.3.3 Grundejerforening	30
3.3.4 Andre interessante observationer	31
3.3.5 Opsamling	31
3.4 Emiliedalsvej, Skåde Bakker	32
3.4.1 Præsentation	32
3.4.2 Opdelte udlejningsejendomme	32
3.4.3 Andre interessante observationer	33
3.4.4 Opsamling	34

Kapitel 4 Opsamling på fase I	35
4.1 Emne afgrænsning	35
4.2 Emne udvælgelse	36
 Fase II Hovedstudie	
Kapitel 5 Indledning - fase II	39
5.1 Struktur for fase II	39
5.2 Præsentation af respondenter	40
 Kapitel 6 Case studie - explanatory	43
6.1 Musikhus Kvarteret	45
6.1.1 Præsentation	45
6.1.2 Foreninger til administration m.v. af fælles anliggender	46
6.1.3 Bebyggelsens omfang	50
6.2 Carlsbergbyen, København	51
6.2.1 Præsentation	51
6.2.2 Parkering af byggeret	52
6.3 Amagerbros Kvarter	54
6.3.1 Præsentation	54
6.4 Østerbro 31E, Aalborg	57
6.4.1 Præsentation	57
6.4.2 Samhørighedserklæring	57
6.5 Ceres Byen i Århus	59
6.5.1 Præsentation	59
6.5.2 Deklarationer og andre dokumenter	59
 Kapitel 7 Etapeopdeling	63
7.1 Argumentationen for at opdele i etaper	63
7.2 Sikring af rettigheder ved etapeopdeling	64
7.3 Sikring af byggeret	65
7.3.1 Hvordan sikres byggeretten?	67
7.4 Kombineret ejerlejlighedsopdeling og udstykning	69
7.4.1 Udstykning giver større fleksibilitet	70
7.5 Søkelparceller	71
7.6 Skurvognsprincippet	73
 Kapitel 8 Fravigelse af bestemmelse om særskilte afgrænsede husrum	77
8.1 Én ejerlejlighed fordelt på flere enheder	77
8.2 Ejerlejligheder uden særskilt afgrænsede husrum	78
8.2.1 Ejerlejlighed i skel	78
8.2.2 Brandadskillelse	80
8.2.3 Fordeling af vedligeholdelse	83
8.2.4 Ceres Byen - et komplekst eksempel	83
 Kapitel 9 Støttet byggeri	87
9.1 Støttet ejerlejlighedsbyggeri - historisk	87
9.1.1 Skødekrav ved ejerlejlighedsbyggeri	88
9.2 Støttet ejerlejlighedsbyggeri - nutidigt	90
9.3 Besvarelse af spørgsmål fra fase 1	91
9.3.1 Argumentation for blandet anvendelse	91
9.3.2 Skurvognsprincippet benyttet ved almene boliger	93
 Kapitel 10 Øvrige emner	95

10.1	Opdelte udlejningsejendomme	95
10.1.1	Ejendomsavancebeskatning	95
10.1.2	Ingen afgift	96
10.1.3	Delsalg	97
10.1.4	Samlet salg uden tilbudspligt til lejer	97
10.2	Opdeling på projektstadiet	99
10.3	Vægtning, fordeling og vedtægter	102
10.3.1	Ejerforening for flere samlede ejendomme	102
10.3.2	Fordelingstallenes nævner	103
10.3.3	Vægtede fordelingstal	103
10.3.4	Sekundære fordelingstal	105
10.3.5	Pulterum, fællesareal eller ej	106
Kapitel 11	Konklusion	109
11.1	De vigtigste fund	109
11.1.1	Etapeopdeling	109
11.1.2	Fravigelse af Ejerlejlighedslovens § 1 stk. 1 og stk. 2	111
11.1.3	Støttet byggeri	111
11.1.4	Opdeling på projektstadiet	112
11.1.5	Opdeling af udlejningsejendom	113
11.1.6	Sekundære fordelingstal og ejerforeninger	113
11.2	Konklusion på projektet (problemformulering)	114
11.3	Vurdering af metode	115
Kapitel 12	Perspektivering	117
Litteratur		119
Bilag A	Interview	121
A.1	Finn Nygaard 20-02-2018	121
A.2	Frank Kristensen LE34 Aalborg 21-02-2018	123
A.3	Stefan Overby LE34 Aalborg 02-03-2018	129
A.4	Marie Klausrup 03-04-2018	139
A.5	Mona Andersen 10-04-2018	143
A.6	Kim G. Pedersen 13-04-2018	156
A.7	Jens Enevold 19-04-2018	167
Bilag B	Mail korrespondance	177
B.1	Mail: Mikael Trøjlbom Johansen	177
Bilag C	Dokumenter	179
C.1	Deklaration om byggeret, Carlsbergbyen	179
C.2	Orientering om ændring af skødekrav m.v.	183

Indledning

Byerne omdannes og udvikles

I danske storbyer er der fokus på at udvikle byerne i en retning, der gør at de bliver attraktive at bosætte sig i. Det handler således ikke blot om jobmuligheder, men hvad byen ellers har at tilbyde af kulturelle oplevelser m.v. Årsagen kan måske bedst forklares ved at byerne ligger i indbyrdes konkurrence med hinanden om at tiltrække ny borgere. Særligt Aarhus og Aalborg er i den forbindelse udfordret i forhold til København da den generelt anses, som værende et mere interessant sted at bosætte sig. Gennem en overordnet strategisk planlægningen er Aalborg og Aarhus dog ved at komme godt med i konkurrencen om at tiltrække nye borgere. Eksempelvis er Aalborg langt i processen med at omstille sig fra industriby til vidensby, hvor der er fokus på at skabe en spændende by med et væld af kulturelle attraktioner - og der er fart på. For blot 10 år siden var Nordkraft ikke omdannet, Musikkenshus var ikke opført og store dele af havneområdet og Eternitgrund var endnu ikke omdannet til det vi i dag kender som attraktive områder. I dag er næsten hele eternitgrunden omdannet til en lille bydel med mange forskellige funktioner som, kontor, boliger og diverse attraktioner. Store dele af havneområdet øst for Limfjordsbroen er omdannet til et multifunktionelt område, bestående af uddannelsesinstitutioner, erhverv, og boliger m.v. Det tidligere godsbaneområde er ligeledes omdannet til et multifunktionelt område. Spritfabrikken vest for Limfjordsbroen er i gang med at blive omdannet til et multifunktionel område og ligeledes er Budolfi Plads ved at blive omdannet.

Men det er ikke kun provinsbyerne der må tænke innovativt, også København er udfordret af andre metropoler om at tiltrække udenlandsk arbejdskraft, og for samtidig at beholde den kvalificerede danske arbejdskraft. Pointen hér er blot at der generelt set, i alle storbyer, er et klart fokus i planlægningen på at skabe spændende byer.

Nærværende projekt handler dog ikke om byplanlægning men om ejerlejlighedsopdeling så hvorfor er ovenstående interessant i forhold til ejerlejlighedsopdeling? Det er interessant fordi de grundlæggende muligheder, som eksisterer indenfor ejendomsdannelse spiller en afgørende rolle i realiseringen af kommunernes planlægning og ønske om multifunktionalitet, som er nødvendigt for at skabe spændende byer. For det er ikke blot områder, der skal være multifunktionelle, det gælder også bygninger, og det er hér at ejerlejlighedsopdeling bliver interessant. Eksempelvis har Aalborg kommune et rammevilkår i kommuneplanen, der siger at der ikke må være boliger i stueetagen. Dette betyder, at der i mange tilfælde vil være behov for at dele bygningen op, da det vil være nemmere for en ejendomsudvikler at sælge de enkelte dele af bygningen. Foruden denne mulighed ville det måske ikke være attraktivt for en ejendomsudvikler at investere i nybyggeri i samme omfang.

Kommunerne har til opgave, gennem planlægning og politikker, at varetage byernes interesse og sikre at udviklingen går i den rigtig retning. Dette fokus ligger et vis pres på ejendomsudvikleren. Det er nærliggende at tænke at en ejendomsudvikler kun tænker på at få flest mulige kvadratmeter ud af en byggegrund for derefter at kunne sælge til den højeste pris. Men ejendomsudvikleren har også en interesse i at udvikle områder til steder som mennesker har lyst til at opholde sig i, fordi det øger ejendommens værdi. Moderne planlægningsteorier, ledet af forskere som Jan Gehl advokerer for at der skal være en god blanding af funktioner i et område for at mennesker føler sig godt tilpas, og dermed ønsker at bosætte sig. En uddybelse af dette ligger uden for rammen af dette projekt, men der kan henvises til 'Byer for mennesker' af [Jan Gehl, 2010]. Det skal blot nævnes at der blandt byplanlæggere og ejendomsudviklere er en generel accept for at dette er vejen frem i ønsket om at skabe interessante og attraktive byer. Den udvikling vi i dag ser i byerne vidner alene om at kommuner og ejendomsudviklere har taget det til sig, hvorfor man ser mange bygninger og områder, der består af en vis grad af multifunktionalitet, åbne facader og caféer i stueetagen m.v.

Ejerlejlighedssystemet

Ejerlejlighedssystemet blev indført i 1966, i forbindelse med vedtagelse af Ejerlejlighedsloven. Det politiske incitament til at indføre ejerlejlighedsloven beroede på et ønske om at give lejlighedslejere mulighed for at eje egen bolig, med de fordele det medfører for den enkelte boligejer, på lige vilkår med parcelhusejerne. Dette var helt unikt fordi det blev muligt at eje en del af en bygning. Fordelene set fra politisk side var at ejerlejlighedssystemet kunne medvirke til fremme ejerlejlighedsbyggeriet gennem en liberalisering af lejlighedsboliger. Liberaliseringen betød at det blev mere fordelagtigt at investere i denne boligmasse, hvorved der blev opført et stigende antal ejerlejlighedsbyggerier. En boligmasse, der i stigende grad var brug for. Uden indførelsen af ejerlejlighedssystemet er det tvivlsomt at der ville være opført det samme antal boliger i byerne. [Blok, 1995, s. 1-7]

På trods af, at hensigten med ejerlejlighedssystemet var at fremme byggeriet, så er det dog svært at forestille sig at lovgiverne tilbage i 1966 havde tænkt den samfundsmæssige udvikling ind i ejerlejlighedsloven, som er foregået gennem de sidste årtier. Særligt de sidste ti år hvor byplanlægningen har haft stor fokus at skabe spændende multifunktionelle byområder. Men ejerlejlighedsloven har overlevet den samfundsmæssige udvikling uden der er foretaget væsentlige ændringer¹

1.1 Problemafkларing

I ejerlejlighedssystemet sonderes mellem opdeling af nybyggeri og de ældre bygninger, herunder skelnes mellem bolig og erhverv. Opdeling af den ældre boligmasse har været genstand for flere projekter og dermed er dette emne behandlet i et vis omfang, og der eksisterer litteratur at støtte sig til i en undersøgelse af dette, omend det ikke er overvældende og der knytter sig sikkert flere problemstillinger til dette emne, som er værdigt for en nærmere undersøgelse, men dette behandles ikke i dette projekt. I nærværende afhandling er genstanden opdeling af nybyggeri. Mere præcist er fokus på nybyggeri, som består af ejerlejlighedskomplekser² i bymidter. Dette er fordi de anses som værende de mest komplekse opdelinger at undersøge.

¹ De ændringer der er foretaget knytter sig hovedsageligt til lovens anvendelsesområde. Som omfatter opdeling af den ældre bygningsmasse bestående af lejligheder, [BLOK eller karnov]. I Marts kom der ligeledes en rapport som i store træk også anbefaler ændringer i forbindelse med anvendelsesområdet: modernisere opdelingsreglerne for andelsboliger og ældre udlejningsejendomme. Men det berører ikke opdeling af nybyggeri.

² Et ejerlejlighedskompleks jf. dette projekt består af én eller flere bygninger på samme grund, hvor der er ofte er forskellige anvendelser. Typisk for disse komplekser er at der er store byggerier, der byder på en stor grad af kompleksitet, hvilket gør undersøgelse mere interessant.

Den litteratur, der eksisterer om ejerlejligheder er begrænset til værker, der behandler juridiske overvejelser ved ejerlejlighedssystemet. Højesteretsdommer Peter Bloks *'Ejerlejligheder'* er lovkommentar til Ejerlejlighedsloven [Blok, 1995]. Dette værk anses blandt praktikere og eksperter for at være 'Biblen' inden for ejerlejlighedsopdeling. Lovfortolkning skrevet så alle kan være med findes i *'Det siger loven om ejerlejligheder'* af [Knud Aage Frøbert, 1986]". Derudover findes blandt andet lærebøgerne *'Ejerlejligheder i praksis'* af [Peter Andreasen, 1997] og *'Projektudvikling af fast ejendom'* af [Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller, 2005]. Ingen af de nævnte værker berører den faktiske praksis for ejerlejlighedsopdeling. Dertil findes et begrænset antal artikler fra tidsskriftet 'Landinspektøren', herunder *'Ejerlejlighedsopdeling af ejendomme med flere bygninger og af bygninger med én lejlighed'* af [Lars Ramhøj, 1994], samt *'Opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet'* ligeledes af [Lars Ramhøj, 2009].

Desuden er der udarbejdet forskellige semesterprojekter om ejerlejlighedsopdeling, som fx *'Blandede boligtyper i samme ejendom'* af [Pernille Mikkelsen og Malene Andersen, 2005]. I dette projektet arbejdes med muligheder for at omhandle erhverv og tagboliger efter en ny lovændring, der havde til hensigt at øge boligmassen. Dertil findes projektet *'Ejerlejlighedsopdeling blandede bolig- og erhvervs ejendomme'* af [Bolette H. Skiller, 2009], der ligeledes handler om ny lovændringer, der åbner for muligheden for opdeling af visse beboelsesbygninger fra før 1966 (80/20-reglen).

Formålet med denne gennemgang af litteratur har været at vise at der ikke findes meget litteratur om den faktiske ejendomsdannelse og praksis herfor i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling af nybyggeri, som enten består af et bygningskompleks eller flere etagebygninger på samme grund. Omend det er svært at finde meget mere litteratur, skal det nævnes, at dette ikke er et forsøg på at opstille en udtømmende liste af litteratur om ejerlejligheder, men blot at give et indblik i hvilken slags litteratur, der findes.

På landinspektørstudiet er undervisning om ejerlejligheder ret begrænset og består blot af to kursusgang på 6. semester, der omhandler opdelingsprocessen ved dannelse af ejerlejligheder samt hvordan ejerlejligheder indgår i udformningen af byer og byområder. Sidstnævnte har været en del af inspirationen til nærværende projekt. I kurset lægges der desuden vægt på at der er et generelt forskningsbehov for at dokumentere den faktiske praksis for ejerlejlighedsopdeling.

Eksempel på manglende litteratur om ejerlejlighedsopdeling - erfaringer fra landinspektørstudiet

I 2016 på landinspektøruddannelsens 6. semester indgik det i læreingsmål, at der i udarbejdelsen af semester-projektet skulle laves en bebyggelsesplan, som skulle indeholde dobbelthuse. Udformningen af bebyggelsen skulle sikre, at de efterfølgende kunne opdeles i ejerlejligheder. Det var således en meget simpel opdeling, hvor der retligt blev argumenteret for at opdelingen kunne foretages fordi grundstørrelsen hindrede matrikulær udstykning. Som en del af oplægget til fremlæggelsen valgte en af projektgruppens medlemmer at undersøge de gældende regler for ejerlejlighedsopdeling nærmere, måske for at udfordre vores viden på området. Desværre gik det ikke bedre end censor, som var praktiserende landinspektør og uheldigvis ekspert i ejerlejlighedsopdeling, identificerede indtil flere fejl i oplægget. En af de fejl censor pointerede var at det ikke var muligt at opdele en ejendom

i ejerlejligheder på projektstadiet. Der fulgte, så vidt vi husker, ikke en forklaring på hvorfor det ikke var muligt. Siden er det gået lidt i glemmebogen, men gennem årene har vi hørt det igen, at opdeling på projektstadiet ikke er muligt, men vi ved stadig ikke hvorfor. Indledningsvist, til opstarten på nærværende projekt, blev emnet bragt op igen. Vi begyndte derfor at undersøge om der var noget litteratur, der kunne hjælpe os. I den forbindelse stødte vi på tre kilder. 1) cirkulære om ejerlejlighedsopdeling fra 1977 hvori der jf. nr. 36 står at opdeling på projektstadiet er muligt under nogle bestemte forudsætninger [Erhvervsministeriet, 1977] 2) En artikel af [Lars Ramhøj, 2009] hvor han argumenterer for at ejerlejlighedsopdeling på projektstadiet er muligt, og hvor han i øvrigt henviser til cirkulærer fra 1977 og 3) et powerpoint, hvor der blot stod, at det ikke var muligt mere, årstal for powerpoint vides ikke. Så vi blev ikke meget klogere på den baggrund, omend vi begyndte at overveje om censor fra projekteksamen havde taget fejl, for der stod jo i et gældende cirkulære at det var muligt samt i artiklen af Lars Ramhøj. *Uden at løfte for meget af sløret for indholdet af projektet kan vi dog nævne at det ikke er muligt at opdele på projektstadiet mere, det har det faktisk ikke været siden 2007, men det er ikke gennem litteraturen at vi har opnået denne viden, det kommer fra den 'Black box' af viden, som findes i praksis.*

For at det er muligt at udvikle området jf. ovenstående, så er det nødvendigt at der påbegyndes en systematisk opsamling af de erfaringer, som landinspektøren besidder, således at emnet kan blive belyst. Formålet med nærværende projekt er på den baggrund af foretage et studie af den faktiske praksis for ejerlejlighedsopdelings anvendelse i forbindles med nybyggeri.

1.2 Problemformulering

På baggrund af ovenstående formuleres følgende problemstilling, der ønskes undersøgt gennem projektet.

I hvilket omfang anvendes ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med realisering og administration af ejerlejlighedsbyggeri, og hvordan fungerer praksis.

Den første del af problemformuleringen kræver en forklaring. Med 'omfang' menes ikke hvor ofte eller hvor meget ejerlejlighedsopdeling anvendes i forbindelse med ejerlejlighedsbyggeri - det giver jo næsten sig selv, at det gør det ofte. Derimod skal det forstås på den måde, at det handler om at undersøge omfanget i forbindelse med anvendelse af reglerne om ejerlejlighedsopdeling, og hvordan de benyttes konkret på ejerlejlighedsbyggeri i forskellige tilfælde. Dette gør sig gældende både i forbindelse med realiseringen, hvor bygningen opføres, samt ved den efterfølgende administrationen af ejerlejlighedskomplekset.

Afgrænsning

Der sonderes mellem ejerlejlighedsopdeling af ældre bebyggelse, hvilket er et emne for sig, og ejerlejlighedsopdeling på nybyggeri. Ejerlejlighedsopdeling på den ældre bebyggelse har siden indførelsen af ejerlejlighedssystemet været genstad for megen diskussion og medført flere lovændringer. Ejerlejlighedsopdeling af nybyggeri har imidlertid ikke været genstand for megen diskussion. Projektet handler ikke om om noget kan opdeles, men mere om hvordan mulighederne, der ligger

i at anvende ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med ejendomsdannelse, anvendes i praksis. Som tidligere beskrevet afgrænses projektet derfor fremadrettet til at omhandle ejerlejlighedsopdeling anvendt på nybyggeri af ejerlejlighedskomplekser.

Anvendt forskning / grundforskning

Problemformuleringen lægger ikke op til at der løses et konkret problem. Et konkret problem kunne fx gå ud på at udarbejde et forslag til hvordan ejerlejlighedsloven kan moderniseres som [Frantsen et al., 2017] gjorde i deres afgangsprøve på landinspektørstudiet. Problemformuleringen lægger derimod op til at en praksis undersøges og belyses uden det egentligt løser et konkret problem. Det er dermed med en vis nervøsitet og usikkerhed, at vi som studerende kaster os ud i denne opgave, men vi finder en lille trøst i at denne usikkerhed, der er knyttet til denne undersøgelse ofte finder anvendelse inden for forskning.

Inden for forskning sonderes der mellem 'anvendt forskning' og 'grundforskningen'. Hvor anvendt forskning fremstår til at arbejde mod et særligt mål fx jf. ovenstående eksempel, mens grundforskning fremstår til at belyse alt ved et bestemt fænomen uden et konkret formål. Skellet mellem de to typer forskning er dog ikke altid så tydelig, og i problemafklaringen jf. afsnit 1.1 argumenteres der jo for, at det er et problem ved at denne praksis ikke er at finde i litteraturen, som nærværende projekt skal bidrage til løse. [Hoffmann, 2016] Men vi beskæftiger os ikke med hvad den information vi indsamler kan bruges til, hvad vi løser af problemer, for med grundforskning der er *"Det er ikke afgørende, om den viden kan bruges eller ikke bruges til noget konkret; det vigtige er den øgede forståelse."* [Hoffmann, 2016]. Hvad undersøgelsen af praksis skal bruges til må fremtiden vise, men vi håber vores arbejde kan inspirere andre til at arbejde videre inden for dette emnefelt, hvor vi ved at belyse en del af praksis kan åbne op for nye undersøgelser, der tager over hvor vi slipper.

Bekymring ift. problemformulering/projektide

Vores første bekymring til projektiden, var tvivlen om hvordan det er muligt at undersøge praksis. Vi tænkte at det måske kunne give anledning til problemer med indsamling af empiri gennem interviews fordi, mange landinspektører måske anser deres viden på området som en form for forretningshemmelighed. Denne bekymring, bliver bakket op af det faktum at der ikke findes meget litteratur om emnet. Vi er således bevidste om den virkelighed vi kan møde når vi skal ud og undersøge praksis, men på trods af denne bekymring er vi stadige fortrøstningsfulde, dels fordi vi allerede i skrivende stund har fået tilsagn om at mindst én landinspektør er villig til at øse ud af sine erfaringer, og dels fordi megen af den empiri der skal bruges ligger offentlig tilgængelig i Tingbogen under registrering af ejerlejligheder. Vi mener dermed at det er muligt foretage en ordentlig undersøgelse ved at kombinere dokumenter fra Tingbogen samt de interviews det er muligt at foretage.

1.3 Rapportstrukturen

For at gøre det klart hvordan nærværende rapport er bygget op, beskrives nu rapportens struktur. Nærværende rapport består af en Introduktion, en Fase I, en Fase II og en Afslutning. En illustrering af rapportens struktur ses på figur 1.1 på modstående side.

Introduktion

Denne del af rapporten indeholder projektets indledning og metodologi og metode. I indledningen præsenteres emnet og problemafklaring. Denne ender ud med en problemformulering og en afgrænsning dertil. I metodologi og metode kapitlet beskrives de teoretiske tilgange samt de anvendte metoder i rapporten.

Fase I: Forstudie

I Fase I af rapporten bliver der udelukkende anvendt casestudie, navnlig exploratory-casestudie. Det er her at rapportens fire primære cases bliver præsenteret og undersøgt³. Disse danner grundlag for de første interviews, som er baseret på undersøgelsen og fungerer som forarbejde til rapportens Fase II. Fase I består dermed udelukkende af en undersøgelse af de fire cases, og der stilles heri spørgsmål ved disse. Fasen ender ud med en opsamling, og i denne bliver der foretaget en emneafgrænsning, hvor der bliver sorteret og kategoriseret, hvilke emner, der er værd at arbejde videre med ud fra casestudiet. Der bliver i dette kapitel valgt tre primære emner⁴, samt en række mindre emner, der er opstået i forbindelse med casestudiet og de i mellemtiden foretagne interview.

Fase II: Hovedstudie

Rapportens Fase II er navngivet 'Hovestudie'. Det er denne del af rapporten, der består af projektets analyser og diskussioner.

Hovedstudiet består af en indledning til fasen, en præsentation af de interviewede personer, yderligere casestudie, analyse og diskussion af de tre primære emner samt øvrige mindre emner.

I indledningen af Fase II bliver der redegjort for hvad der kommer til at foregå i fasen og der bliver redegjort for fasens struktur. Efterfølgende præsenteres alle rapportens interviewede respondenter, og det forklares i hvilken kontekst disse er blevet interviewet. Dette efterfølges af rapportens explanatory-casestudie⁵. Disse er udvalgt på baggrund af de foretagne interviews. I modsætning til Fase I, bliver der i studiet af de sekundære cases udelukkende fokuseret på det aspekt af casen, som de er blevet udvalgt på baggrund af.

Efter casestudiet begynder den endelige analyse og diskussion af de udvalgte emner.

Afslutning

Efter hovedstudiet kommer den afsluttende del. Denne består af en konklusion og perspektivering.

Konklusionen indeholder hovedanalysens vigtigste pointer, samt besvarelse af rapportens problemformulering. Denne er efterfulgt af en perspektivering, hvor det pointeres, hvad der kunne være gjort anderledes, og der beskrives forslag til yderligere undersøgelser indenfor emnet.

³ Rapportens 4 primære cases:

- Larsen Waterfront
- Plaza
- Godsbanen
- Emiliedalsvej, Skåde Bakker

⁴ Rapportens 3 primære emner:

- Etapeopdeling
- Fravigelse af bestemmelse om særskilte afgrænsede husrum
- Støttet byggeri

⁵ Rapportens 5 sekundære cases:

- Musikhus Kvarteret
- Carlsbergbyen, København
- Amagerbros Kvarter
- Østerbro 31E, Aalborg
- Ceres Byen i Århus

Introduktion

1 Indledning 2 Metodologi og Metode	Præsentation af emne, problemafklarung, afgrænsning og struktur. Samt beskrivelse af anvendt metode og metodiske tilgange.
--	--

Fase I

3 Case studie - exploratory 4 Opsamling	Indledende undersøgelse af fire overordnede emner analyseret gennem fire cases, samt efterfølgende opsamling der klarlægger emner til videre undersøgelser.
--	---

Fase II

5 Indledning - Fase II 6 Casestudie - explanatory 7 Etapeopdeling 8 Fravigelse af ejl. §1 9 Støttet byggeri 10 Øvrige emner	Indledning over fasensstruktur og præsentation af respondenter. Casestudie af 5 cases og hovedanalyse af tre udvalgte emner samt øvrige emner.
--	--

Afslutning

11 Konklusion 12 Perspektivering	Konklusion af vigtige pointer og besvarelse af problemformulering. Perspektivering over andre tilgange samt videre undersøgelser.
---	---

Figur 1.1. Projektets opbygning opdelt i kapitler og med angivelse af fremgangsmåde.

Metodologi og Metode

Hvordan laver man en undersøgelse af et emne og en praksis, der kun findes meget begrænset litteratur om? Det er hvad følgende kapitel har til formål at besvare. Vi vil her beskrive og begrunde de tilgange, der bliver anvendt for at nå frem til en besvarelse af projektets problemformulering.

2.1 Metodologi

For at besvare projektets problemformulering gøres der brug af case studie og interviews. Men brugen af disse metoder er ikke ligegyldig, og derfor klarlægges i nærværende afsnit hvordan de er blevet anvendt for at besvare problemformuleringen. Til at forklare vores videnskabsteoretiske tilgange anvendes Induktion, Hermeneutik samt Triangulation.

2.1.1 Induktion

Målet med dette projekt er at få et indblik i hvordan ejerlejlighedsopdeling tænkes ind i den faktiske ejendomsdannelse og udformning af bygningskomplekser. Vi ønsker at undersøge hvordan noget fungerer ude i praksis og derfor er vi nødt til at kigge på den virkelige verden. Vi er nødt til at finde ud af hvordan tingene fungerer i virkeligheden før vi kan analysere og diskutere emnet.

Vi tager derfor i projektet udgangspunkt i den induktive forskningsstrategi, hvor udgangspunktet er 'observationer af et fænomen'. Ved denne strategi leder forskeren efter sammenhænge og mønstre i data og derfra udledes teorier eller hypoteser om, hvordan tingene egentlig forholder sig inden for det undersøgte fænomen [Patton, 1987, s.15]. Alternativt kunne vi have gjort brug af den deduktive eller den abduktive forskningsstrategi⁷ Men at anvende disse andre forskningstrategier har ikke passet overens med vores indgangsvinkel til emnet og hvad vi ønskede med studiet.

Projektet tager udgangspunkt i virkeligheden og hvordan tingene forholder sig. Ejerlejlighedskomplekser bliver undersøgt som cases, og der foretages interviews med 'eksperter' for at få svar på de spørgsmål, der opstår i forbindelse med case studiet. På baggrund af case studie og interviews, forsøges der i projektet at danne et overblik over hvordan praksis fungerer. Der bliver i hovedanalysen forsøgt at belyse og forklare hvordan praksis og virkeligheden hænger sammen - hvad er tilladt, hvad ikke tilladt og hvad er den nyeste viden og praksis om ejerlejlighedsopdeling.

7

Den deduktive forskningsstrategi: Her tages der udgangspunkt i allerede eksisterende teorier, og på baggrund af denne opstilles hypoteser om hvordan tingene forholder sig. Herefter testes disse og afkræfter eller bekræfter dem.

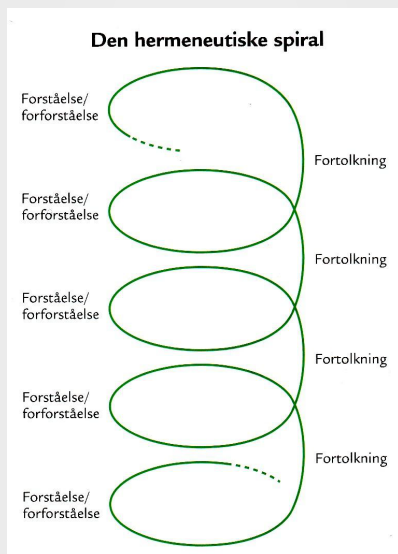
Den abduktive forskningsstrategi: Her tages der udgangspunkt i en situation hvor forskeren har oplevet noget der ikke stemmer overens med hans forudgående viden. Herefter bliver der i studiet forsøgt at forstå observationen via teori. [Reichertz, 2014, s. 123-133]

2.1.2 Hermeneutik

Projektet bærer meget præg af at være udarbejdet under en iterativ proces. Vi har fra starten haft en meget begrænset viden af hvad ejerlejlighedsopdeling var og ikke mindst hvordan man arbejder med det i praksis. Vi startede dermed ud med en meget snæver forforståelse for emnet og har måtte starte derfra. Da vi begyndte at undersøge de første cases via dokumenter i Tingbogen dannedes et helt nyt paradigme af de nye informationer, vendinger, deklamationer og i det hele taget af al den information der var til rådighed. Vi var slet ikke i stand til at fortolke al den viden ud fra den forforståelse vi var i besiddelse af. For at få en ny forståelse, således at vi ville være i stand til at forstå og bearbejde disse nye informationer, måtte vi foretage interviews. De første interviews handlede om at få en forståelse for begreberne og de mest simple elementer, der var nødvendige for at vi kunne fortolke de informationer vi havde til rådighed via Tingbogen. Denne proces har vi gentaget gennem hele projektudarbejdelsen indtil vi kunne vurdere, at have tilstrækkelig med forståelse for emnet til at vi kunne skrive projektets hovedanalyse og dermed besvare opgavens problemformulering.

Ligesom måden hvorved informationer er blevet indsamlet og bearbejdet, har selve projektets struktur været under rekonstruktion mange gange i takt med, at der er dannet en ny forståelse af emnet. Eksempelvis er cases i Fase II valgt på baggrund af de foretagne interviews, som endnu ikke i projektet er bearbejdet ved casenes præsentering. Informationsindsamling og projektets struktur er af den grund ikke parallelle med hinanden, da store dele af empirien var blevet samlet inden fase II blev skrevet.

Ovenstående proces kan uddybes ved at relatere til hermeneutikken. Inden for hermeneutikken taler teoretikere om den fortolkende tilgang, hvor én forforståelse leder til én fortolkning af en konkret situation, det kan være en tekst, en sang eller i vores tilfælde et konkret emne inden for ejerlejlighedsopdeling. Fortolkningen leder til, at der opnås en ny forståelse/forforståelse - eller populært sagt, så er man blevet klogere. Det der fortolkes i nærværende situation er den empiri som er indsamlet løbene gennem projektet af dokumenter (case studier), litteratur og interviews. Hver gang vi har foretaget et interview eller gennemgået en case har vi fortolket ud fra vores forforståelse, og hver gang er vi endt ud med en ny forståelse/forforståelse, der benyttes til den næste fortolkning osv. Situationen er illustreret i figur 2.1. [Lund, 2001, s. 96-99]



Figur 2.1. Den hermeneutiske spiral som projektstruktur forløbet har fulgt [Kilde: Videnskab.dk]

Projektførløb

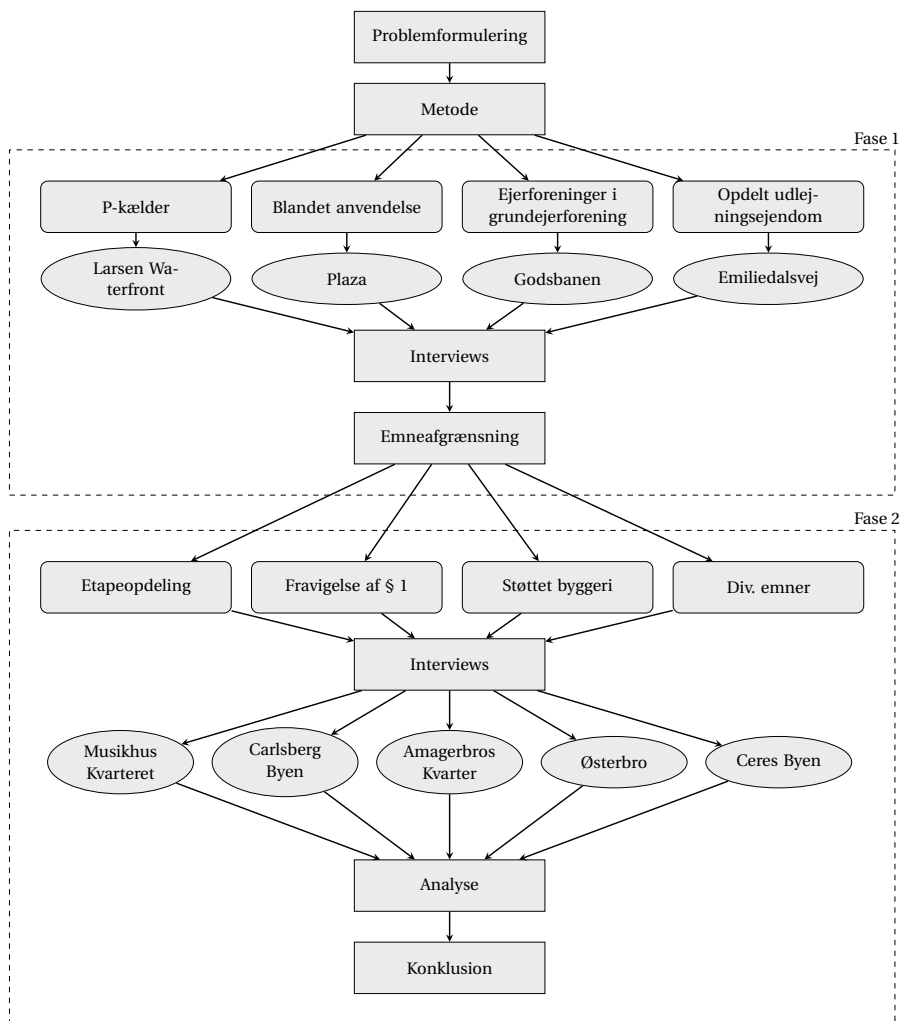
Figuren 2.1 på modstående side illustrerer projektets overordnede forløb, som i det følgende beskrives. Som det fremgår af figuren, er vi startet ud med en problemformulering. Til at undersøge nævnte problemformulering, opstillede vi de metoder og metodiske tilgange vi vurderede kunne lede os i retning af en bedre forståelse af emnet.

Efterfølgende påbegyndtes et case studie af de fire primære cases i rapporten. I forbindelse med dette studie opstod en lang række spørgsmål, som blev besvaret i en række interview. I takt med at spørgsmål var besvaret og nye spørgsmål var opstået, under interviews, udformedes en idé om hvilke emner, der var værd at arbejde videre med i en hovedanalyse. Således opstod emneafgrænsningen.

I forbindelse med interviewene blev der nævnt nye cases, som var værd at undersøge i forbindelse med besvarelsen af de spørgsmål, der måtte have rejst sig. Heraf opstod ideen om det sekundære case studie, som skulle validere hovedanalysen. Efter undersøgelse af det primære case studie, interview samt sekundære case stu-

die blev hovedanalysen skrevet ned og efterfølgende konklusionen.

Denne tekst om rapport-forløbet skal tages med et gran salt, da selve processen langt fra har været så simpel som det er skrevet her. Der har været mange sidespring og elementer der er blevet lavet om flere gange og analyser der er blevet klippet ud. Vi har under store dele af forløbet været i tvivl om hvordan vi skulle opstille rapporten og finde ud af hvad vi skulle afgrænse os fra. Som skrevet har det i den grad været en iterativ proces at udarbejde nærværende rapport.



Tabel 2.1. Strukturdiagram for projektforløbet

2.1.3 Triangulation

Flere forskellige og uafhængige kilder vægter højere end en enkelt kilde. Derfor er Triangulation et rigtig godt værktøj til at validere hypoteser og undersøgelser med. Men denne metodetilgang er også tidskrævende da det kræver at der sættes tid af til at få flere forskellige og uafhængige kilder der bekræfter eller afkræfter opståede hypoteser. Der er i nærværende rapport bestræbt efter at opnå triangulation hvor det var muligt, inden for den givne tidsramme. Der gøres i nærværende projekt brug af to forskellige typer triangulation, Data Triangulation og Metodisk Triangulation. [Patton, 1987, s. 60-61]

Data Triangulation er brugen af flere forskellige data-kilder [Patton, 1987, s.60]. For at få et bredt spektrum af kilder, har vi forsøgt at interviewe personer med så forskellige forudsætninger som muligt. Vi har interviewet Landinspektør praktikkere, en jurist fra Tinglysningsretten, en tidligere afdelingschef hos Aalborg Kommune og en planchef hos en ejendomsudvikler. Vi har forsøgt at finde praktikkere fra forskellige dele af landet. Selvom der er gjort et forsøg på at dække hele landet, er der en overvejende størstedel af vores respondenter, der hovedsageligt opererer i Aalborg. Tilsvarende er en overvejende størstedel af de udvalgte cases også fra Aalborg. Dette skyldes at det var de cases og respondenter vi på forhånd kendte til ved projektstart.

Metodisk Triangulation er brugen af flere forskellige metoder til at studere et enkelt 'problem' [Patton, 1987, s.60]. Vi har gjort brug af case studie og interviews for at få svar på projektets problemstilling. Disse har komplementeret hinanden godt da de cases der er blevet undersøgt, i nogle tilfælde, har været behandlet af respondenterne. Nogle emner og spørgsmål er dukket op i forbindelse med interviews, og dér har vi anvendt case studie af nye cases for at få besvaret disse. På den måde har de komplementeret hinanden godt, ved at spørgsmål opstået ved case studie er blevet besvaret i interviews, og cases nævnt i interviews er blevet undersøgt ved case studie for at opnå en bredere forståelse.

2.2 Metode

For at nå frem til en besvarelse af opgavens problemstilling, gøres der brug af case studie og interview-metode der skal hjælpe med at finde og fortolke de rigtige informationer.

2.2.1 Case studie

På forhånd var vores viden begrænset jf. problemafklaringen i afsnit 1.1. Men der bliver foretaget ejerlejlighedsopdelinger overalt omkring os. Store bygninger i Aalborg, såsom Musikhuskvarteret, Plaza og Larsen Waterfront har rejst sig i løbet af de seneste år. Disse bygninger er så store og komplekse, at iværksætterne og landinspektørerne må ty til kreative løsninger for at få ligningerne til at gå op. Disse 'kreative løsninger' findes overalt i praksis. Men denne viden eksisterer på nuværende tidspunkt kun blandt fagmænd og er ikke skrevet ned nogle steder. Så hvordan finder vi denne viden, hvordan får vi åbnet denne 'sort boks' som indeholder praktikernes viden.

Ifølge Robert K. Yin, er det en god idé at bruge case studie, hvis det man ønsker, er at forklare nutidige forhold, og hvorfor og hvordan de virker [Yin, 2014, s. 4]. Det er netop det, der er essensen af vores casestudie, da det vi reelt ønsker er at finde ud af hvordan praksis indenfor området ser ud i dag, og hvorfor det fungerer som det gør.

Men hvilke former for case studie anvendes så i nærværende projekt? Der gøres brug af forskellige typer af casestudier, i forskellige stadier af projektet. Selve projektet er delt op i to faser. I Fase I gøres der brug af den type case studie der kaldes '*exploratory-case studie*', mens der i Fase II gøres brug af '*explanatory-case studie*'. Men forinden redegørelsen af de anvendte casestudier, redegøres der for den anvendte strategi ved udvælgelsen af projektets cases.

Purposeful sampling

De 'samples'/cases som anvendes i nærværende rapport er alle valgt på baggrund af en eller flere, på forhånd kendte, egenskaber som de besidder.

Det vi vil, er at samle cases som vi på forhånd ved er rige i detaljer til at forklare lige netop det vi gerne vil finde ud af. Det er fra dem vi kan lære rigtigt meget. Og i takt med at projektet skrider frem, jo mere specifikke cases bliver der udvalgt, til at besvare de specifikke spørgsmål der er opstået i forbindelse med undersøgelserne og interviews.

Der findes flere forskellige strategier, der kan hjælpe med at samle disse specifikke cases. Heraf gøres der i nærværende projekt brug af '*Maximum Variation Sampling*' og '*Confirmatory and Disconfirming Cases*' [Patton, 1987, s. 51]. Da disse er blevet anvendt i hver sin respektive Fase af projektet

Exploratory-case studie

Fordi der er så lidt viden om den udøvede praksis, bliver der i Fase I af projektet anvendt 'exploratory-case studie' (sonderende/udforskende case studie). Her undersøger vi 'hvad'. Der undersøges altså her hvad der eksisterer af ejerlejlighedsopdelinger, for at få en grundlæggende viden. Det er dermed meningen at vi vil prøve at udforske og identificere de forhold, der er mindre kendte i litteraturen. [Yin, 2014, s. 238]

Emnet bliver slået vidt op, og der undersøges en række forskellige cases der, om muligt, er så forskellige som muligt (*Maximum Variation Sampling*). Med dette case studie starter vi helt fra basis, og prøver i takt med undersøgelserne at lave vores egne teorier af de fænomener vi observerer. Målet med denne indledende undersøgelse er at danne nok viden om emnet til at kunne danne og udvikle relevante hypoteser til yderligere undersøgelser. [Yin, 2014, s. 5-6]

Maximum Variation Sampling: Vi ville gerne lave kvalitative undersøgelser af et lille antal cases, for at kunne gå mere i dybden med disse, frem for at skimme gennem en masse. Samtidig havde vi fra start fire forskellige emner vi på forhånd gerne vil undersøge. Disse var efter vores overbevisning helt forskellige aspekter, der hørte under emnet ejerlejlighedsopdeling.

Når vi samler et antal få sager med stor diversitet, vil vores data-samling og analyse give os to ting: 1) høj kvalitet, detaljerede beskrivelser af hver af sagerne som er brugbart ved dokumentation af de unikke forskelle. 2) Vigtige, fælles mønstre som findes på tværs af sagerne og som understreger vigtigheden af dem. [Patton, 1987, s. 53-54]

Når der skal vælges varierede cases, må der tages højde for en række forskellige parametre såsom ejerformer, anvendelsesformer og især hvilken Landinspektør der har udarbejdet sagen. Dette da den samme landinspektør måske er tilbøjelig til at anvende samme løsninger, eller variationer heraf, i vedkommendes forskellige sager. Disse skulle gerne afvige så meget som muligt for at få så stor variation som muligt [Patton, 1987, s. 53-54]. Imidlertid har vi dog indledningsvist primært valgt cases i Aalborg, da det var disse cases vi ved projektstart havde kendskab til.

Explanatory-case studie

Efter det udforskende studie i Fase I, har vi dannet os et indtryk af emnet og har nu enten opstillet nogle teorier om hvordan tingene forholder sig, eller fået en masse spørgsmål som vi endnu ikke kender svar på. Her begynder det 'Explanatory-case studie'. Her søges det ved undersøgelse af nye cases at bekræfte eller afkræfte de

dannede teorier og dermed prøve at forklare hvorfor tingene forholder sig som de gør [Yin, 2014, s.238]. Her anvendes 'Confirmatory and Disconfirming Cases'.

Confirmatory and disconfirming cases: Dette er de cases, der undersøges i Fase II. Disse er opstået i forbindelse med konkrete spørgsmål undervejs i interviews og er med til at styrke analyserne i projektets hovedanalyse. Efter det explorative studie har vores empiri indsamling ført til, at vi er begyndt at danne mønstre for hvordan verdenen forholder sig. Og når vi i det explanatory studie prøver at forklare disse mønstre, styrker disse cases validiteten af det der forklares. Confirming cases er cases der styrker de allerede dannede teorier, hvorimod disconfirming cases afkræfter, eller giver en ny vinkel på de teorier der var blevet dannet i det explorative case studie. Dette giver case studiet en form for dybde og troværdighed, og er en del af triangulationen. [Patton, 1987, s. 56-57]

2.2.2 Interview metode

Der bliver i nærværende rapport gjort brug af interview som metode til at opnå den ønskede empiri. Som tidligere nævnt komplimenterer casestudie og interview hinanden godt i nærværende rapport. Det har været naturligt efter undersøgelsen af en case, at interviewe den landinspektør der har arbejdet med undersøgte case. Ved forberedelserne af disse interview bliver der på forhånd udarbejdet kvalitative semistrukturerede spørgsmål, som er tilpasset den individuelle respondent. Ved selve interviewet, ligges der meget ansvar over på interviewerens evner til at interagere med respondenteren. I takt med interviewets forløb er det vigtigt at interviewereren formå at styre interviewet i den ønskede retning, hvis der opstår nye interessante samtaleemner. Dette er en meget vigtig faktor for at få det 'rigtige' interview og få de nødvendige informationer ud af det [Kvale and Brinkmann, 2009, s. 100-105].

Explorative interviews

Ligesom undersøgelserne i Fase I har været explorative, har vores interviews også været det. Der har ikke på forhånd i interviews været nogle forudbestemte og kendte svar, og de foretagne interview har været åbne og udforskende.

Ved interviewene benytter vi en fremgangsmåde, hvor vi stiller spørgsmål inden for et fagområde hvor vores viden er meget begrænset. Det vil sige, at vi ikke har megen indsigt i den virkelige verden, hvor praktikerne arbejder. Det er derfor også svært at stille de rigtige spørgsmål, som er konkrete nok til at aflede et konkret svar. På grund af vores begrænsede viden indenfor emnet, kan et interview gå i en helt anden retning end det først var tiltænkt. Det er derfor sjældent at vi på forhånd ved hvilke informationer interviewet ender ud med. Ved brugen af semistrukturerede interview er det muligt at ændre kursen undervejs, og tilpasse sig de nye omstændigheder, således at samtalen føres i en anden retning end først antaget [Thisted, 2010, s. 184].

Vi er afgrænset af vores egen forforståelse i forsøget på at opnå en dybere indsigt i praktikerens verden. Vores udgangspunkt er afgrænset til kursus på Landinspektørstudiet samt den viden vi har opnået ved at undersøge lovgivning og oplysninger, der findes i Tingbogen. Fremgangsmåden er derfor at benytte en kombination af strukturerede interviews, hvor vi har konkrete spørgsmål, stillet ud fra den på tidspunktet gældende forforståelse, samt ustruktureret interviews, hvor vi lægger bolden over til respondenteren, for på den måde at lade ham eller hende åbne døren for ny viden, som kan føre os på sporet af, og give os dybere indsigt i, den praksis

som vi undersøger. Dette giver dermed anledning til at opbygge en ny forforståelse, som kan bruges til at stille mere konkrete (og relevante) spørgsmål- både i det nærværende interview, men også i fremtidige interviews.

I forbindelse med de spørgsmål, som er forberedt ud fra vores forforståelse, er det vigtigt, at vi er meget opmærksomme på, at vi helt forstår det svar som respondenterne afgiver. Vi vil derfor 'bore' i de svar respondenterne afgiver for at få et fyldestgørende svar. Hvis vi er det mindste i tvivl, så tvinger vi respondenterne til at uddybe sit svar. Dette kan være omstændeligt fordi emner som for ham er åbenlyse, kan for os være svære at forstå. Netop i sådanne tilfælde er det meget vigtigt at være påholdende for at opnå den nødvendige forklaring, som kan give os den nødvendige information og forståelse for emnet. Dette giver også et andet resultat. Vi stiller os konstant tvivlende over for respondenterne svar samt vores forståelse af svaret. Tvivlen medvirker til at interviewet undersøges i dybden.

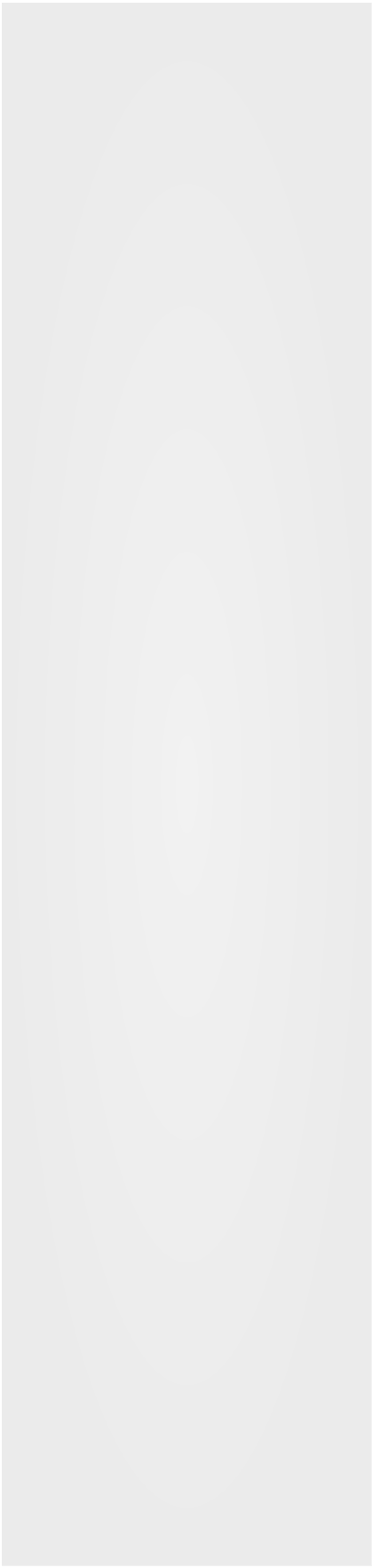
Forberedelse

Ved interview forbereder vi en blanding af spørgsmål, hvor nogle er tilpas åbne og nogle, som er afklarende (lukkede). Med dette menes, at vi ikke fører respondenterne på sporet i sit svar da vi gerne vil have hans eller hendes rene svar, som ikke er tilsværtet af vores egen forforståelse. Det er dermed ønskeligt, at vi får et mere nuanceret billede af situationen, som ikke er farvet af vores egen forforståelse, som delvis er opbygget gennem tidligere respondenteres besvarelser. Vi håber, at dette giver anledning til at opbygge en bredere vifte af besvarelser gennem interviews af forskellige praktikere. I de tilfælde hvor respondenterne ikke giver et fyldestgørende svar, eller måske har svært ved at forstå spørgsmålet, der vil vi ved at bruge vores viden fra tidligere interviews gøre spørgsmålet mere konkret. De tidlige interviews bærer meget præg af at vores forforståelse var meget begrænset, mens de senere interviews er mere 'avancerede' og går i dybden med nogle emner vi ikke anede eksisterede under de tidlige interviews.

Det har været prioriteret højt at interviews fandt sted i form af fysiske møder med respondenterne. Denne form for interview giver efter vores overbevisning nogle mere personlige møder, hvor det bliver nemmere for både interviewer og respondent at stille spørgsmål samt svare på spørgsmål og dermed holde dialogen. Til dette har der været enkelte undtagelser. Disse undtagelser skyldes enten geografiske afstande, eller at det der ønskes med interviewet var at få svar på et mindre antal helt konkrete spørgsmål vedrørende en case (eksempel: interview med Finn Nygaard).

Transskribering

Alle interviews er transskriberet ud fra lydoptagelser. Ved transskribering er der altid risiko for at miste information. Stemmeføringer, pauser og kropssprog kan indeholde informationer, som kan gå tabt ved transskriberinger [Kvale and Brinkmann, 2009, s. 198-206]. Samtidig er transskriberingen en omskrivning af en mundtlig dialog, og for at skabe bedre 'flow' i det transskriberede udklippes mindre fejl såsom 'øh', 'hmm' og halvfærdige sætninger. Arbejdet med at transskribere har været udbytterigt fordi der i arbejdet er kommet flere vikler på interviewet. Ting der under interviewet er blevet sagt fra en respondent har måske været fortolket ud fra en på tidspunktet gældende forforståelse. Under transskriberingen er denne forforståelse måske udvidet, hvorved der måske er nogle pointer, som



pludselig forståes på en anden måde eller det er muligt at have en mere kritisk tilgang til det der bliver sagt. Derudover har transskriberingen den fordel at interviewet bliver gennemarbejdet hvorved der er større chance for at alle vigtige detaljer kommer med i projektet.

Fase I

Forstudie

Case studie - exploratory

Til at indlede undersøgelsen er der udvalgt fire forskellige cases, som hver især bidrager med særlige emner, der ønskes belyst. Casene er valgt ud fra fire kriterier: *1) Ejerlejligheder under jorden, 2) Flere ejerformer i samme ejendom, 3) Ejerforening i grundejerforening og 4) Opdelte udlejningsejendomme.*

Valg af emner

Argumentationen for emnevalg bunder dels i den viden, som vi har opnået gennem kursusdelen om ejerlejligheder på universitetet samt umiddelbare observationer af virkeligheden. Af umiddelbare observationer, har vi bemærket at der i Aalborg er mange eksempler på blandede ejerforhold mellem almene boliger og erhverv, og samtidig findes eksempler på, at en eller flere ejerforeninger indgår som en del af en større grundejerforening. Landinspektørstudiet har hovedsæde i Create-bygningen, og derigennem er vi blevet bekendte med, at der eksisterer en parkeringskælder, som ligger under bygningen, men den ligger også under andre ejendomme, hvor én af dem er opdelt i ejerlejligheder. Vi undrede os over disse konstruktioner, hvorfor vi har valgt at undersøgelse skal tage udgangspunkt i disse. Desuden er emnevalg foretaget i samarbejde med vejleder, som foreslog at undersøge hvorfor det ses at udlejningsboliger, der er udlejet, er opdelt i ejerlejligheder.

Valg af cases

Der vælges fire cases på baggrund af de valgte emner, casene er:

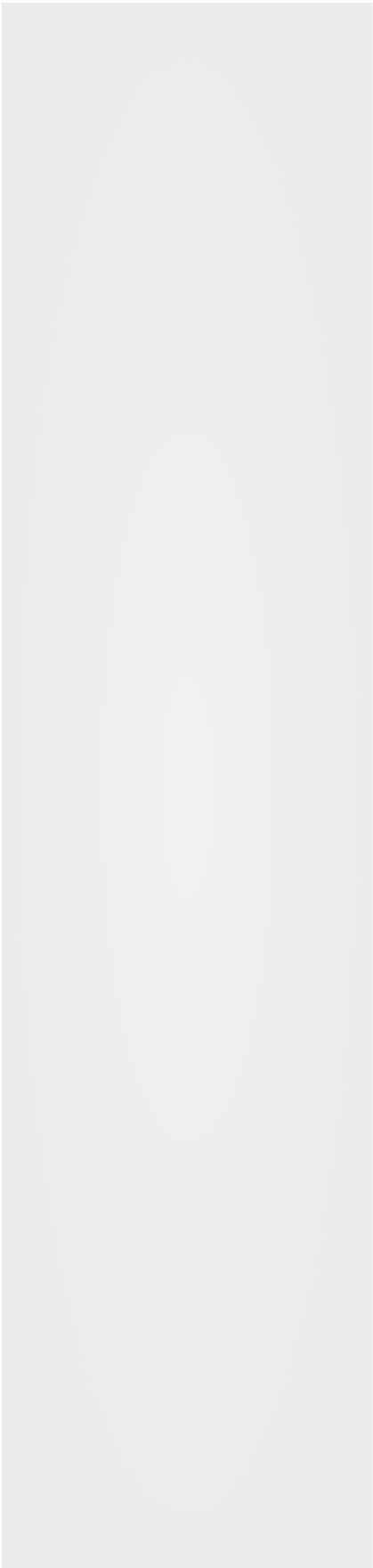
'Larsen Waterfront', 'Plaza', 'Godsbanen' og 'Emiliedalsvej, Skåde Bakker'.

Larsen Waterfront indeholder en interessant sammensætning fordi den indeholder en parkeringskælder, som strækker sig på tværs af både opdelte og uopdelte ejendomme. Plaza er interessant fordi den indeholder flere forskellige ejerformer. Godsbanen er interessant fordi der er flere ejerforeninger i den sammen grundejerforening. Ejendommene på Emiliedalsvej er interessante fordi det er opdelte ejendomme, der anvendes til udlejning.

Præsentering af case

I margin, på første side af hver case, forefindes generel information om selve casen. Det fremgår blandt andet af den generelle information, hvilke dokumenter, der er blevet anvendt i forbindelse med studiet af casen. Disse er alle at finde i ejendommenes blad i Tingbogen.

Hver case begynder med en præsentation af beliggenheden, udseende, generel information om opdelingen, anvendelse, ejerforhold samt hvilke dokumenter, der



er undersøgt. Derefter beskrives de interessante observationer, der vedrører det konkrete kriterie, som casen er valgt ud fra. Da en del af formålet med Fase I er at udforske casene og undersøge alt interessant, beskrives også andre observationer efterfølgende. Afslutningsvis foretages en opsamling, hvori der kategoriseres spørgsmål, som er opstået i forbindelse med undersøgelsen. Disse bliver analyseres og diskuteret i Fase II.

3.1 Larsen Waterfront

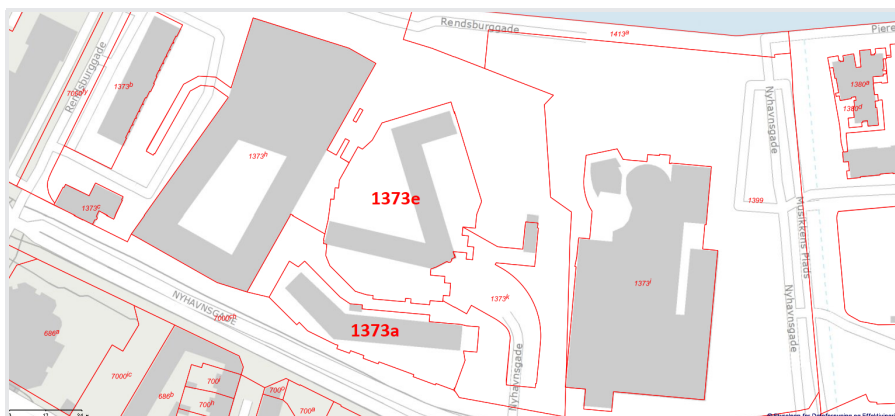


Figur 3.1. Larsen Waterfront opdelt i fire ejerlejligheder. Dette billede viser den nordlige del af ejendommen med den høje bygning. [Foto: Himmerland Boligforening]

3.1.1 Præsentation

Ejendommen er beliggende ved Aalborg Havnefront på området, der tidligere husede Aalborg Kvægtorv, mellem Musikkens Hus og CREATE-bygningen. Den består af to bygninger, som ligger på hver deres jordstykke, der dog er noteret i Matriklen som én samlet fast ejendom, se figur 3.3.

Den sydlige bygning (matr.nr. 1373a) er på 6. etager og består af 62 boliger, Den nordlige bygning (matr.nr. 1373e) er på 15. etager og består af 192 boliger.



Figur 3.3. På figuren vises den i sagen omhandlede ejendom på matr.nr. 1373e og 1373a.

Ejendommen er opdelt i 4 ejerlejligheder, som henholdsvis anvendes til almene ungdomsboliger, erhverv samt parkeringskælder. Ejerlejlighed nr. 1 (Himmerland Boligforening): består af et areal på 1.480 kvm. i stueetagen, som benyttes til erhverv. Ejerlejlighed nr. 2 (Himmerland Boligforening): er fordelt på begge bygninger og består af ungdomsboliger m.v. Areal på 13.458 kvm. Ejerlejlighed nr. 3 (IJ EJENDOMME AALBORG ApS): består af et areal på 1.493 kvm. der benyttes til

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 4

Anvendelse:

- Ungdomsboliger: 1 ejl.
- Erhverv: 2 ejl.
- Parkering: 1 ejl.

Matr.nre.:

- 1373e Aalborg bygrunde
- 1373a Aalborg bygrunde

Ejere:

- Himmerland Boligforening. (ejl. 1-2)
- IJ Ejendomme Aalborg ApS. (ejl. 3)
- PKA Ejendomme af 2012 I/S. (ejl. 4)

Landinspektør:

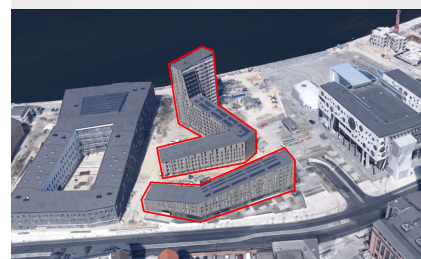
- Frank E. Kristensen
Nellemann og Bjørnkjær I/S

Ejerforening:

- Ejerforeningen Larsen Waterfront

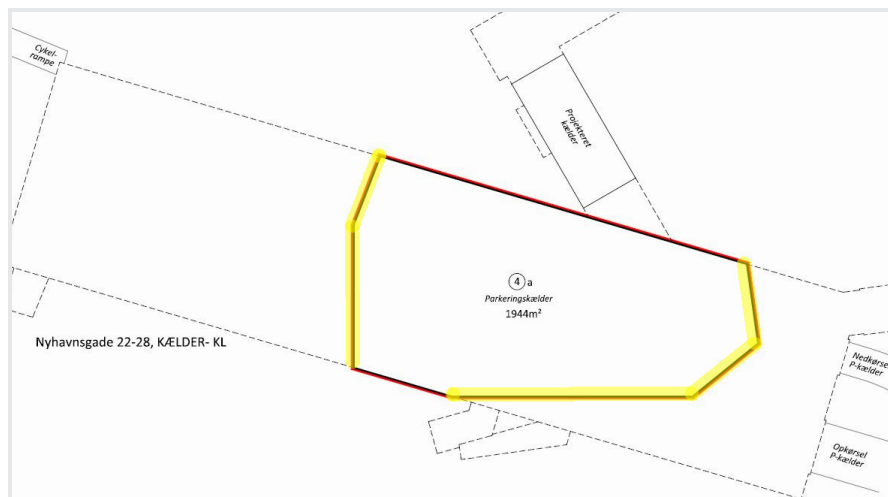
Dokumenter:

- 12.12.2012
Deklaration om
Parkeringskælder
- 18.10.2013
Vedtægter for ejerforening
- 08.10.2013
Anmeldelse: Opdeling i 4
ejerlejligheder
- 28.10.2014
Notat vedr. afvisning af tillæg til
anmeldelse
- 18.11.2014
Tillægsanmeldelse: Ændring
af arealer



Figur 3.2. Luftfoto over ejendom på Larsen Waterfront markeret med rødt. [Foto: Google Earth]

erhverv samt lagerrum i kælderetagen. Ejerlejlighed nr. 4 (PKA EJENDOMME AF 2012 I/S). består af et areal på 3888 kvm, der anvendes til parkeringskælder. Ejerlejlighed 4, strækker sig ud under bygningen bygningen, og ud til selve skellet, se figur 3.4.



Figur 3.4. Gul markering viser hvor ejerlejlighed nr. 4 ikke har nogen fysisk vægge, som er i strid med Ejerlejlighedslovens § 1.

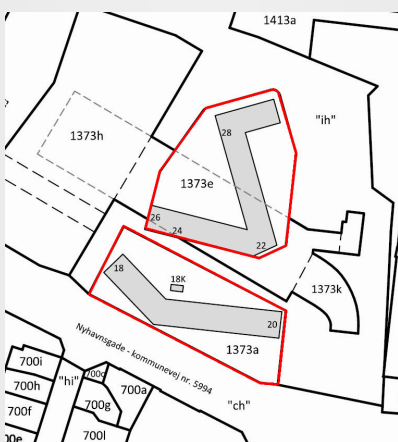
3.1.2 Parkeringskælder

Som det fremgår af figur 3.5 så udgør parkeringskælderen et areal, der omfatter de tre jordstykker, matr. nre.: 1373k, 1373e og 1373h. Denne konstruktion er interessant fordi den del af parkeringskælderen, der omfatter matr. nr. 1373e, er opdelt i én ejerlejlighed. Ejerlejligheden nr. 4 består således af kælderniveau -1 og -2. Ejerlejlighedsgrænsen i dele af ejerlejligheden består af tynd luft (gul markering figur 3.4). Det vil sige at der ikke eksisterer fysiske ejerlejlighedsgrænser, i form af vægge, der hvor ejerlejlighedsskellet og det matrikulære skel er sammenfaldende. Det er kun en mindre del af parkeringskælderen, som er opdelt i ejerlejligheder. Det faktum at ejerlejlighed nr. 4 ikke er et særskilt afgrænset husrum, som er et krav jf. Ejerlejlighedslovens § 1 er interessant.⁹

⁹ Ejerlejlighedsloven § 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.



Figur 3.5. Situationsplan, der viser at ejendommen består af to jordstykker, matr. nre. 1373a og 1373e. [Foto: ejerlejlighedskort fra anmeldelsen]

Rettigheder og forpligtelser vedr. overfladearealer mv.

Der er tinglyst en deklaration om parkeringskælderen på alle de nævnte ejendomme, hvor Aalborg Kommune er påtaleberettiget. I deklarationen er der bl.a. krav om at udluftningskanaler, trapper og elevatorårne skal koordineres med opførelsen af Musikkens Hus og den fremtidige landskabsarkitektur. Placering og udformning af alle elementer skal godkendes af kommunen. Endvidere skal bygge- og anlægsarbejdet koordineres med det øvrige byggeri for området gennem samråd med og efter anvisning af kommunen. Der er ligeledes tidsfrist på færdiggørelsen af parkeringskælderen.

Deklaration giver kommunen råderetten over overfladearealerne på ejendomme med parkeringskælderen. Dette giver bl.a. kommunen ret til at realisere landskabsprojektet for Musikkens Hus-området. Dermed sikrer denne deklarationen at overfladearealer på de ejendomme, hvor parkeringskælderen ligger kan benyttes til at opføre ny bebyggelse m.v.

3.1.3 Andre interessante observationer

Opdeling i ejerlejligheder

Ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, inden byggeriet stod færdigt, den 08.10.2013. Denne opdeling blev ændret/videreopdelt den 18.11.2014. Det er interessant at der er foretaget en opdeling inden hele byggeriet stod færdigt, og samtidig er det interessant at fordelingstal ikke er beregnet ud fra arealerne, der var etableret på opdelingstidspunktet. Se tabel 3.1 og 3.2

Det er endvidere interessant at ejerlejlighed nr. 2 er fordelt på to bygninger, som ligger på hver sin matrikel.

Tillæg til anmeldelsen

Ved byggeriets færdiggørelse er udarbejdet et tillæg til anmeldelse, med det endelige antal enheder og de endelige arealer. Ejerlejlighed nr. 3 og 4 var uændret, men ejerlejlighed nr. 1 og 2 har ændret arealer. Som det fremgår af tabellerne 3.1 og 3.2, forbliver fordelingstallene helt ens, til trods for at arealerne næsten bliver fordoblet.

Fordelingstallene er vægtet forskelligt. Ejerlejlighed 1, 2 og 3 er vægtet ens, mens ejerlejlighed 4, parkeringskælderen, har et væsentlig lavere fordelingstal i forhold til dets areal og dermed må være vægtet anderledes.

Et notat i Tingbogen viser at tillægget til opdelingen blev afvist af tinglysningsretten. Notatet vidner om at Tinglysningsretten ikke ville tiltræde tillægget uden en underskrift fra pantehaver om ret til at udnytte en byggeret.

Vedtægt for ejerforening

Vedtægt for Ejerforeningen Larsen Waterfront blev tinglyst den 18.10.2013. Det fremgår af vedtægtens formål, at det er et overordnet princip at ejerforeningens medlemmer, i videst muligt omfang, selv står for vedligeholdelsen og drift m.v. af egen ejerlejlighed. Vedtægterne er lyst pantestiftende for 100.000 kr.

I vedtægten er beskrevet detaljer om hvordan opdelingen skal foretages, herunder de endelige arealer samt at arealer til opdelingen er beregnet på projektstadiet. Samt at de enkelte ejere er forpligtet til at acceptere en ændring af de foreløbige fordelingstal, der måtte fremkomme efter endelig opmåling fra landinspektøren.

Der er i vedtægtens nr. 9.3¹⁰ beskrevet at ejer af ejerlejlighed nr. 2 har ret til at opføre yderlige bygninger på fællesarealet af matr.nr. 1373 e. Uden sammentygge fra de øvrige ejere. Eller at bortsælge arealet, hvor fortjeneste tilgår ejer af ejerlejlighed nr. 2. Tilsvarende gælder for fællesarealet på matr. nr. 1373a, men med den ændring at ejer af ejerlejlighed 3 skal godkende og have andel i fortjenesten efter en fordelingsnøgle.

Der findes i vedtægten også regler om brugsretten til ubebyggede fællesarealer, hvor det bl.a. reguleres at brugen af arealerne skal tage hensyn til P-kælder, hvorfor der fx ikke må plantes træer med dybdegående rødder, der kan gøre skade på bygningsdelene.

Ejerlejlighed nr. 4 har ret til de overfladisk bygningsdele, som er placeret over terræn efter aftale med ejer af ejerlejlighed nr. 2.

Der er også bestemmelser i vedtægten der regulerer, at ejerforeningens ledelse ikke må træffe beslutninger om ændring af flugtveje og adgangsforhold uden tilladelse af ejere af ejerlejlighed nr. 4.

Tabel 3.1. Fordelingstal jf. anmeldelse approberet den 3.10.2013

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	246	864/10.000
2	7.183	7.782/10.000
3	1.493	711/10.000
4	3.888	643/10.000

Tabel 3.2. Fordelingstal jf. tillægsanmeldelse approberet den 18.11.2014

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	1.480	864/10.000
2	13.458	7.782/10.000
3	1.493	711/10.000
4	3.888	643/10.000

¹⁰ "9.3. Ejeren af ejerlejlighed nr. 2 er uden samtykke fra de øvrige ejerlejlighedsejere berettiget til – såfremt de planmæssige rammer giver mulighed derfor – (1) at bortsælge fællesarealet af matr.nr. 1373 e, eller (2) at lade opføre yderligere bygninger på dette fællesareal og bortsælge disse. Salgsprisen skal i disse tilfælde tilfalde ejeren af ejerlejlighed nr. 2.

Tilsvarende skal gælde for fællesarealet på matr.nr. 1373 a med den ændring, at det kun kan ske med tilslutning af ejeren af ejerlejlighed nr. 3, og at fortjenesten skal deles mellem ejerne af ejerlejlighed nr. 2 med 1859/2570 og ejeren af ejerlejlighed nr. 3 med 711/2570. Fordelingsnøglen korrigeres i overensstemmelse med de endelige fordelingstal, jfr. pkt. 7.2. [Kilde: Vedtægter for Ejerforeningen Larsen Waterfront]

I vedtægten er der også reguleret, at udgifter til belysning over terræn på matr. nr. 1373e afholdes af ejerlejlighed nr. 1 og nr. 2. Dermed skal ejerlejlighed nr. 3 og 4 ikke tage del i denne udgift. Tilgængelig skal udgifter til belysning og drift af trappekerne samt elevatorer afholdes af ejerlejlighed nr. 4. Ejerlejlighed 4 skal ikke deltage i vedligeholdelse af bygningen og omvendt j.f. vedtægterne kapitel 17. Der er dermed sørget for en opdeling af vedligeholdelsesomkostningerne gennem vedtægten.

Som det fremgår af ovenstående er der en del bestemmelser om fordeling af div. rettigheder og vedligeholdelsespligter mellem de enkelte ejerlejligheder. Fordelingen af forpligtelser og rettigheder over de fælles bestanddele foretages altså både gennem fordelingstal j.f. ejerlejlighedsfortegnelsen samt gennem vedtægten for ejerforeningen.

3.1.4 Opsamling

I forbindelse med undersøgelsen af nærværende case vil følgende spørgsmål undersøges nærmere i projektets hovedanalyse:

- Hvordan kan en ejerlejlighed være fordelt på to bygninger?
- Hvordan kan en ejerlejlighed fravige kravet om særskilte afgrænsede husrum?
- Hvorfor foretages en opdeling i to etaper, hvor fordelingstallene forbliver ens?
- Hvorfor bliver tillæg til anmeldelser afvist af tinglysningsretten?
- Hvilken virkning har det at opdelingen er beskrevet i vedtægten for ejerforeningen?
- Hvorfor beskrives det i vedtægter at en ejerlejlighed har ret til at bygge yderligere på fællesarealer?

3.2 Plaza

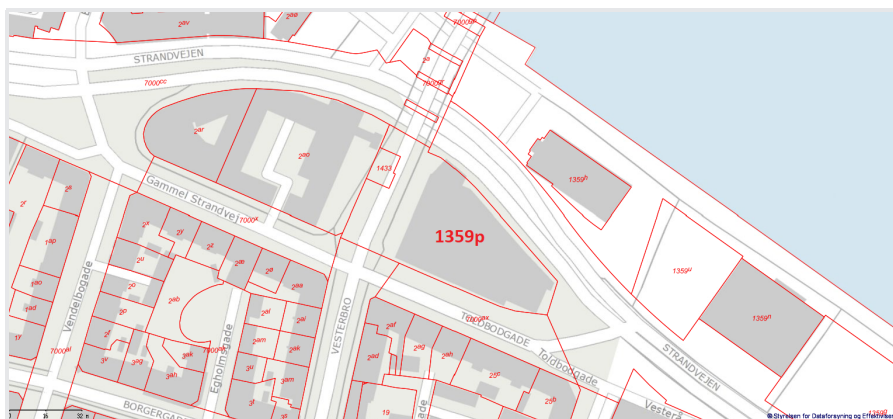


Figur 3.6. 34 opdelte ejerlejligheder med forskellige ejer- og anvendelsesformer. Billede taget fra Nørresundby. [Foto: CALUM]

3.2.1 Præsentation

Der er i nærværende case tale om bygningskomplekset Plaza. Ejendommen, bestående af matr. nr. 1359P. Plaza blev opført i 2015-2016. Hovedejendommen har adressen Vesterbro 102.

Opdelingen af Plaza er interessant fordi den består af en blanding af både almene studieboliger, erhverv, privatejet ejerlejlighed samt P-kældre. Det er en stor blanding af forskellige anvendelser, som skal spille sammen i samme ejerforening.



Figur 3.8. På figuren vises den i sagen omhandlede ejendom på matr.nr 1359p

3.2.2 Blandede anvendelses- og ejerforhold

Det spændende ved Plaza komplekset er, at dets anvendelsesforhold og ejerforhold er forskelligt og består ikke kun af enten bolig eller erhverv. Ejerlejlighederne

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 34

Anvendelse:

- Bolig: 29 ejl.
- Ungdomsbolig: 1 ejl.
- Erhverv: 2 ejl.
- Parkering: 2 ejl.

Matr.nr.:

- 1359p Aalborg bygrunde

Ejere:

- CALUM Plaza Erhverv K/S (ejl. 2,34)
- Nørresundby Boligselskab (ejl. 1, 33)
- Private ejere (ejl. 3-32)

Landinspektør:

- Søren Lange, Aalborg ApS (Opdeling)
- Landinspektørfirmaet Land&Skel ApS (Videreopdelinger)

Ejerforening:

- Ejerforeningen Plaza med begrænset ansvar

Dokumenter:

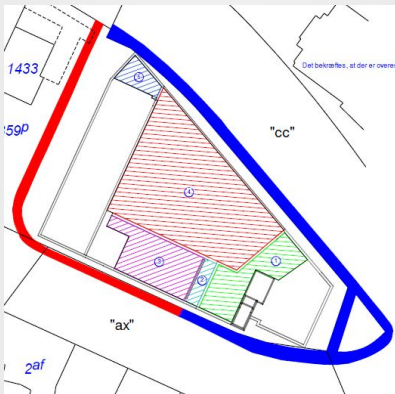
- 14.06.2010 Lokalplan 1-1-103 Vedtaget
- 03.01.2012 Deklaration om offentlig vejudlæg m.v.
- 07.05.2013 Anmeldelse: Opdeling i 2 ejerlejligheder
- 17.05.2016 Tillægsanmeldelse: Opdeling i 34 ejerlejligheder
- 18.07.2016 Vedtægter for Ejerforeningen Plaza med begrænset ansvar
- 30.03.2017 Tillægsanmeldelse: Arealoverførsel mellem 2 depotrum



Figur 3.7. Luftfoto over Plaza markeret med rødt. [Foto: drift.kortinfo.net]

Tabel 3.3. Ejer og anvendelse i Plaza

Ejl. nr.	Ejer	Anvendelse
1	Nørresundby Boligselskab	Studieboliger
2	Calum Plaza Erhverv K/S	Parkering
3-32	Privatejet ejerlejlighed	Bolig
33	Nørresundby Boligselskab	Erhverv
34	Calum Plaza Erhverv K/S	Erhverv



Figur 3.9. Figuren er et rids fra vedtægten. Rød linje vedligeholdes af ejerlejlighed 1. Blå linje vedligeholdes af ejerlejlighed 3-32 samt 34.

Tabel 3.4. Fordelingstal jf. tillægsanmeldelse approberet den 30.03.2017

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	3918	3918/9411
2	4202	840/9111 (20%)
3-32	varierende	efter areal
33	686	686/9411
34	494	494/9411

bliver anvendt til både Almene studieboliger, parkering, erhverv og boliger, se figur 3.3 på næste side. Hvordan kan det være at der er så mange forskellige anvendelsesformer og ejertyper i ét ejerlejlighedskompleks? Er der en grund til det, samt at bygningen ikke kun består af erhverv, bolig el. almene boliger?

Vedligeholdelsespuljer og fordelingstal i forhold til areal

Ejerforeningen, der er blevet opkaldt 'Ejerforeningen Plaza med begrænset ansvar', har opdelt ansvaret af vedligeholdelsen af bygningen op i to forskellige puljer. Disse bliver i vedtægterne navngivet 'Vedligeholdelsespulje 1' og 'Vedligeholdelsespulje 2'. Disse opdeler ansvaret for vedligeholdelse af bestemte udendørs- og fællesarealer. Et eksempel af denne opdeling ses på figur 3.9.

Hvorfor har der været et behov for at opdele ansvaret for vedligeholdelsen i bygningen og ikke bare fordele det jævnt for fordelingsstallene? Hvilke fordele er der at hente ved sådanne opdeling? Kan det være fordi der er et ønske om at adskille de almene studieboliger fra de private boliger?

Som det fremgår af tabel 3.4 er nævneren sat til 9411 og fordelingsstallene er delt ud i forhold til de pågældende ejerlejligheds arealer, med undtagelse af ejerlejlighed 2, hvis fordelingstal er fordelt efter 20% af ejerlejlighedens areal. Ejerlejlighed 2 anvendes til parkeringskælder, men hvorfor er det blevet vurderet at ejerlejligheden skal have et mindre fordelingstal end de andre? Har det noget med ejerforholdene og ejerlejlighedens anvendelse at gøre? I Larsen Waterfront er fordelingsstallene, som beskrevet i afsnit 3.1 på side 21, fordelt i forhold til tallet 10.000. Hvornår er fordelingsstallene i forhold til arealet på ejendommen, og hvornår anvendes et tilsyneladende tilfældigt (rundt) tal? Er der nogle specielle årsager til dette?

3.2.3 Andre interessante observationer

Opdelingen af ejendommen, samt videreopdelinger

Den 07.05.2013 blev ejendommen opdelt i 2 ejerlejligheder. Det var en ældre bygning på ejendommen der blev opdelt. Bygningen der var blevet opdelt, blev efterfølgende revet ned og i 2015-2016 blev der opført en ny bygning, Plaza. Den 17.05.2016 blev Plaza videreopdelt i 34 ejerlejligheder. Den 30.03.2017 blev der tinglyst en digital anmeldelse, hvori der blev overført depotrumsarealer mellem to ejerlejligheder.

Den gamle bygning på ejendommen blev opdelt. Kort tid efterfølgende blev den revet ned. Det er interessant at finde ud af hvorfor der har været en interesse i at opdele en gammel bygning, hvis hensigten var at rive den ned. Hvad har formålet været og hvilken gevinst har der været at hente ved opdelingen?

Deklaration om offentlig vejudlæg m.v.

Det fremgår af matrikelkortet at dele af Limfjordsbroen er ejet af matr. nr. 1359p, se figur 3.10 på næste side. Dette ses yderligere i ejerlejlighedskortene for ejerlejlighed 2. Heri ses det at der er en væsentlig forskel i arealerne mellem kld. niv. 1 og niv. 2. Det fremgår ved nærmere inspektion at forskellen på arealerne skyldes at kld. niv. 1 delvist er beliggende under Limfjordsbroen.



Figur 3.10. Af matrikelkortet fremgår det at et stykke af Vesterbro og Limfjordsbroen er en del af matr. nr. 1359p.

Plaza komplekset har indendørs arealer der er bygget ind under dele af Limfjordsbroen, og som det fremgår af matrikeludsnittet fra figur 3.10 på modstående side, er dele af broen også sammenhængende med ejendommen.

Dele af Limfjordsbroen indgår altså i ejendommen og dermed i ejerforeningen. Ifølge ejerforeningens vedtægter er Aalborg kommune, som konsekvens heraf, også påtaleberettiget. Det er de fordi de har en ret til at drive og vedligeholde vejen. I en tinglyst deklaration om offentlig vejudlæg m.v. erklæres hvordan disse forhold er blevet løst. I deklarationen beskrives hvad Aalborg kommune og de andre påtaleberettigede har råderet over samt hvad de har ansvaret for. Deklarationen blev tinglyst d. 03.01.2012. Dette blot et år og et par måneder før opdelingen af den eksisterende bygning som fandt sted d. 07.05.2013.

Aralet markeret med orange på figur 3.11 bliver i deklarationen udlagt til offentlig vej og administreres af Aalborg kommune. Matr.nr. 1434 og 135 eksisterer ikke længere i dag, men det formodes at de i dag er blevet sammenlagt med 1359p i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen.

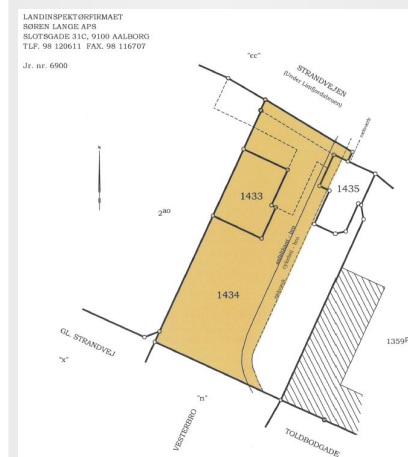
Aalborg kommune skal stå for ren- og vedligeholdelse og fornyelse af det offentlige vejareal. Samtidig er ejeren berettiget og forpligtet til at forestå indvendig vedligeholdelse af undersiden af broen.

I deklarationen gøres det også klart at grundejeren har tiltænkt at opføre et bygningskompleks i området markeret med orange på figur 3.11. Deklarationen er muligvis blevet tinglyst i forbindelse med planerne om opførelsen af Plaza komplekset. Det er interessant at se hvordan de mange komplekse situationer kan løses med en tinglyst deklaration på ejendommene.

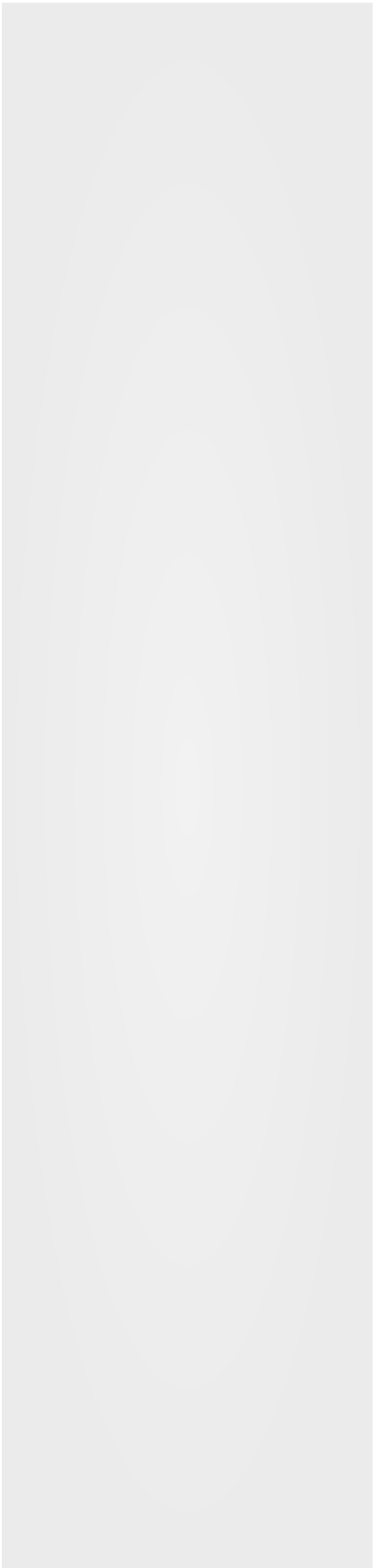
3.2.4 Opsamling

Der er i forbindelse med undersøgelsen af nærværende case dukket nogle spørgsmål op som er relevante at kigge på:

- Hvorfor er almene boliger blandet sammen med private og erhverv i et kompleks?



Figur 3.11. Et af Søren Lange udarbejdet rids over det tinglyste areal. Dato: 22.12.2010

- 
- Hvorfor opdeles ansvaret for vedligeholdelse mellem de almene boliger og de resterende ejerlejligheder, og hvorfor fordeles det ikke jævnt for fordelings-tallene?
 - Hvorfor vægtes fordelingstal forskelligt?
 - Hvordan vælges fordelingstals nævner?
 - Hvad har formålet været ved at opdele en gammel eksisterende bygning der skulle rives ned?

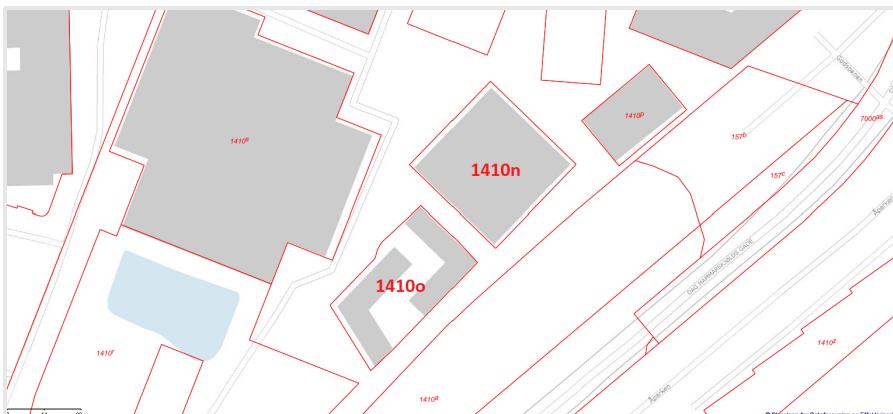
3.3 Godsbanearealet



Figur 3.12. Familie- og ungdomsboliger opført på det gamle godsbaneareal i Aalborg. [Foto: Erik Arkitexter]

3.3.1 Præsentation

Ejendommen er beliggende på det gamle godsbaneanlæg i Aalborg, der i dag består af bebyggelse, som anvendes til bolig, institution og erhverv m.v. Den består af to sokkelparceller, som er noteret som én samlet ejendom i Matriklen. Bygningerne er opført på sokkelparcellerne, men er forbundet med en gangbro, som går over matr. nr. 1410i, se figur 3.16 på næste side. Bygningerne blev opført i år 2012 og der blev foretaget opdeling i ejerlejligheder den 11. oktober samme år. Ejerlejlighederne anvendes til erhverv, ungdomsboliger og familieboliger. Kombyg A/S ejer ejerlejlighed nr. 3, 4 og 5, som anvendes til erhverv. Alabu Bolig ejer ejerlejlighederne 1 og 2, der anvendes til almene boliger.



Figur 3.14. På figuren vises den i sagen omhandlede ejendom på matr.nre. 1410o og 1410n

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 5

Anvendelse:

- Ungdomsboliger: 1
- Familieboliger: 1
- Erhverv: 3

Matr.nre.:

- 1410n, Aalborg Bygrunde
- 1410o, Aalborg Bygrunde

Ejere:

- Alabu Bolig, afdeling 65 (ejl. 1)
- Alabu Bolig, afdeling 64 (ejl. 2)
- Kombyg A/S (ejl. 3, 4 og 5)

Landinspektør:

- Stefan Overby
Nellemann Bjørnkjær I/S

Ejerforening:

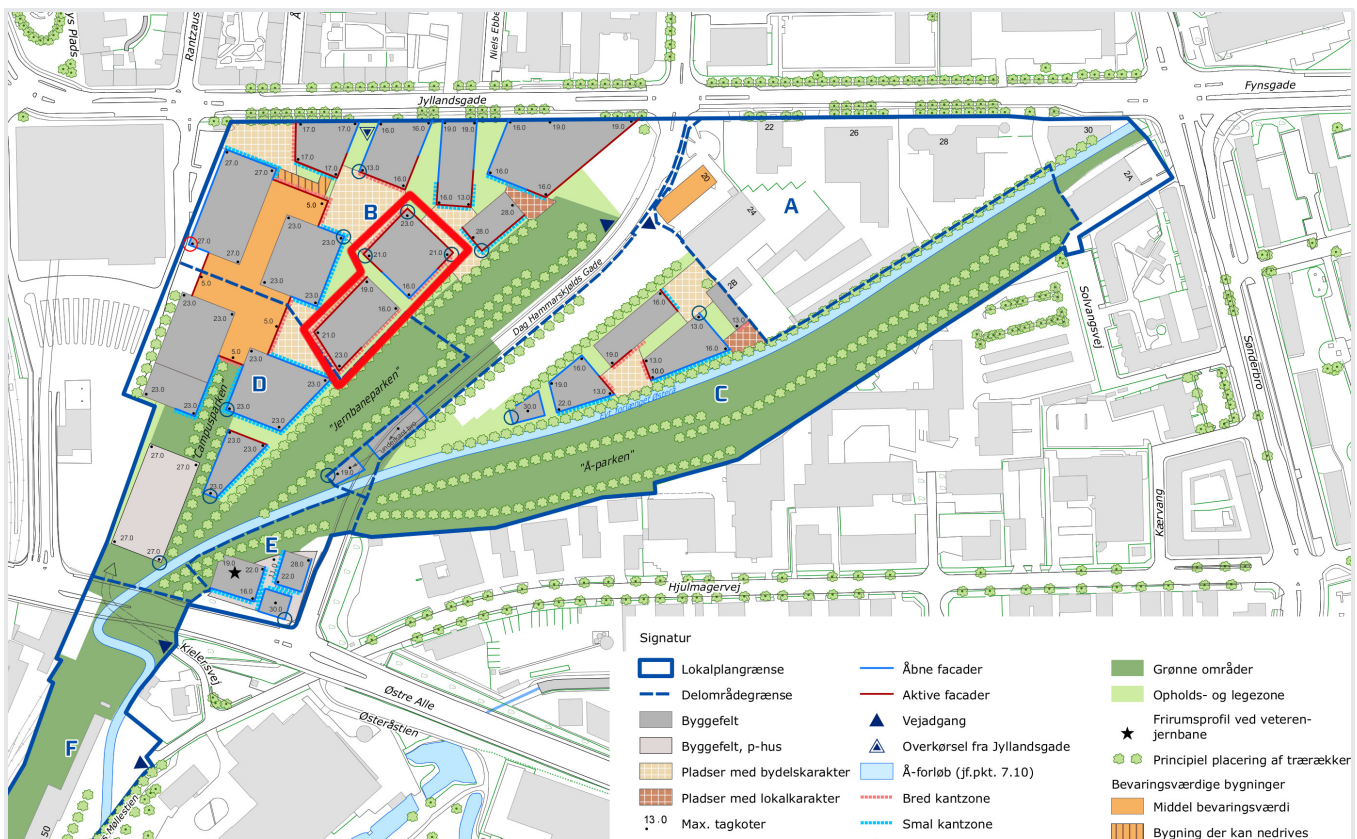
- Ejerforeningen Godsbanen
- Grundejerforeningen Godsbanearealet

Dokumenter:

- 01.12.2010
Lokalplan 1-1-110
Godsbanearealet Aalborg Midtby
- 01.12.2010
Grundejerforeningen Godsbanearealet stiftet
- 25.05.2012
Vedtægter godkendt for Grundejerforeningen Godsbanearealet
- 11.10.2012
Notat vedrørende tinglysning af ejerlejligheder
- 08.02.2013
Ejerforeningen Godsbanen
- 11.10.2012
Anmeldelse for opdeling



Figur 3.13. Luftfoto over ejendommene på Emiliedalsvej markeret med rødt. [Foto: Google Earth]



Figur 3.15. Visualisering af grundejerforeningen Godsbanearialet. Med rød illustreres casens placering i grundejerforeningen [Kilde: Lokalplan nr. 1-1-110]

3.3.2 Ejerforening

Der er tinglyst vedtægter for "Ejerforeningen Godsbanen" den 8. februar 2013. Formålet med foreningen er at administrere den fælles ejendom matr. nr. 1410n m.fl., Aalborg Bygrunde. Samt øvrige fælles anliggender for medlemmerne, herunder deltagelse og repræsentation i grundejerforeningen for godsbanearialet.

Bestyrelsens medlemmer: Bestyrelsen er bestemt til at bestå af 3 medlemmer, hvoraf der minimum skal vælges et medlem fra ejerlejlighederne 1-2, samt et medlem fra ejerlejlighederne 3-5.

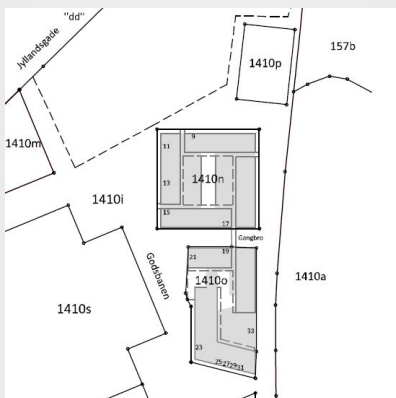
Vedligeholdelse: Den almindelige vedligeholdelse af fællesarealer og udvendige bygningsdele foretages af ejerforeningen. Den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, herunder også udvendige ruder samt elevator.

Sikkerhedsstillelse: Vedtægten er tinglyst pantestiftende for et beløb på 60.000 kr. i hver ejerlejlighed.

3.3.3 Grundejerforening

Der er tinglyst vedtægter for "Grundejerforeningen Godsbanearialet" den 28. juni 2012. Grundejerforeningen er oprettet efter krav fra lokalplanen nr. 1-1-110 for godsbanearialet.

Grundejerforeningens geografiske område: Omfatter lokalplanområdet for lokalplan 1-1-110, se figur 3.15, og alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtiget til medlemskab. Hvor en ejendom er opdelt i ejerlejligheder er det ejerforeningen, som overtager medlemskabet.



Figur 3.16. Situationsplan, Kilde: ejerlejlighedskort fra Tingbogen

Formål og opgaver: Formålet er at varetage medlemmernes interesser for de ejendommen, der hører under grundejerforeningen. Grundejerforeningen har bl.a. til opgave at udføre opgaver, som er påkrævet af lovgivning eller lokalplan, herunder udformningen af området med anlægsarbejder i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Dertil skal grundejerforeningen forestå vedligeholdelse af området.

Medlemmer: Det er i lokalplanen bestemt at alle ejere af ejendommen skal være medlem af en grundejerforening som oprettes. I de ejendomme som er opdelt / opdeles i ejerlejligheder, er det ejendommens ejerforening der repræsenterer ejendommens ejere i grundejerforeningen.

Fordelingstal og medlemsbidrag: Fordelingstallet, for den enkelte ejendom i grundejerforeningen, beregnes efter bruttoetagearealet for den enkelte ejendommen set i forhold til summen af det samlede bruttoetageareal for alle ejendomme i grundejerforeningen. Fordelingstallet justeres således løbene når summen af grundejerforeningens bruttoareal ændrer sig. Stemmeretten m.v. er bestemt efter fordelingstal. Andelen af medlemsbidraget bestemmes efter fordelingstallet for den enkelte ejendom.

Det er op til den enkelte ejerforening at vurdere hvordan bidraget til grundejerforeningen skal fordeles mellem de enkelte medlemmer. Dette er interessant fordi man kunne forstille sig, at der var situationer hvor ejerlejlighedsejere i en ejendom har forskellig opfattelse af deres individuelle udbyttet af bidraget, hvor nogle måske har mere nytte end andre og dermed ikke skal/vil bidrage med det samme beløb. Dette fremgår dog ikke af ejerforeningens vedtægter, og det må derfor forventes at bidraget fordeles efter fordelingstal jf. ejerlejlighedsfortegnelsen.

Sikkerhed: Vedtægten for grundejerforeningen er tinglyst pantestiftende forud for al pantegæld. Beløbet er fastsat til 30 kr. pr. kvm. grundareal for den enkelte ejendom.

3.3.4 Andre interessante observationer

Opdeling i ejerlejligheder

Ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, men i følge et notat afviste Tinglysningensretten i første omgang opdelingen fordi ejendommen var opført med almene ungdoms- og familieboliger. Disse enheder må jf. Ejerlejlighedsloven § 10 stk. 4¹¹ kun udgøre en ejerlejlighed. Opdelingen fordelte ungdomsboligerne på én ejerlejlighed og familieboligerne på en anden ejerlejlighed. I notatet argumenterer landinspektøren for at opdelingen kan fortaget på trods af at den modstrider ordlyden af § 10 stk 1. nr. 6. Laninspektøren mente ikke at der er noget til hindre for opdelingen, fordi det ikke er i strid med hensigten af loven. Det er ikke hensigten at disse to ejerlejligheder skal videreopdeles. Tinglysningensretten acceptere efterfølgende opdelingen.

3.3.5 Opsamling

Det er interessant, at se hvordan alle arealer mellem de enkelte ejendomme administreres gennem vedtægter for grundejerforeningen. Som udgangspunkt er den eneste forskel for en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder og en ejendom der ikke er opdelt i ejerlejligheder, at det i den opdeltte ejendom er ejerforeningen som er medlem i grundejerforeningen.

Der er ikke nogle ubesvarede spørgsmål der tages med videre fra dette casestudie.

¹¹ Ejerlejlighedsloven § 10 stk. 4: "Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 5-9, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5."

Generel information:**Antal Ejerlejligheder:**

- 78

Anvendelses:

- Bolig: 78 ejl.

Matr.nr.:

- 5rc, Skåde bakker
- 5qæ, Skåde bakker
- 5qz, Skåde bakker
- 5qy, Skåde bakker

Ejere:

- Lærernes Pension
Ejendomsaktieselskab

Landinspektør:

- Arne Daniel Kristensen
Landinspektørcentret A/S

Ejerforening:

- Ejerforeningen
Emiliedalsvej 1, 3, 5 og 99,
Højbjerg
- Grundejerforeningen
Skåde Bakker

Dokumenter:

- 28.03.2012
Deklaration til sikring
af bebyggelsesplan
- 16.03.2012
Vedtægter for Ejerforeningen
Emiliedalsvej 1, 3, 5 og 99,
Højbjerg
- 22.08.2011
Vedtægter for Grundejerforeningen
Skåde Bakker
- 10.04.2012
Approbationsdato for
de fire anmeldelser



Figur 3.18. Luftfoto over ejendommene på Emiliedalsvej markeret med rødt. [Foto: Google Earth]

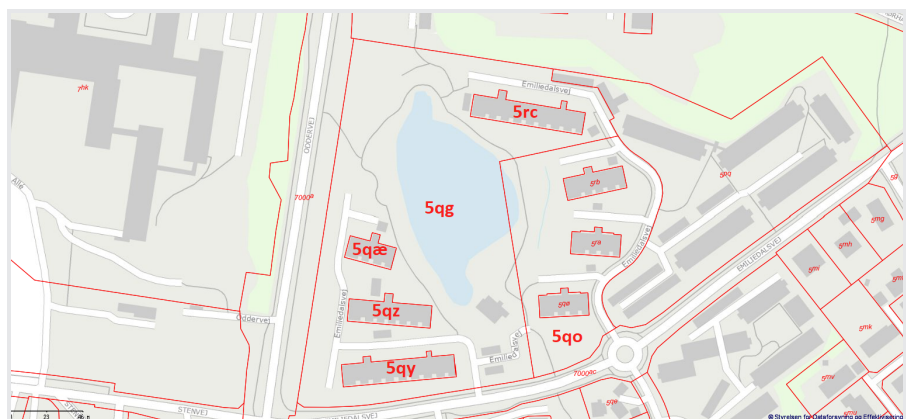
3.4 Emiliedalsvej, Skåde Bakker



Figur 3.17. Opdelte udlejningsboliger på Emiliedalsvej i Højbjerg, [Foto: NONBA & Eland Ejendoms-mæglere]

3.4.1 Præsentation

Der er i nærværende case studie tale om fire opdelinger af fire bygningskomplekser på sokkelparcellerne 5qrc, 5qæ, 5qz og 5qy, alle beliggende ved matr.nr. 5qg, ejet af Grundejerforeningen Skåde Bakker, se figur 3.18. Ejendommene er beliggende i Højbjerg ved Aarhus i et større boligområde, og anvendes udelukkende til beboelse. Bygningerne blev opført i 2011 og der blev foretaget opdeling i ejerlejligheder den 10. april året efter. Alle ejerlejlighederne (78) er ejet af Lærernes Pension Ejendomsaktieselskab. Som den eneste af alle undersøgte cases, indeholder disse bygningskomplekser ikke blandet anvendelse. Den bliver dog alligevel taget med, fordi den repræsenterer et unikt tilfælde, som fortjener en nærmere undersøgelse.



Figur 3.19. På figuren vises de i sagen omhandlede ejendomme på matr.nr 5rc, 5qæ, 5qz, 5qy, 5qg

3.4.2 Opdelte udlejningsejendomme

Nærværende sag er valgt på baggrund af, at ejendommene er blevet opdelt på trods af, at anvendelsen af bygningerne er udlejning til beboelsesformål.

Alle 78 ejerlejligheder bliver lejet ud til boligformål. Det er interessant at finde ud af hvorfor Lærernes Pension har valgt at foretage en opdeling af ejendommene, når det har været hensigten at ejendommene skulle udlejes. Hvilke fordele har Lærernes Pension set i at opdele ejendommen?

Fire opdelinger

Der er foretaget fire individuelle ejerlejlighedsopdelinger samme dato d. 10.04.2012. Det betyder at hver matr.nr. udgør sin egen samlet faste ejendom og at ejerlejlighederne 1-78 tilsammen udgør fire forskellige samlede faste ejendomme. Hvorfor har Lærernes Pension og Landinspektøren valgt at opdele ejerlejlighederne i fire individuelle anmeldelser. Hvorfor har man valgt at beholde ejerlejlighedsnummeringen, som var de én ejendom (1-27, 28-39, 40-60 og 61-78), i stedet for at starte fra 1 ved hver ny opdeling?

3.4.3 Andre interessante observationer

Depotrum som fællesareal

Der bliver i vedtægten til ejerforeningen, vedtaget at der i kælderen på matr.nr. 5qz skal etableres depotrum for ejerlejlighederne nr. 28-78 af matr.nr. 5qæ, 5qz og 5qy. Det ses på ejerlejlighedskortene at depotrummene ikke er opdelt i hver sin ejerlejlighed, men derimod er en del af ejerlejlighedernes fælles arealer. Hvilke årsager kan der være til at det er valgt at disse skal være en del af fællesarealerne?

Det vedtages ydermere at ejerlejlighederne nr. 1-27 af matr.nr. 5rc skal have etableret deres depotrum på tredjemands ejendom, matr.nr. 5rb. Som nævnt ovenfor er alle ejendommene i vedtægten ejet af Lærernes pension. matr.nr. 5rb er derimod ejet af Core Bolig IV K/A.

Ejerforening for alle ejendomme

Ejendommene er som bekendt både omfattet af en ejerforening, samt en grundejerforening. I disse foreninger er fordelingstal og udgifter til drift og vedligeholdelse ikke så simpel en affære.

Der forefindes en ejerforening, hvis vedtægter indeholder bestemmelser for alle fire samlede faste ejendomme. Det vil sige at der er én ejerforening for fire samlede faste ejendomme (5rc, 5qæ, 5qz og 5qy). Det betyder at ejerforeningen, i skriven- de stund, udelukkende er gældende for de betyder at af Lærernes Pension ejede ejendomme.

Ifølge Ejerlejlighedsloven § 7 er det normalvedtægten, der fastsætter bestemmelserne i ejerforeningen, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.¹²

Da der ikke er tinglyst nogen vedtægter for de individuelle samlede faste ejendomme, og der ligeledes ikke er stiftet nogle ejerforeninger for hver af dem. Vil det så betyde, at det er normalvedtægten, der gælder og den omtalte ejerforening tjener som en sekundær ejerforening for ejendommene? Eller tjener den nævnte ejerforening som en ejerforening for de fire samlede faste ejendomme, og der forefindes ingen andre ejerforeninger for hver af de fire ejerlejligheder?

Fordeling af magt og ansvar: Fordi der er fire samlede faste ejendomme i samme ejerforening, har det været en nødvendighed at beskrive i vedtægten måden hvorved fordelingstallene er blevet fordelt i ejerforeningen.¹³ Det fremgår såle-

¹² Ejerlejlighedsloven § 7: "De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst..."

¹³ I vedtægten for ejerforeningen afsnit 4.1 omhandlende ejendommene står der: "Ejerlejlighedernes fordelingstal er i anmeldelserne fastsat på baggrund af ejerlejlighedernes areal i forhold til det samlede ejerlejlighedsareal på den enkelte ejerlejlighedsejendom således, at summen af fordelingstallene i den enkelte anmeldelse og dermed på den enkelte ejerlejlighedsejendom, udgør 1/1. Den enkelte ejerlejligheds fordelingstal i forhold til ejerforeningen, der som anført i præamblen omfatter i alt 4 ejerlejlighedsejendomme, udgør således ejerlejlighedens areal ifølge anmeldelsen divideret med summen af ejerlejlighedsarealerne i de 4 ejerlejlighedsejendomme, der er omfattet af ejerforeningen. Eks.: Ejerlejlighed nr. 1 af matr.nr. 5 rc Skåde By, Skåde: Fordelingstal ifølge anmeldelsen om opdeling af matr.nr. 5 rc i ejerlejligheder: 85/2304 Fordelingstal i forhold til ejerforeningen: 85/6.533."



Figur 3.20. Matrikelkortudsniit over de omtalte matrikel numre; 5rc, 5qæ, 5qz og 5qy, alle beliggende på matr.nr. 5qg

des, at hver ejerlejlighed har to fordelingstal. Det ene fordelingstal er beregnet efter den enkelte ejerlejligheds areal set i forhold til ejendommens samlede areal - dette fremgår også af anmeldelsen. Det andet fordelingstal er beregnet efter den enkelte ejerlejligheds areal set i forhold til det samlede areal for alle fire ejendomme. At der har været brug for sådanne en beskrivelse i vedtægten, kan godt bakke op om teorien om at en ejerforening ikke kan gælde for fire ejerlejlighedsejendomme.

Fordelingstal i grundejerforeningen

Jævnfør vedtægterne for Grundejerforeningen Skåde Bakker afsnit 5.1, har hvert medlem et fordelingstal svarende til det antal boligenheder, der er beliggende på vedkommendes ejendom i forhold til det samlede antal boligenheder inden for foreningens område. Men særligt interessant er måden hvorved udgifter til drift og vedligeholdelse af fælles parkeringspladser er håndteret. Her gælder der ifølge vedtægtens afsnit 5.2 en særlig 'fordelingsnøgle'. Parkeringspladser, nord for Emiliedalsvej, vedligeholdes udelukkende af ejendomme på matr.nr. 5qg og 5qo, idet de har eneret til anvendelse. Matr.nr. 5rc, 5qæ, 5qz og 5qy, som det fremgår af figur 3.20, er alle beliggende på matr.nr. 5qg.

De indbyrdes fordelingstal for ejerne af matr.nr. 5qg og 5qo, for så vidt angår nævnte udgifter, svarer til det antal boligenheder, der er beliggende på henholdsvis matr.nr. 5qg og 5qo, i forhold til det samlede antal boligenheder inden for det samlede område bestående af matr.nr. 5qg og 5qo.

3.4.4 Opsamling

Der er i forbindelse med undersøgelsen af nærværende case dukket nogle spørgsmål op som er relevante at kigge på:

- Hvilke fordele ses der i at opdele ejendomme i ejerlejligheder der skal lejes ud?
- Hvorfor drive fire samlede faste ejendomme som en, når de er noteret som fire?
- Kan én vedtægt gælde for flere ejendomme?
- Hvorfor ses det at depotrum enten opdeles, eller føres som fællesareal?

Opsamling på fase I

I dette kapitel foretages en opsamlingen på fase I, som har til formål dels at kategorisere de spørgsmål, der er opstået i fase I, som skal danne rammen for det videre arbejde i fase II, og dels at argumentere for en emneafgrænsning.

4.1 Emne afgrænsning

Hver case og hvert interview har indeholdt et væld af detaljer, nogle der viste sig interessante i forhold til ejerlejlighedsopdeling og nogle mindre interessante. Da vores viden om ejerlejlighedsopdeling som udgangspunkt var begrænset fra projektstart, undersøgte vi alle detaljer, som potentielt kunne medvirke til at belyse praksis for den konkrete case. Dette var en konsekvens af vores en udforskende (exploratory) tilgang i case studiet, hvilket selvsagt betyder, at der stilles spørgsmål ved alt, der observeres. Der er derfor gået meget tid med at gennemgå alle detaljer i hver case for at være sikre på, at der ikke var noget, som blev overset. Grundlæggende har denne tilgang medvirket til, at vi i undersøgelse af de enkelte cases er kommet omkring mange forskellige emner, som alle har medvirket til, skridt for skridt, at udvide vores forståelse for hvad ejerlejlighedsopdeling indebærer af muligheder og problemstillinger, og samtidig en masse andre detaljer om ejendomsdannelse, som ikke direkte har forbindelse med ejerlejlighedsopdeling.

Den store mængde af detaljer har betydet at der undervejs i projektarbejdet er sorteret i de emner, som er interessante at arbejde videre med. Der er derfor nogle emner, som fremadrettet ikke behandles yderligere, dels fordi det af ressource-mæssige årsager har været nødvendigt at koncentrere arbejdet om de emner, der har givet anledning til mest undren og dels fordi nogle emner syntes "mættet" og dermed ikke vil være interessante at undersøge yderligere. De emner vi undersøger videre i projektets Fase II fremgår af opsamlingerne i hver case i Fase I.

4.2 Emne udvælgelse

Nedenstående tabel indeholder en liste over de interessante spørgsmål, der er opstået i forbindelse med case studiet i Fase I af projektarbejdet. De udvalgte spørgsmål kategoriseres i tre overordnede emner. Spørgsmål som blev stillet, men ikke hørte ind under en af disse tre emner, bliver analyseret og diskuteret i kapitlet 'Øvrige emner'.

Tabel 4.1. Inddeling af observationer i tilhørende emner.

Emne	Observation
Etapeopdeling	Larsen Hvorfor foretages en opdeling i to etaper, hvor fordelingstallene forbliver ens?
	Larsen Hvorfor bliver tillæg til anmeldelser afvist af tinglysningsretten?
	Larsen Hvilken virkning har det at opdelingen er beskrevet i vedtægten for ejerforeningen?
	Larsen Hvorfor beskrives det i vedtægter at en ejerlejlighed har ret til at bygge yderligere på fællesarealer?
Fravigelse af bestemmelse om særskilte afgrænsede husrum	Larsen Hvordan kan en ejerlejlighed være fordelt på to bygninger?
	Larsen Hvordan kan en ejerlejlighed fravige kravet om særskilte afgrænsede husrum?
Støttet byggeri	Plaza Hvorfor er almene boliger blandet sammen med private og erhverv i et kompleks?
	Plaza Hvorfor opdeles ansvaret for vedligeholdelse mellem de almene boliger og de resterende ejerlejligheder, og hvorfor fordeles det ikke jævnt for fordelingsstallene?
	Plaza Hvad har formålet været ved at opdele en gammel eksisterende bygning der skulle rives ned?
Øvrige emner	
- Opdelte udlejningsejendomme	Emiliedahlsvej Hvilke fordele ses der i at opdele ejendomme i ejerlejligheder der skal lejes ud?
- Opdeling på projektstadiet	Plaza Hvorfor vægtes fordelingstal forskelligt?
- Vægtning, fordeling og vedtægter	Plaza Hvordan vælges fordelingstals nævner?
	Emiliedahlsvej Hvorfor drive fire samlede faste ejendomme som en, når de er noteret som fire?
	Emiliedahlsvej Kan én vedtægt gælde for flere ejendomme?
	Emiliedahlsvej Hvorfor ses det at depotrum enten opdeles, eller føres som fællesareal?

Fase II

Hovedstudie

Indledning - fase II

I projektets Fase I bliver fire emner undersøgt gennem et case studie. Formålet var at undersøge praksis med udgangspunkt i emnerne, *"Ejerlejligheder under jorden"*, *"flere ejerformer i samme ejendom"*, *"ejerforening i grundejerforening"* og *"opdelte udlejningsejendomme"*. Case studiet var udforskende opbygget, hvilket vil sige hovedfokus var at danne en grundlæggende indsigt i praksis, som fremadrettet kan bruges til dels at afgrænse projektets fokus, men særligt til at kunne undersøge praksis ud fra en bredere forståelse end det var tilfældet ved projektets begyndelse. Dette giver bedre mulighed for at stille de "rigtige" spørgsmål i forbindelse med interview af praktikere. Konkret har den indledende undersøgelse i Fase I betydet at der er identificeret 3 overordnede emner samt 3 mindre emner jf. tabel 4.1 på side 36, som udgør en ramme for projektets Fase II. Emnerne der arbejdes videre med er: 1) *'etapeopdeling'* 2) *'Fravigelse af bestemmelse om særskilte afgrænsede rum'* 3) *'Støttet byggeri'* og de mindre emner er 4) *'opdelte udlejningsejendomme'* 5) *'opdeling på projektstadiet'* og 6) *'vægtning, fordeling og vedtægter'*.

5.1 Struktur for fase II

Fase II består af 6 kapitler,¹⁶ som indholdsmæssigt består af et case studie samt en analyse. Case studiet i kapitel 6 indeholder et studie af 5 forskellige cases. Hver case er udvalgt fordi den repræsenterer eksempler på de emner, der er genstand for undersøgelsen i Fase II. Alle cases, på nær Carlsberg Byen, Bohrs Tårn, er alle nævnt i forbindeles med de interviews, der er foretaget, hvorfor de medvirker til at illustrerer respondenternes forklaringer gennem konkrete eksempler. Dette medvirker til at danne en bedre indsigt i de emner, der efterfølgende behandles i projektets analyse i kapitlerne 7-10. Som nævnt skifter metodetilgangen i dette cases studie fra at være udforskende (eksplorativt) til en mere eksplanatory tilgang. Konkret betyder dette, at der fremover fokuseres på at undersøge de emner, der sætter rammen for nærværende Fase II. Modsat den udforskende tilgang i Fase I, vil alle andre detaljer for en konkret case ikke blive undersøgt. Dette afgrænser dermed undersøgelsen og sikrer at der holdes fokus på de udvalgte emner i det resterende projektarbejde.

Efter case studiet påbegyndes projektets analysedel, hvor de tre overordnede emner behandles i hver sit kapitel (kapitel 7 - 9), mens de tre mindre emner behandles i samme kapitel (kapitel 10) under titlen 'Øvrige emner'. I analyserne er det valgt at benytte en metode, hvor der løbende indgår citater fra respondenter. Citaterne er i nogle tilfælde så ligefremme, at de kan stå for sig selv, mens andre kræver en forklaring. Formålet med opbygningen af analysen, hvor der løbende indgår citater har betydet, at der er blevet arbejdet mere med vores lydoptagelser og transskribe-

16

De seks kapitler i Fase II:

Kapitel 5	Indledning - Fase II
Kapitel 6	Case studie - explanatory
Kapitel 7	Etapeopdeling
Kapitel 8	Fravigelse af Ejl. § 1 stk. 1
Kapitel 9	Støttet byggeri
Kapitel 10	Øvrige Emner

ringer af interviews. Dette har medvirket til at detaljer, der måske ikke blev fanget i første omgang er inddraget i projektet. Samtidig sikrer det, at alt vi medtager i analysen af detaljer er dokumenteret ud fra interviews, uden læseren skal finde dem løbende ved at se den transskriberende dokumentation igennem i bilag. Der benyttes desuden i mindre grad lovparagraffer, til at dokumentere/validere nogle af de citater der benyttes. Da der er benyttet citater på nævnte måde er der i nogle tilfælde redigeret for talesprog m.v. for at lette forståelsen for læser.

Indledningsvist bliver de interviewede respondenter præsenteret. Der følger en kort beskrivelse af hver respondent, hans eller hendes funktion m.v. samt hvilke emner, der har været i fokus gennem interviewet.

5.2 Præsentation af respondenter

I dette afsnit fremgår en lille præsentation af de personer, som er interviewet. Interviewpersonerne er udvalgt, således at de dækker ejerlejlighedsopdeling fra forskellige vinkler. Der er derfor både repræsentanter i form af landinspektører, kommunen, developere, samt Tinglysningsretten. Der er taget kontakt til flere forskellige mennesker i forbindelse med interview, men flere har undladt at melde tilbage og nogle har helt afvist at stille op til interview af forskellige årsager. Der er foretaget 7 interviews hvoraf de to har været over telefon, mens fem var ved fysisk møde. De interviewede er; Kim G. Pedersen (Aalborg Kommune), Frank Kristensen (LE34), Stefan Overby (LE34), Jens Enevold (Aakjaer Landinspektører), Marie Klastrup (Københavns Kommunes Tekniske Forvaltning), Finn Nygaard (Calum A/S) og Mona Andersen (Tinglysningsretten).

I det følgende beskrives interviewpersonerne efterfulgt af et kort resume af interviewet. Interviews er lydoptaget og efterfølgende transskriberet. Transskriberingerne findes i bilag. Som nævnt tilrettes de citater der benyttes i analysen, dette for at eliminere talesprog og dermed gøre citatet mere forståeligt. Det oprindelige citatet kan altid findes i sin oprindelige form i rapportens bilag.

Finn Nygaard

-er arkitekt og arbejder som Planchef hos CALUM A/S.

Formålet med interviewet med Finn var at få svar på nogle spørgsmål der havde rejst sig i forbindelse med case studiet af Plaza som CALUM har opført. Taleemner i interviewet omhandlede bl.a. opdeling af en gammel erhvervsbygning, som efterfølgende nedrives, samt hvorfor kommuner er påtaleberettiget på vedtægter for ejerforeninger. Dertil blev der talt om en deklaration om offentlig vejudlæg m.v.

Frank E. Kristensen

-er landinspektør med mange års erfaring og er i dag Partner hos LE34. Frank er ansat i afdelingen 'skel og ejendom', og arbejder blandt andet med ejerlejlighedsopdeling til dagligt.

Formålet med interviewet var at få besvaret nogle af de spørgsmål der havde rejst sig under case tudiet, samt at åbne op for ejerlejlighedsopdeling's området og få nogle flere begreber på banen som skulle være behjælpelig til at undersøge emnet nærmere.

Taleemner i interviewet omhandlede bl.a.: Byggeretter, etapeopdeling, skurvognsprincip og støttet byggeri m.v.

Stefan Overby

-er landinspektør med mange års erfaring og er i dag Partner hos LE34. Stefan er ansat i afdeling 'Skel og Ejendom', og arbejder blandt andet med ejerlejlighedsopdeling til dagligt.

Formålet med interviewet var, ligesom interviewet med Frank, at få besvaret nogle af de spørgsmål, der måtte have rejst sig under case studie, samt at åbne op for ejerlejlighedsopdeling's området. Vi havde dagen før interviewet med Stefan, været til er kursus i BBR og ejendomsdannelse, og havde i den forbindelse en masse spørgsmål vedrørende kurset.

Taleemnerne til interviewet var blandt andet; Etapeopdeling, brugsretter, skurvognsprincippet, opdeling på projektstadiet, ejerlejligheder i skel og brandadskillelser.

Marie Klastrup

-er landinspektør med 43 års praktisk erfaring, men arbejder i dag hos Københavns Kommunes Tekniske Forvaltning. Marie har desuden i flere omgange undervist Landinspektørstuderende i ejerlejligheder og skelforretning. Interviewet havde konkret til formål at opnå en dybere indsigt i årsager til hvorfor udlejnings-ejendomme opdeles i ejerlejligheder inden de udlejes. Åsagen til at Marie blev udvalgt som respondent var fordi at hun havde forestået opdelingen af en ejendom, der efterfølgende skulle benyttes til udlejning.

Taleemnerne til interviewet var blandt andet; Faseopdeling og opdeling af udlejningsejendomme.

Mona Andersen

-er jurist og er ansat som Legal assistant ved Tinglysningsretten i Hobro, hvor hun har arbejdet i 6 år. Mona arbejder med det matrikulære område, og dermed også med opdeling i ejerlejligheder, bygningsblade osv.

Mona blev interviewet for at få Tinglysningsrettens vinkel på området. Det var hensigten at få indsigt i tinglysningsrettens praksis på de forskellige emner og for at spørge ind til hvordan forholdet mellem landinspektøren, Advokaten og Tinglysningsretten er. Interviewet betragtes som et af rapportens primære interviews. Interviewet er unikt fordi det giver en anden vinkel på den praksis der bliver undersøgt i rapporten, fordi hun repræsenterer registreringsmyndigheden.

Taleemnerne til interviewet var blandt andet; Sikring af byggeretter, opdeling på projektstadiet, skurvognsprincippet, ejerlejligheder i skel, brandadskillelse og støttet byggeri.

Kim G. Pedersen

-er landinspektør og har i perioden november 1985 - december 2017, været afdelingsleder i By- og Landskabsforvaltningen hos Aalborg Kommune. Kim var chef for afdelingen for boligstøtte i Aalborg kommune og formålet med interviewet var derfor at få et indblik ind i ejerlejlighedsopdeling af støttet byggeri og for at få en kommunes vinkel på sagerne. Kim har spillet en rolle i det der kaldes 'Aalborg Modellen', som i bund og grund handler om den blanding af erhverv, private boliger og støttet byggeri der ses i mange af de nye større bygningskomplekser i Aalborg. Taleemnerne til interviewet var blandt andet; Sikring af rettigheder, etapeopdeling og støttet byggeri.

Jens Enevold Eriksen

-er landinspektør og partner hos Aakjaer Landinspektører. Jens arbejder med sager vedrørende ejendomsdannelse og er specialist i ejerlejlighedsopdeling. Formålet med interviewet med Jens var at få noget specialist viden omkring emnet, som kom fra et andet sted end Aalborg. Interviewet med Jens gik hovedsageligt ud på at få besvaret nogle af de sidste spørgsmål der var opstået i forbindelse med case studiet og de andre interviews.

Taleemnerne til interviewet var blandt andet; Ejerlejligheder under terræn, ejerlejligheder i skel, etapeopdeling, udstykninger som værktøj, opdeling på projektstadiet og vægtning af fordelingstal.

Case studie - explanatory

I dette kapitel foretages et cases studie af flere ejerlejlighedsopdelinger i forlængelse af case studiet i projektets Fase I. Interessen for de enkelte cases er hovedsageligt opstået på baggrund af de interviews der er foretaget. Hver af casene bidrager med viden, der understøtter og udvider undersøgelse af de emner, der er opstået i forbindelse med case studiet i Fase I samt interviews. Det er således spørgsmål, der er opstået ud fra vores udforskende (eksplorative) metodetilgang i undersøgelsen af praksis. Der bliver ikke udforsket nye emner i dette case studie, da metodetilgangen i dette fokuserer på at belyse de udvalgte emner, yderligere, i kombination med de foretagne interviews (eksplanatory).

I modsætning til case studiet af de fire cases i Fase I, hvor alt blev undersøgt, udforsket og stillet spørgsmål ved, bliver der i følgende case studie udelukkende fokuseret på det eller de emner, som casen er valgt ud fra. Det vil sige at der eksempelvis i studiet af Østerbro 31E, Aalborg casen kun er fokus på en samhørighedserklæring, og alt andet som potentielt kunne være interessant i andre øjemed, bliver ignoreret. Dette for at holde fokus og besvare de allerede eksisterende problematikker.

De cases der undersøges er: Musikhuskvarteret Aalborg, Carlsberg Byen (Bohrs Tårn) København, Amagerbrogs Gade København, Østerbro Aalborg og Ceres Byen Aarhus. Disse cases undersøges fordi de bidrager med eksempler, for de emner der behandles i hovedanalysen. I nedenstående følger en kort beskrivelse af de enkelte cases:

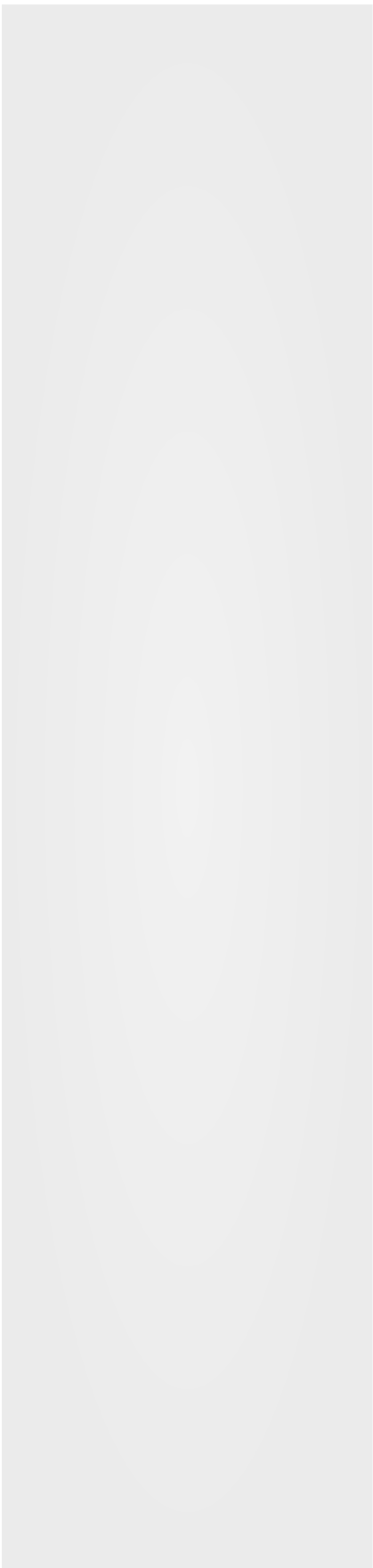
Musikhus Kvarteret, Aalborg undersøges nærmere fordi den bidrager med vigtig information om etapeopdeling, hvor der benyttes en kombination af matrikulær udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

Carlsberg Byen (Bohrs Tårn), København bidrager med et eksempel på 'parkering' af en byggeret, i et projekt der opdeles i to faser. Der er tinglyst en deklaration, der sikrer byggeretten for ejendomsudvikleren.

Amagerbros Kvarter, København indeholder et eksempel på anvendelse af skurvognsprincippet, hvor et lille depotrum udgør en midlertidig ejerlejlighed, som oprettes for bl.a. at sikre en byggeret. Ejerlejligheden videreopdeles da byggeriet er færdigt, og depotrummet overgår i samme ombæring til fællesareal.

Østerbro 31E, Aalborg har en opdelt parkeringskælder der er bygget sammen med naboejendommen. Der er i sagen gjort brug af en samhørighedserklæring for at få Vandforsyningens godkendelse.

Ceres Byen, Aarhus er interessant fordi den repræsenterer en parkeringskælder,



der strækker sig under flere ejendomme hvor nogle er ejendomme opdelte i ejerlejligheder.

6.1 Musikhus Kvarteret



Figur 6.1. Musikhus Kvarteret beliggende ved Aalborg Havnefront. Komplekset ses fra syd, hvor dele af Østrehavn området stadig ikke er bebygget.

6.1.1 Præsentation

Musikhus Kvarteret er en del af et stort byomdannelsesprojekt, som er omfattet af lokalplan 1-4-106 for Østre Havn. Østre Havn er tidligere benyttet til foderstofs industri, men skal nu omdannes til blandet bolig og erhverv. Musikhus Kvarteret består af 201 ejerlejligheder, som er fordelt på fire bygninger, hvoraf de 93 benyttes til bolig, mens resten er henholdsvis depotrum, cykelkælder og parkeringskælder.



Figur 6.3. Matrikelkort for Musikhus Kvarteret.

Udstykning og ejerlejlighedsopdeling

På trods af at alle bygninger er opdelt i ejerlejligheder, og det er samme ejendomsudvikler, som er bygherre på alle bygninger, med undtagelse af etape 4, er der også

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- Matr.nr. 1380a: 31 ejl. (Etape 1)
- Matr.nr. 1380c: 145 ejl. (Etape 2)
- Matr.nr. 1380b: 23 ejl. (Etape 3)
- Matr.nr. 1380k: 2 ejl. (Etape 4)

Landinspektør:

- Stefan Overby, LE34

Ejerforeninger og laug:

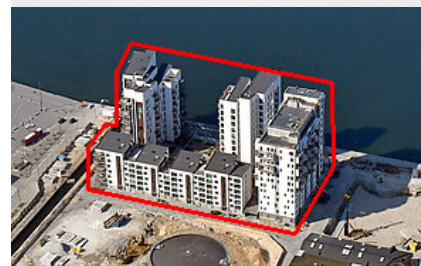
- Grundejerforeningen Østre Havn
- Grundejerforeningen Musikhus Kvarteret
- Musikhus Kvarteret – ejerforeningerne 1-4
- Parkeringslaug
- Cykelparkeringslaug

Approberings dato for Matr.nr.:

- 1380a: 16.12.2014
- 1380c: 16.12.2014
- 1380b: 16.12.2014
- 1380k: 25.01.2018

Dokumenter

- Lokalplan 1-4-106
- 15.04.2014 Anmeldelse m.v. 2. etape
- 17.03.2015 Anmeldelse m.v. 1. etape
- 06.05.2015 Vedtægter ejerforening Musikhus Kvarteret 1. etape.
- 12.05.2015 Deklaration om fællesfri-arealer
- 22.05.2015 Vedtægter Grundejerforeningen Østre Havn
- 26.05.2015 Vedtægter Cykelparkeringslaug
- 02.06.2015 vedtægter grundejerforeningen Musikhus Kvarteret
- 15.06.2015 Vedtægter ejerforeningen Musikhus Kvarteret 2. etape
- 25.06.2015 Deklaration om p-kælder m.v.
- 03.08.2015 Vedtægter Parkeringslaug
- 25.08.2015 Deklaration A om brugsret til p-pladser
- 08.01.2016 Anmeldelse m.v. 3. etape
- 13.02.2017 Anmeldelse m.v. 4. etape



Figur 6.2. Oversigtsfoto for Musikhus Kvarteret. Foto er set fra nord med syd. [Foto: Thorkild Kristensen Ejendomsmæglerfirmaet]

Generel information fortsat...**Anvendelse:**

- Matr.nr. 1380a
 - Bolig: 30 ejl.
 - Depotrum: 1 ejl.
- Matr.nr. 1380c
 - Bolig: 42 ejl.
 - P-kælder: 1. ejl.
 - Cykelkælder: 1 ejl.
 - Depotrum 101: ejl.
- Matr.nr. 1380b
 - Bolig: 21 ejl.
 - Depotrum 2 ejl.
- Matr.nr. 1380k
 - Depotrum 2 ejl.

Ejere:

- Matr.nr. 1380a (Etape 1)
 - Privateje
- Matr.nr. 1380c (Etape 2)
 - Østre Havnepromenade A/S
 - Privateje
- Matr.nr. 1380b (Etape 3)
 - Privateje
- Matr.nr. 1380k (Etape 4)
 - Østre Havnepromenade A/S
 - Himmerland Boligforening

foretaget matrikulær udstykning, hvor hver bygning ligger på eget jordstykke. Det havde under omstændighederne været muligt at administrere hele projektet som én stor ejerlejlighedsopdeling i fire etaper, men det er valgt at udstykke, hvorved der er foretaget fire individuelle ejerlejlighedsopdelinger. Bygningerne er således bygget, udstykket og opdelt i fire etaper, se figur 6.3 på forrige side. Etape 1-3 er i skrivene stund færdigbygget og opdelt, mens etape 4 blot er opdelt i to midlertidige ejerlejligheder, der skal videreopdeles i ejerlejligheder til privatejet boliger samt almene boliger når byggeriet står færdigt. Udstykningerne for etape 1-3 er alle approberet den 16.12.2014, mens etape 4 er approberet den 25.01.2018.

Etape 4 er som nævnt ikke færdig. Af anmeldelsesdokumentet fremgår det at det er en kælder, der er opdelt i to ejerlejligheder, som, når byggeriet er færdigt, skal videreopdeles. Ejerlejlighederne skal benyttes henholdsvis til privatejet ejerlejligheder, almene ungdoms- og familieboliger.

6.1.2 Foreninger til administration m.v. af fælles anliggender

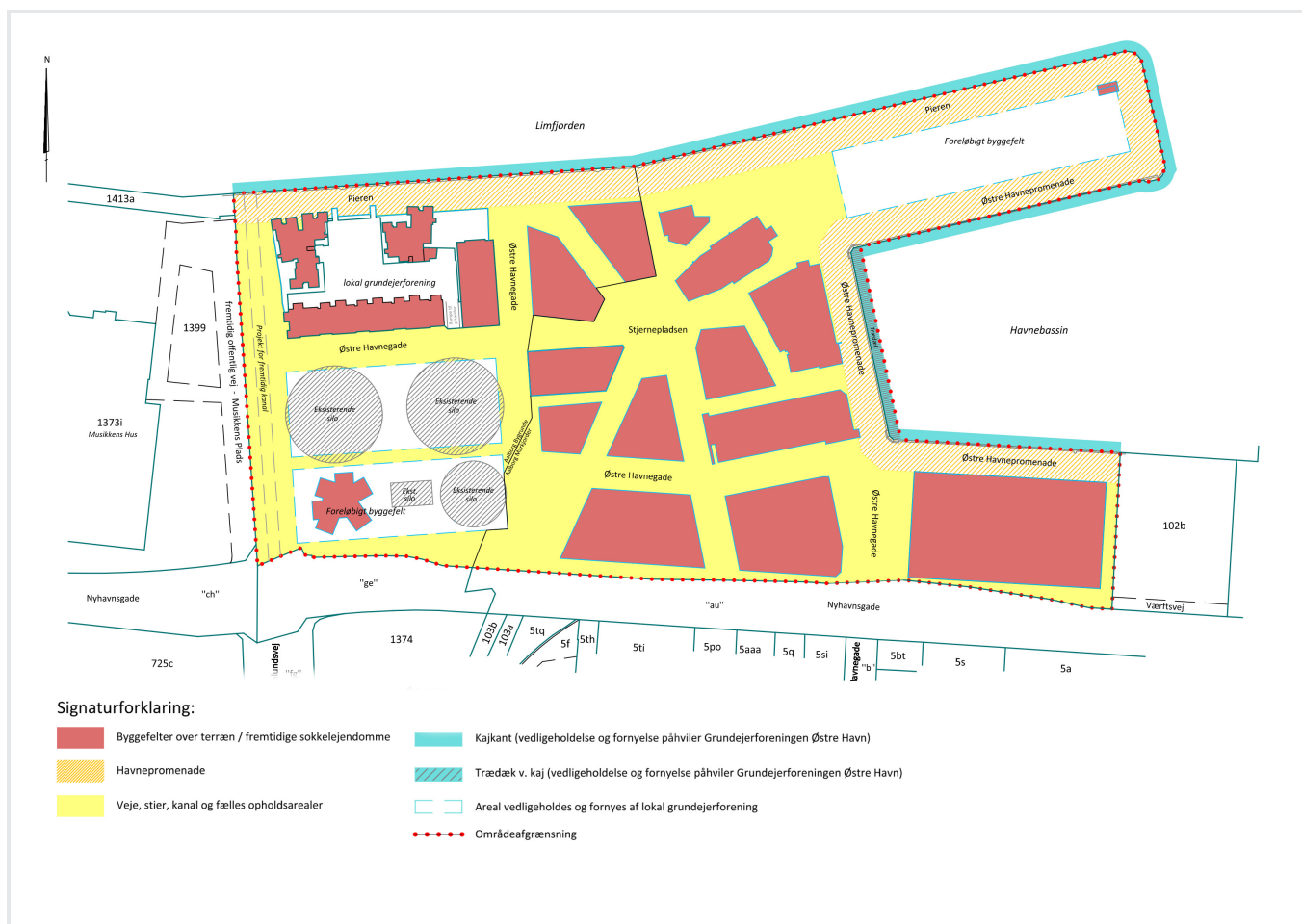
Det er en kompliceret affære at redegøre for den måde hvorpå området for Musikhus Kvarteret er administreret, for der eksisterer ikke mindre end to grundejerforeninger, fire ejerforeninger, et parkeringslaug samt et cykelparkeringslaug, dertil følger diverse deklarationer, der blandt andet regulerer fælles friarealer, som vedrører matr.nr. 1380d, 1380e, 1380i og 1380g som alle ligger inden for området af Musikhus Kvarteret.

Grundejerforening for Østre Havn

Grundejerforeningen for Østrehavn omfatter flere delområder hvori der jf. lokalplan 1-4-106 enkeltvis skal oprettes grundejerforeninger og sokkelparceller. Til sokkelejemomme er der ikke krav om medlemskab af lokal grundejerforening. Disse lokale grundejerforeninger og sokkelejemomme skal alle i fællesskab administrere den overordnede grundejerforening for hele lokalplanområdet. På figur 6.4 på næste side er hele lokalplanområdet illustreret på et tinglysningsrids, som er udarbejdet i forbindelse med vedtægterne for den overordnede grundejerforeningen.

Af tinglysningsridset fremgår veje, stier, kanal og fælles opholdssteder med gul markering. Det er den overordnede grundejerforenings ansvar at drifte og vedligeholde alle disse arealer, herunder også, fællesbelysning og kajanlæg m.v. Den overordnede grundejerforening sammensættes af medlemmer fra de lokale grundejerforeninger og eller sokkelejemomme/ejerforeninger. Hver tildeles ét medlemskab, hvorfor den lokale grundejerforening for Musikhus Kvarteret repræsenteres med ét medlem, på trods af at den består af fire sokkelejemomme. Hvert medlem betaler kontingent til den overordnede grundejerforening efter fordelingstal. Fordelingstallet beregnes efter det samlede etageareal for grundejerforeningen eller sokkelejemommen i forhold til det samlede etageareal for hele den overordnede grundejerforening¹⁸. I forbindelse med vigtige beslutninger, der skal træffes om fælles anliggender på grundejerforeningens generalforsamling er der tildelt stemmeret til medlemmerne efter samme fordelingstal som benyttes til kontingent. Det er værd at bemærke, at det er landinspektørfirmaet LE34, der står noteret som anmelder af vedtægterne.

¹⁸ Musikhuskvarteret har jf. lokalplan 1-4-106 en byggeret (etageareal) på 22.250 kvm., mens det for hele området udgør 69.850 kvm. Fordelingstallet for Musikhus Kvarteret er dermed: 22.205/69.850. Det samlede areal for hele Østre Havn er kun midlertidigt da det forventes at der i fremtiden aktiveres nye byggefelt gennem ny lokalplan

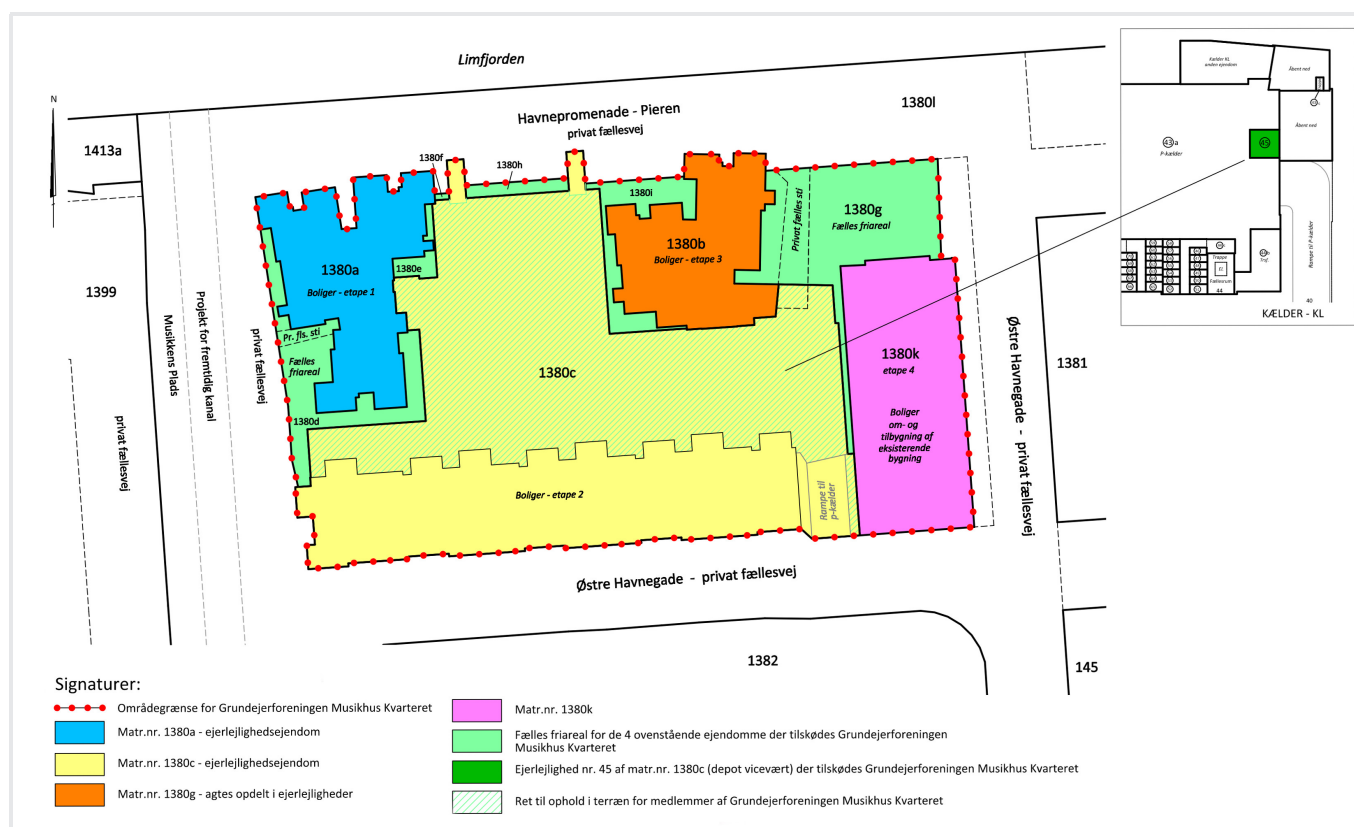


Figur 6.4. Tinglysninggrids fra vedtægter for Grundejerforeningen Østre Havn. Musikhus Kvarteret ligger i øverst hjørne til venstre.

Grundejerforeningen for Musikhus Kvarteret

Grundejerforeningen for Musikhus Kvarteret er oprettet efter krav i lokalplan 1-4-106. Grundejerforeningen har hovedsageligt til formål at ejer og administrere vedligeholdelse af fællesfriarealer jf. figur 6.5 på den følgende side samt veje stier m.v. Medlemmer består af ejerforeninger for ejendommene fra etape 1-4. Hver ejerforening stiller med et medlem. Medlemmer betaler kontingent efter fordelingstal beregnet efter etageareal for ejerforeningen i forhold til etagearealet for hele grundejerforeningen. Samme princip som beskrevet i ovenstående eksempel fra den overordnede grundejerforening for Østre Havn. Stemmeretten er ligeledes vægtet efter fordelingstal.

De enkelte ejerforeninger til hver etape administrer de interne anliggender for hver af deres respektive sokkelejemomme. Detaljer om ejerforeningerne vil ikke undersøges nærmere, da det falder uden for formålet i undersøgelsen af nærværende case.



Figur 6.5. Tinglysninggrids fra vedtægter for Grundejerforening Musikhus Kvarteret. På ridsset fremgår etaper, ejerforhold, fælles friarealer samt opholdsarealer for medlemmer af grundejerforeningen, som reguleres gennem vedtægter for Grundejerforening Musikhus Kvarteret.

Cykelparkeringskælder og depotrum

Som nævnt indledningsvis i nærværende afsnit, så benyttes én af ejerlejlighederne fra ejendommen matr.nr. 1380c (etape 2) til cykelparkeringskælder. Til at administrere denne kælder er der oprettet et laug, som har til formål at eje og administrere denne cykelparkeringskælder. Dertil ejer og administrer laugene også adgangsarealer til de 101 depotrum, som er forbeholdt ejerne af de øvrige etaper. Se figur 6.6 på næste side der illustrerer arealer for cykelparkeringskælder samt adgangsarealer til depotrum beliggende på matr.nr. 1380c.

Medlemsretten er begrænset til at bestå af ejendommen fra etape 1-3, hvorved etape fire ikke er inkluderet. Fordelingstal fastsættes forholdsmæssigt i forhold til antallet af boligenheder¹⁹ og kontingent fordeles efter fordelingstal. Hver ejerlejlighed der anvendes til beboelse tildeles brugsret til to cykelparkeringspladser.

Depotrum er forbeholdt, ejerne af boliger i ejendommen etape 1-3. Der er tinglyst servitut i vedtægt for grundejerforeningen om at retten til disse depotrum er forbeholdt de nævnte ejere, men andet er der ikke nævnt. I skødet for de enkelte ejerlejligheder fremgår at ejerlejlighed og ejerlejlighed-depotrum ligger under samme skøde. Det må antages, at der har været en praksis i forbindelse med salg, hvor den enkelte ejerlejligheden er solgt med depotrum. For at ejerne kan komme til og fra deres depotrum har Cykelparkeringslauget købt de adgangsarealer, som hører under ejerlejlighed nr. 44, se figur 6.6 på modstående side.

¹⁹ Vedtægter for Cykelparkeringslauget:
"3.2. Fordelingstallet fastsættes forholdsmæssigt i forhold til antallet af boligejerlejligheder for de tre ejerforeninger og udgør følgende: Ejerforening 1 – matr.nr. 1380a: 30/93 Ejerforening 2 – matr.nr. 1380c: 42/93 Ejerforening 3 – matr.nr. 1380b: 21/93 93/93."



Figur 6.6. Tinglysningsrids for cykelparkeringskælder - ejerlejlighed nr. 44 (blå markering) matr.nr. 1380c. Arealer med blå markering er dels arealer for cykelparkeringskælder (øverst) samt adgangsarealer til depotrum (nederst).

Parkeringskælder

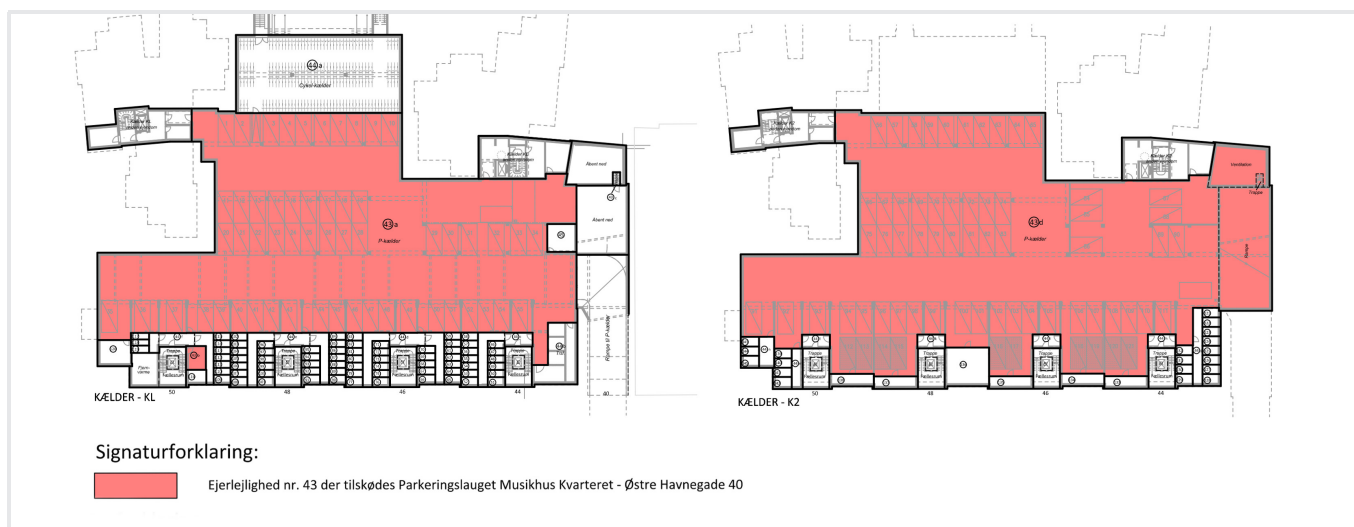
Ejerlejlighed nr. 43 af etape 2 matr.nr. 1380c er ejet af et parkeringslaug. Lauget har på samme måde som cykelparkeringslauget til formål at eje og administrere en parkeringskælder. Parkeringspladser er primært påtænkt boligejerlejligheder i etape 1, 2, 3 og 4. for Musikhus Kvarteret, men hvis alle ikke ønsker at benytte sig af muligheden for at erhverve en parkeringsplads, kan et medlem af en af de øvrige ejere af en beboelsesejerlejlighed beliggende i den overordnede grundejerforening for Østre Havn erhverve brugsret. Medlemskab til parkeringslauget tildeles alle, der erhverver brugsret til en parkeringskælder. Fordelingstal er sat til 1/121, fordi der er 121 afmærkede parkeringspladser. Stemmeretten er fordelt ligeligt, hver medlem har således én stemme jf. fordelingstal. På figur 6.7 på næste side fremgår rids fra parkeringslaugets vedtægter, hvor de 121 afmærkede parkeringspladser er illustreret i ejerlejlighed nr. 43 af etape 2.

Der er lyst deklaration for hver ejendommen etape 1-4 (dvs. 4 ialt), hvor de ejere, der har erhvervet en tidsubegrænset brugsret til en eksklusiv afmærket parkeringsplads er registreret.²⁰ Det fremgår af vedtægten at Parkeringslauget skal respektere en eventuel udvidelse af parkeringskælderen. I en tinglyst deklaration om parkeringskælder er der tinglyst en ret til ejendomsudviklerne om at udvide parkeringskælderen i forbindelse med etape 4.

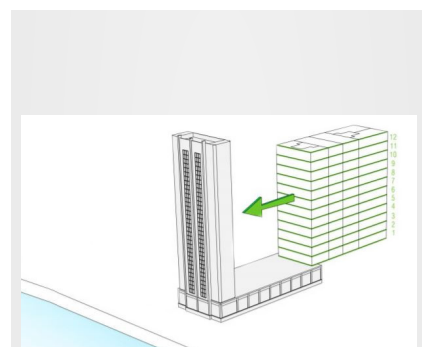
²⁰ Eksempel på deklaration om brugsret til P-pladser

"Undertegnede ejer af ejerlejlighed nr. 43 på matr.nr. 1380c Aalborg Bygrunde pålægger hermed ejendommen følgende bestemmelser gældende for den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 43.

Den til enhver tid værende ejer af ejerlejlighed nr. 1 på matr.nr. 1380a Aalborg Bygrunde sikres eksklusiv uopsigelig brugsret til p-plads nr. 9, beliggende som vist på vedlagte rids dateret d. 29.06.2015."



Figur 6.7. Tinglysningsskemaer fra vedtægter for parkeringslaug. På skemaet fremgår ejerlejlighed nr. 43 af etape 2, matr.nr. 1380c, som er ejet af parkeringslauget, med 121 afmærkede parkeringspladser, erhvervet med tidsbegrænset eksklusiv brugsret af ejerlejlighedsejere i Musikhus Kvarteret.



Figur 6.8. Illustration fra lokalplan 1.4.106, der viser bevaringsværdigt tørretårn (byggefelt A1) samt nye bebyggelse placeret oven på fundamentet for de nedrevne foderstofsiloer (byggefelt A2).

Tabel 6.1. Bebyggelsens omfang jf. lokalplan 1-4-106

Bebyggelsens omfang:

Indenfor de enkelte byggefelter skal bebyggelsen holdes indenfor følgende højde, etageantal og -areal, jf. lokalplan 1.4.106.

Byggefelt A1

- højde maks. 50 m
- etageantal maks. 15

Byggefelt A2

- højde maks. 47 m
- etageantal maks. 13

Byggefelt A1 og A2

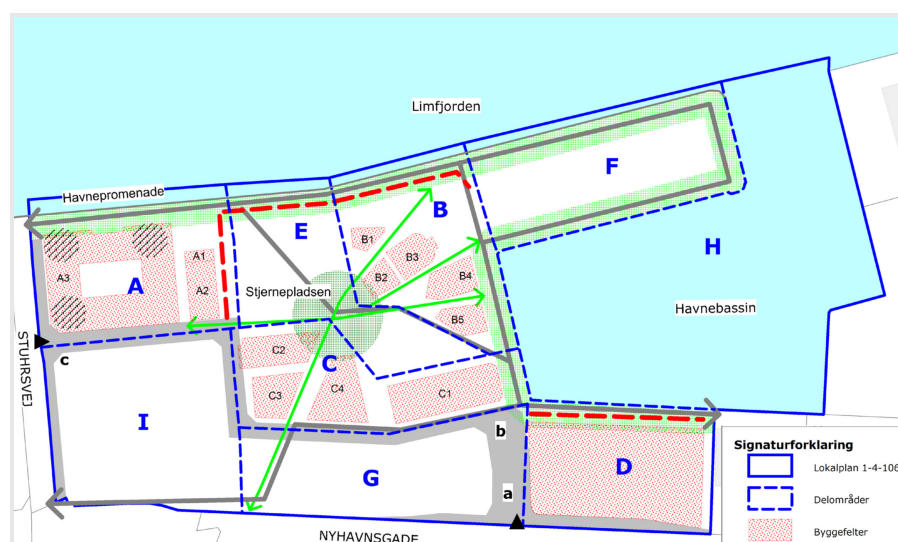
- etageareal maks. 10.000 m²

Byggefelt A3

- højde varierende og maks. 35 m
- etageantal varierende og maks 11, punkter markeret med skravering på Bilag 2. min. 4 etager
- etageareal maks. 12.250 m²

6.1.3 Bebyggelsens omfang

Der er i lokalplan 1-4-106 fastsat en volumen for bebyggelsen af Musikhuskvarteret. Der er ingen bebyggelsesprocent, men der er udlagt byggefelter med et konkret etageantal, maks. højde samt maks. etageareal. Musikhus Kvarteret er opdelt i byggefelterne A1, A2 og A3. Se figur 6.9. Der er en bevaringsværdig bygning tænkt ind i området, en gammel foderstofs silo fra Dansk Landbrugs Grovvarerelskab (DLG) med tilhørende tørretårn. Kun bunden af siloerne bibeholdes (byggefelt A2), men hele tørretårnet (byggefelt A1) skal bevares og ombygges efter nærmere forskrifter, se figur 6.8 hvor situationen illustreres. Lokalplanens beskrivelse af bebyggelsens omfang for Musikhus Kvarteret kan ses i tabel 6.1.



Figur 6.9. Byggefelter for Østre Havn jf. lokalplan 1-4-106.

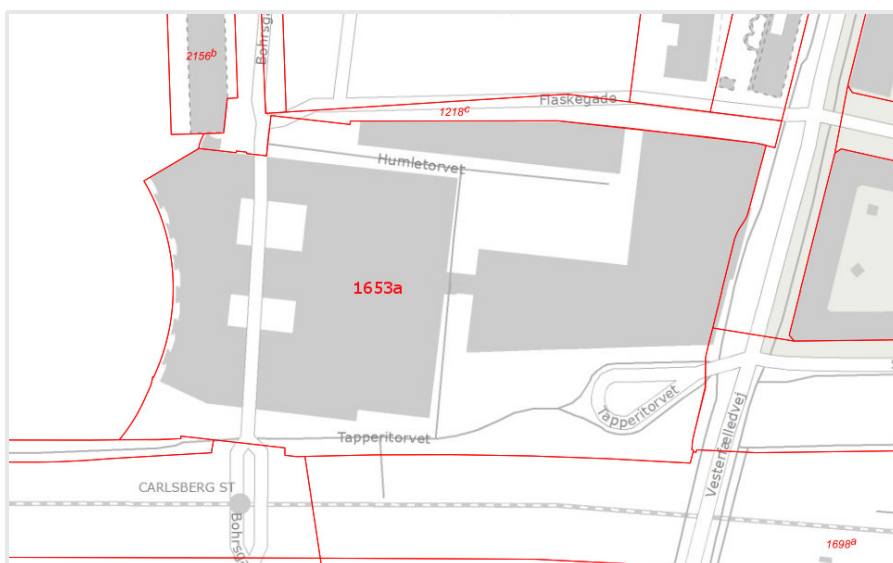
6.2 Carlsbergbyen, København



Figur 6.10. [Foto: Emilie Koefoed]

6.2.1 Præsentation

Nærværende case repræsenterer et eksempel på parkering af en byggeret. Casen udgør blot en mindre del af Carlsbergbyen, som i sin helhed skal omdannes fra industri til blandet beboelse og erhverv m.v. Ejendommen er opdelt i to etaper. I første etape manglede Bohrs Tårnet at blive opført, hvorfor ejendomsudvikleren opdelte den del af byggeriet, der var færdig og begyndte at sælge de færdige ejerlejligheder fra. Ejendomsudvikler beholder ejerlejlighed nr. 39, hvor der 'parkeres' en byggeret som sikkerhed til at kunne færdiggøre den resterende del af byggeriet, som bestod af Bohrs Tårn.



Figur 6.12. Matrikelkort over Carlsbergbyen del matr.nr. 1653a

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 39 1. etape
- 126 2. etape

Anvendelse:

- Bolig 120 ejl. Private ejere
- Erhverv 1 ejl.
- Butik 3 ejl.
- Institution 1 ejl. 56.329/79.913 (ejl.nr. 1)
- Parkeringskælder 1 ejl.

Matr.nr.:

- 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København

Ejere:

- Carlsberg Byen Campus A/S (ejl.nr. 1 institution)
- Carlsberg Byen Ejendomme P/S (ejl.nr. 2 p-kælder)
- Aberdeen Property Copenhagen Epsilon ApS (ejl.nr. 3-5 Butik)
- Private boligejere

Landinspektør:

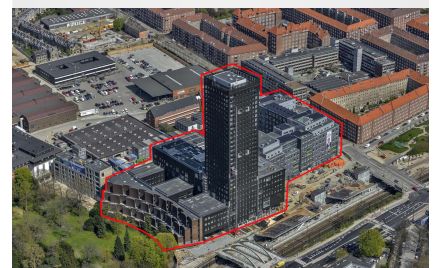
- Lars Gjøg Petersen, Mølbak Landinspektørene A/S

Ejerforening:

- Ejerforeningen Carlsberg Byen 1653A

Dokumenter:

- 02.03.2016 Deklaration om byggeret
- 19.08.2015 Vedtægter for Grundejerforeningen Carlsberg Byen
- 02.03.2016 Vedtægter for Ejerforeningen Carlsberg Byen 1653A



Figur 6.11. [Foto: Arpe & Kjeldsholm]

6.2.2 Parkering af byggeret

beskrivelse i anmeldelsen:

"Da ejendommen på opdelingsstidspunktet ikke står endeligt opført, vil der alene ske opdeling af i alt 87.466 m² i 39 ejerlejligheder[...]. Når ejendommen står endeligt opført vil ejerlejlighed nr. 39 blive videreopdelt ved påtegning på nærværende anmeldelse og fortegnelse i 87 lejligheder. Ejerlejlighed nr. 39 vil på opdelingsstidspunktet udgøre et ejerlejlighedsareal på 561 m². Når denne ejerlejlighed videreopdeles vil det samlede areal af ejerlejlighed nr. 39-126 udgøre 12.342 m². Ved videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39 vil der tillige ske en forøgelse af ejendommen samlede fællesareal og adgangsareal på i alt 1.565 m². **Byggeretten** til opførelse og videreopdeling af i alt 87 lejligheder tilhører alene ejerlejlighed nr. 39. Efter videreopdeling af ejerlejlighedsejendommen i i alt 126 ejerlejligheder vil det samlede areal af ejerlejlighedsejendommen udgøre 100.812 m², heraf 9.230 m² som fællesarealer og adgangsarealer."

Der er således i anmeldelsen en beskrivelse af hvad der må forventes i forhold til udvidelse af bygningens areal samt antallet af enheder som videreopdeling medfører samt at byggeretten tilfalder ejerlejlighed nr. 39. Fordelingstal beregnes efter det endelige byggeri. Der skal derfor ikke justeres på fordelingstallet når tårnet er færdigt. Dette er et eksempel på samme praksis, som ved Larsen Waterfront jf. afsnit 3.1 på side 21.

Beskrivelse i deklaration om byggeret Indholdet i deklarationen er opdelt i afsnit, hvor der i første afsnit forklares havd situationen omhandler, hvad der konkret skal foregå: **1) Situationen** "Ejerlejlighed nr. 39 vil blive opført i faser, og når den første fase er gennemført, vil den opførte del af ejerlejlighed nr. 39 udgøre 561 m² med fordelingstal 12.342/79.913, jf. vedhæftede foreløbige fortegnelse. Færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 er planlagt til at medføre en forøgelse af det tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 39 på 11.781 m² og en forøgelse af ejendommens samlede fællesareal og adgangsareal på 1.565 m². Færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 forudsætter således efter det planlagte yderligere i alt 13.346 m² byggeret, der dog kan øges op til i alt 13.800 m² byggeret."

2) Byggeretten Retten til at færdigopføre ejerlejlighed nr. 39 og disponere over den ejendommen tilhørende byggeret med op til 13.800 m² til færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 tilkommer vederlagsfrit ejeren af ejerlejlighed nr. 39. Efter færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 videreopdeles ejerlejlighed nr. 39 i forventeligt 87 ejerlejligheder, der herefter vil udgøre ejerlejlighed nr. 39-126.

3) Forhåndsrelaksation De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere skal stedse respektere, at ejeren af ejerlejlighed nr. 39 af matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København, har vederlagsfri eneret til at disponere over op til 13.800 m² af den ejendommen tilhørende byggeret til udvidelse og videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39.

Der lægges altså vægt på at beskrive 1) Hvad der skal ske, 2) Hvem byggeretten tilhøre samt 3) Hvad ejere og panthavere skal respektere, hvorved de giver forhåndsrelaksation. Teksten kan ses i sin fulde form i bilag C.1 på side 179. I denne cases er der altså både skrevet i anmeldelsen og i en tinglyst deklaration hvor en bygget sikres eller "parkeres" i en ejerlejlighed således at ejendomsudvilkeren kan sælge de resterende ejerlejligheder inden bohrs tårnet er bygget færdigt. Dette er altså

et eksempel på hvordan ejerlejlighedsopdeling benyttes som et værktøj, der sikre at der kan ske løbene salg af en ejendom, mens den bygges færdig. I forlængelse af byggeretten sikres de også en forhåndsrelaksation på, at der kommer til at ske en udvidelse af fællesarealerne på 1.565 kvm.

Administration af vedligehold m.v.

Ejendommen består af institution, erhverv, butikker, parkeringskælder og boliger. Der er således forskellig benyttelse af fællesarealer m.v. Der er regulerede bestemmelser for vedligeholdelsen af bygningen, hvor nogle af ejerlejlighederne selv står for vedligeholdelse af arealer, som er registreret som fællesarealer. Det er beskrevet i vedtægten en liste over, hvad, der anses som fællesudgifter. Udgifter, der vedrøre arealer og anlæg, der betjener alle er fællesudgifter. Udgifter, som vedrører arealer og anlæg, der kun betjener én ejerlejlighed eller flere ejerlejligheder i begrænset omfang. Der beskrives ikke yderligt om denne fordeling af udgifter, da det strækker sig ud over formålet med dette afsnit, men det handler grundlæggende om at fordeling af udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer m.v. er reguleret gennem vedtægten, hvor der nøje er beskrevet hvad de enkelte ejerlejligheder har ansvar for at vedligeholde. Dette er således et eksempel på en form for økonomiske fordelingstal.

Generel information:**Antal Ejerlejligheder:**

- 3 (1. etape)
- 4 (2. etape)
- 37 (3. etape)
- 105 (4. etape)

Anvendelse:

- Bolig, udlejning og privateje
- Parkeringskælder

Matr.nr.:

- 557, Amagerbros Kvarter, København

Ejere:

- Nordea Pension Danmark, Ejdsels. A/S (ejl.nr. 1 p-kælder)
- Private boligejere
- C.W. Obel Bolig A/S (19 udlejningsejerlejligheder)

Landinspektør:

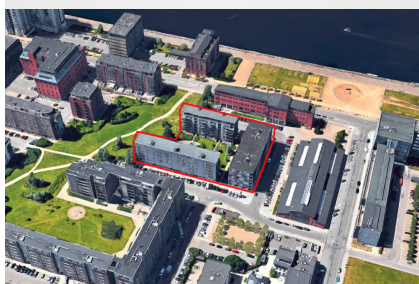
- Marie Klausstrup, CK Landinspektørerne A/S

Ejerforening:

- Ejerforeningen Grønningen

Dokumenter:

- 30.11.2005 Anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling (1. etape)
- 17.02.2006 Anmeldelse om videreopdeling af ejl.nr. 1 (2. etape)
- 29.06.2006 Vedtægter for ejerforeningen tinglyses
- 26.06.2007 Anmeldelse om videreopdeling af ejl.nr. 4 (3. etape)
- 08.10.2007 Anmeldelse om videreopdeling af ejl.nre. 2 & 3 (4. etape)



Figur 6.14. Skråfoto af ejendommens tre bygninger, markeret med rød, set fra øst mod vest. [Foto: Google Maps]

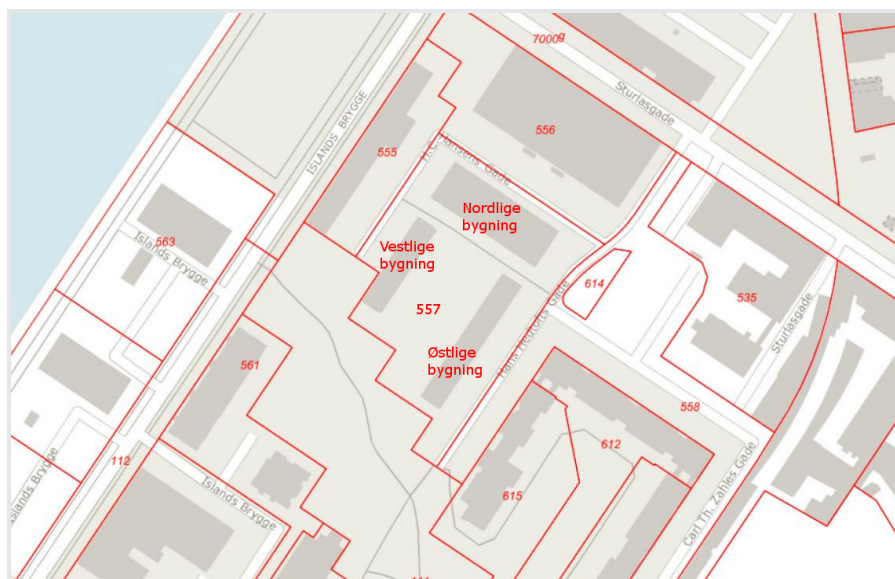
6.3 Amagerbros Kvarter



Figur 6.13. Den nordlige bygning ses i front, mens den østlige bygning fra ses i baggrunden bag den nordlige bygning. Foto er set fra øst mod vest. [Foto: Google Maps]

6.3.1 Præsentation

Denne case er benævnt i interview med landinspektør Marie Klausstrup jf. afsnit A.4 på side 139. Casen indeholder et eksempel på anvendelse af 'skurvognsprincippet' jf. afsnit 7.6 på side 73. Ejendommen matr.nr. 557, Amagerbros Kvarter, København er opdelt i 105 ejerlejligheder, som benyttes til privatejet boliger, udlejningsboliger samt parkeringskælder. Som det fremgår af skråfoto af ejendommen på figur 6.14 ligger der tre bygninger. Omridset af bygningerne fremgår ligeledes af matrikelkortet jf. figur 6.15. Parkeringskælder ligger under bygning øst og bygning vest samt under terrænet mellem bygningerne. Ejendommen hører under Grundejerforeningen Havnestad.



Figur 6.15. Matrikelkort over ejendommen matr.nr. 557, Amagerbros Kvarter, København opdelt i 105 ejerlejligheder. [Kort: SDFE kortviser]

Opdelingsforløbet

Bygning øst og bygning vest samt parkeringskælder står færdig i 2005, mens bygning nord står færdig i 2007. Byggeriet er således opdelt i to faser. Ejerlejlighedsopdelingen er opdelt i 4 etaper, som bliver beskrevet i det følgende.

1. etape

Den 30.11.2005 opdeles ejendommen matr.nr. 557 Amagerbros Kvarter, København. Hans Hedtofts Gade 4-8 (østlige bygning) og H.C. Hansens Gade 3, 9 og 11 (vestlige bygning). På ejendommen er opført to 7-etagers bebyggelser med kælder samt en parkeringskælder. Bebyggelsen er opført i 2005 og anvendes til beboelse og parkering. Ejendommen opdeles i 3 ejerlejligheder angivet ejl.nre. 1-3. Ejerlejlighed nr. 2 og 3 anvendes til beboelse og ejerlejlighed 1 anvendes til parkering. Fordelingstal fremgår af tabel 6.2.

2. etape

Den 17.02.2006 videreopdeles ejl.nr. 1 i to ejerlejligheder, som angives; nr. 1 og 4. Ejerlejlighed nummer 1 anvendes til parkering og ejl.nr. 4 til depot. Depotrummet i parkeringskælderen udgør blot et lille areal på 51 kvm. Der tinglyses i den forbindelse adkomst til en ny investor, som bliver den nye ejer af depotrummet (ejl.nr. 4). Depotrummet/ejl.nr 4 fremgår af tinglysningsrids jf. figur 6.16. Depotrummet er jf. afsnit 7.6 på side 73 'skurvognen'. Fordelingstal fremgår af tabel 6.3. Det skal bemærkes at ejl.nr. 4 tildeles et stort fordelingstal set i forhold til arealet på 51 kvm.

Vedtægter for Grundejerforeningen Grønningen

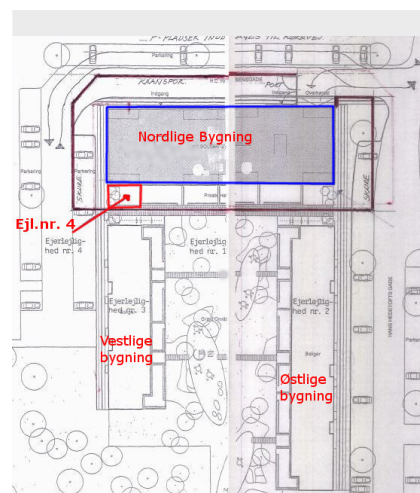
Den 29.06.06 tinglyses vedtægter for Ejerforeningen Grønningen. I vedtægterne tildeles ejl.nr. 4 en byggeret til opførelsen af den nordlige bygning. Der står endvidere at opdelingen foretages således at ejl.nre. 2 og 3 videreopdeles før ejl.nr. som videreopdeles i forlængelse af byggeriet er færdigt. Dette er dog ikke den aktuelle situation da det fremgår af Tingbogens notering at ejl.nr. 4 videreopdeles før ejl.nre. 2 og 3. Hvad årsagen er til dette er ikke undersøgt nærmere.

3. etape

Den 26.06.2007 videreopdeles ejerlejlighed nr. 4 (den nyopførte bygning nord på 3.888 kvm.) i 34 ejerlejligheder. De 34 ejerlejligheder angives med ejl.nre. 73-106. Ejerlejlighed nr. 4 udgår og arealet overgår til fællesareal. Fordelingstal fremgår af tabel 6.4.

4. etape

Den 08.10.2007 videreopdeles ejerlejlighed nr. 2 i 41 ejerlejligheder angivet ejl.nre. 5-45 og ejl.nr. 3 videreopdeles i 27 ejerlejligheder angivet ejl.nre. 46-72. Der fraskilles 1.079 kvm fra ejerlejlighed nr. 2 og 598 kvm fra ejerlejlighed nr. 3. arealet overføres til fællesarealer. Fordelingstal for 4. etape fremgår af tabel 6.5.



Figur 6.16. Tinglysningsrids der illustrerer beliggenheden af depotrum/nejl.nr. 4 i det nordvestlige hjørne af parkeringskælderen.

Tabel 6.2. Fordelingstal jf. anmeldelse approberet den 30.11.2005 (etape 1)

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	3.293	4.350/11.642
2	4.379	4.379/11.642
3	2.913	2.913/11.642

Tabel 6.3. Fordelingstal jf. anmeldelse approberet den 17.02.2006 (etape 2)

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	3.227	111/11.642
2	4.379	4.379/11.642
3	2.913	2.913/11.642
4	51	4.239/11.642

Tabel 6.4. Fordelingstal jf. anmeldelse approberet den 26.06.2007 (etape 3)

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	3.227	1.500/12.348
2	4.379	3.868/12.348
3	2.913	2.630/12.348
73-106	3.888	4.350/12.348

Tabel 6.5. Fordelingstal jf. anmeldelse approberet den 08.10.2007 (etape 4)

Ejl. nr.	Areal (m ²)	Fordelingstal
1	3.227	1.500/12.348
5-45	3.300	3.868/12.348
46-72	2.315	2.630/12.348
73-106	3.888	4.350/12.348

'Skurvogn'

Udtrykket "skurvogn" benyttes jf. afsnit 7.6 på side 73 i overført betydning. Udtrykket bruges således til at italesætte den praksis, der eksisterer ved oprettelse af en ejerlejlighed, som har en midlertidig funktion, der - ligesom en skurvogn - kan flyttes/udgå når den har tjent sit formål. I denne case er depotrummet oprettet som en selvstændig ejerlejlighed med det formål at sikre muligheden for at tinglyse adkomst for den fremtidige nordlige bygning, således at den eksisterende del af byggeriet, den østlige og vestlige bygning kan opdeles og sælges fra, uden at det får indflydelse på ejendomsudviklers byggeret til opførelse af det resterende byggeri.

6.4 Østerbro 31E, Aalborg



Figur 6.17

6.4.1 Præsentation

På Østerbro er der blevet etableret en parkeringskælder der går på tværs af ejendomme. Landinspektør Frank Kristensen og LE34 har måtte ty til nye metoder for at få regnestykket til at gå op, således at brandmyndigheder vil godkende komplekset så bygningerne kunne tages i brug.



Figur 6.19. Matrikelkort for Østerbro matr.nr. 5po.

6.4.2 Samhørighedserklæring

Udfordringen ved denne case var for LE34 at få vandforsyningens ibrugtagningstilladelse. Ejendommen vest for matr.nr. 5adz var på forhånd blevet opført med et

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 34

Benyttelse:

- Bolig 32 ejl.
- Erhverv 1 ejl.
- Parkeringskælder 1 ejl.

Matr.nr.:

- 5po, Aalborg Markjorder

Ejere:

- Morten H. Dahl ApS ejl.nr. 1
- Private ejere. ejl.nr. 2-33
- A.A. FREDERIKSHAVN A/S ejl.nr. 34

Landinspektør:

- Frank Kristensen, LE34 Aalborg

Ejerforening:

- Ejerforeningen Østerbro Brygge - Byggefelt D

Dokumenter:

- 26.05.2016
Ejerforeningen Østerbro Brygge - Byggefelt D
- 13.07.2016
Anmeldelse
- 15.06.2016
Deklaration om samhörighed



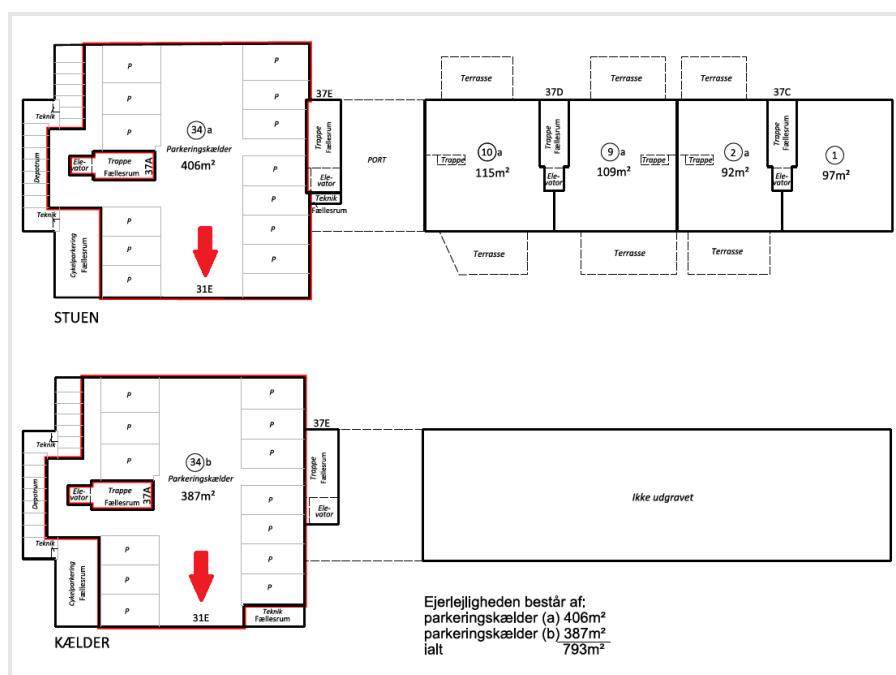
Figur 6.18. Ortofoto over case ved Østerbro. Foto er set fra syd mod nord. [Foto: drift.kortinfo.net]



Figur 6.20. På billedet ses indgangen til den omtalte parkeringskælder.

sprinkleranlæg til ejendommens parkeringskælder. Man havde ved opførelsen af nærværende ejendom (5po) gjort brug af dette allerede etableret sprinkleranlæg, som skulle understøtte matr.nr. 5po's ejl. 1 også bestående af en parkeringskælder. Disse to kældre var blevet bygget sammen til én enhed, hvorfor de også havde antaget at de kunne nøjedes med et sprinkleranlæg. Problemet var dog at vandforsyningen ikke ville give en ibrugtagningstilladelse før der var blevet etableret sprinkleranlæg på hver sin ejendom, til trods for at de to kældre var bygget som en enhed. Dette fordi at disse to kældre i følge brandmyndighederne udgør hver sin brandenhed, til trods for at der ikke eksisterer nogen fysisk brandadskillelse mellem disse to.

For at få tilladelsen af vandforsyningen, uden at skulle etablere et nyt sekundært sprinkleranlæg, måtte de deklarere samhörighed mellem de to ejerlejligheder på hver sin ejendom, hvorved at ejeren af ejerlejlighederne erklærede at vedkommende og de til enhver tid kommende ejere skulle eje disse to ejerlejligheder i samhörighed. En kopi af teksten i erklæringen forefindes i afsnit 8.2.2 på side 82. Ejerlejlighedskortet over den nybyggede parkeringskælder på matr.nr. 5po ses på figur 6.21.



Figur 6.21. Ejerlejlighedskort over ejerlejlighed 1 (parkeringskælder) på matr.nr. 5po. Det ses med rød pil hvor ejendommen grænser op til, og forbindes med parkeringskælderen på den anden ejendom.

6.5 Ceres Byen i Århus



Figur 6.22. Arkitektbillede af den fremtidige projektering af Ceres Byen [Foto: Ceresbyen.dk]

6.5.1 Præsentation

Ceres Byen er et stort byomdannelsesområde i Århus, som er under konstruktion. I store dele af området, er der en parkeringskælder, der går på tværs af flere af ejendommene. På figur 6.25 på den følgende side ses anlæggets omfang. Der er i casestudiet af Ceres byen blevet fokuseret på én ejendom for at holde casen simpel. Matr.nr. 1276i er valgt fordi den er blevet opdelt i ejerlejligheder og fordi ejerlejlighed 1 i ejendommen er en del af den omtalte parkeringskælder.

For at få de nødvendige tilladelser til etableringen af anlægget har det været nødvendigt med tinglysning af flere forskellige deklarationer og meddelelser, hvilket gør den til en interessant case at tage med i analysen.



Figur 6.24. Matrikelkort for Ceres Byen Matr.nr. 1276i

6.5.2 Deklarationer og andre dokumenter

For at få et anlæg som parkeringskælder i Ceres Byen til at gå op, har det været nødvendigt at lyse et netværk af diverse deklarationer og vedtægter.

Deklaration om parkeringskælder på Ceres-grunden

Denne deklaration er lyst i forbindelse med planlægningen af Parkeringskælder, der er etableret på tværs af store dele af Ceres Byen, og er dermed lyst på samtlige

Generel information:

Antal Ejerlejligheder:

- 136

Benyttelse:

- Parkeringskælder 1 ejl.
- Bolig 131 ejl.
- Depot 4 ejl.

Matr.nr.:

- 1276i Århus Bygrunde

Ejere:

- A.E. AARHUS A/S Ejl.nr. 1
- Private Ejl.nr. 2-136

Landinspektør:

- Annette Bøgh
Bøgh & Krabbe Landinspektørfirma

Ejerforening:

- Grundejerforeningen Ceres-grunden
- Ejerforeningen Ceres Park A B

Dokumenter:

- 13.07.2012
Grundejerforeningen Ceres-grunden
- 02.08.2012
Deklaration om
parkeringskælder på Ceres-grunden
- 09.03.2017
Meddelelse i henhold til
Byggelovens § 27
- 20.03.2017
Deklaration om vandingsanlæg m.v.
- 01.05.2017
Ejerforeningen Ceres Park A B
- 09.05.2017
Deklaration om flugtvejstrapper
- 23.08.2017
Ejl. approbationsdato



Figur 6.23. Ortofoto over Ceres byen, som stadig er under konstruktion. Foto er set fra syd mod nord. [Foto: Google Earth]



Figur 6.25. Parkeringskælder i Ceres Byen markeret med rød.

af disse ejendomme.

Deklarationen regulerer de rettigheder og forpligtelser, der kommer som følge af et fælles etableret parkeringsanlæg.²¹ Adkomsthaver af hver del af parkeringskælder på hver sin ejendom bliver i deklaration nævnt som 'medlemmer'. Hver medlem har alene adkomst til egen ejendom og opnår ikke ved nærværende deklaration adkomst, herunder adkomst i sameje, til øvrige ejendomme indenfor parkeringsfaciliteterne. Deklarationen kræver ikke i nærværende eksempel sameje og samhörighed. Til trods for dette er det ikke desto mindre A. Enggaard der er adkomsthaver af alle arealer i parkeringskælder.

Her er en grov liste over hvad, der sikres i deklarationen:

- Brugsret der regulerer adgang til og fra enkelte medlemmers parkeringsfaciliteter gennem andre medlemmers faciliteter.
- Medlemmer forestår selv renholdelse, drift, vedligeholdelse, fornyelse, istandsættelse, snerydning og glatførebekæmpelse af egne faciliteter.
- Hvert medlems facilitet skal fremstå funktionelle.
- Der etableres fælles parkeringssystem (Etableres af Enggaard i forbindelse med etablering af 1. etape).
- Generelle regler om driften af parkerings faciliteterne.
- Regler for forholdet mellem medlemmerne.

Meddelelse i henhold til Byggelovens § 27

Denne meddelelse er lyst på alle ejendomme indeholdende det omtalte Parkeringsanlæg.

Meddelelsen regulerer brandmæssige adskillelser mod overliggende bygninger

²¹ Der henvises i deklarationen til lokalplan nr. 892 Aarhus kommune har vedtaget, hvori § 5 vedtager at bilparkering skal etableres på Ceres-grunden som separat og/eller fælles parkering under terræn/bebyggelse. Bestemmelsen bevirker at Parkeringsfaciliteterne på Ceres-grunden vil blive fysisk forbundne og det vil ifølge deklarationen medføre et "betydeligt interessefællesskab og afhængighedsforhold mellem ejerne af Parkeringsfaciliteterne." Et etableret parkeringslaug regulerer rettigheder og forpligtelser for ejerne af disse faciliteter.

samt mod nabobyggerier i kælderplan. Samtidig stilles der i meddelelsen krav til ejerne af parkeringsanlægget samt ejerne af bebyggelse over terræn på ejendommene. Hovedfokus i meddelelsen er brandtekniske forholdsregler og er groft opremset i margin.²²

Ejerforeningen Ceres Park A & B

I vedtægterne for 'Ejerforeningen Ceres Park A & B' reguleres der, at ejerlejlighed nr. 1 altid skal udgøre ejendommenes parkeringskælder. Det nævnes at ejeren af ejerlejlighed 1 er medlem af ejerforeningen med samme rettigheder og pligter som øvrige medlemmer af ejerforeningen. Dog deltager ejerlejlighed nr. 1 alene i udgifterne til ejendommens forsikring og administration og deltager således ikke i betaling af alle øvrige udgifter, heraf renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen. Samtidig er ejerlejlighed nr. 1 alene om udvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighed nr. 1.

Vedtægterne har samme, men ikke i samme grad, tendenser som vedtægterne i Larsen Waterfront sagen, hvor økonomiske udgifter bliver delt op mellem ejeren af parkeringsanlægget og de resterende ejere.

Deklaration om flugtvejstrapper

Denne deklARATION gælder udelukkende ejendommen 1276i, men der findes tilsvarende deklARATIONER for samtlige andre ejendomme indeholdende Parkeringsfacilitet.

I forbindelse med etableringen af Parkeringskælderen skal der ifølge nærværende deklARATION etableres flugtvejstrappe fra den del af Parkeringskælderen, der ligger under terræn på matr.nr. 1276i. Der sikres i nærværende deklARATION brugsret for de til enhver tid værende ejere af bebyggelse på ejendommen.

Nærværende deklARATION sikrer at alle på ejendommen kan udnytte flugtvejstrapper til enhver tid, og det antages at dette er for brandsikkerhedens skyld.

22

Ejerne af parkeringsanlægget skal sikre:

- At parkeringsanlægget udføres i overensstemmelse med bygge- og beredskabslovens gældende regler.
- At alle flugtveje fra parkeringskælderen er tilgængelige til enhver tid.
- At der foretages behørig vedligeholdelse af alle brandmæssige adskillelser mod overliggende og omkringliggende bygninger.
- At parkeringskælderen brandtekniske installationer samt ventilationsanlæg er i drift.
- At der ved fremtidige bygning- og/eller installationsmæssige ændringer i kælderen opnås de fornødne myndighedstilladelser.

Ejerne af bebyggelse over terræn skal sikre:

- At trapperum, som forbinder bebyggelsen over terræn med parkeringskælderen, er i bygnings- og driftsmæssig lovlig stand og lignende.

Etapeopdeling

I dette kapitel analyseres emnet Etapeopdeling. Der er taget udgangspunkt i de spørgsmål, som er opstået i case studiet fra fase 1 samt nye emner og spørgsmål, som er opstået i forbindelse med afviklingen af interviews.

7.1 Argumentationen for at opdele i etaper

Hvorfor foretages der opdeling i flere etaper, hvilke argumenter findes. Grundlæggende er det interessant at vide hvorfor der eksisterer en praksis for at opdele en ejendom gennem flere etaper. Dette vil derfor undersøges inden der foretages en analyse af de nærmere detaljer, som indgår i en etapeopdeling.

Så hvorfor foretages opdeling nogle gange i forskellige etaper?

"[...]man er nødt til det, for at få noget finansiering ind eller noget ejerskab ind, få nogle interessenter ind, jamen så kan man være nødsaget til at lave en opdeling på et tidligt tidspunkt i forløbet[...]"

– Frank E. Kristensen

Ifølge Frank, så kan det i visse tilfælde være en nødvendighed for at realisere projektet, at dele bliver solgt fra i takt med at faserne bliver færdigbygget.

Opdeling i flere etaper sikrer at der tidligt i et projekt kan stiftes særeje for nye adkomsthavere, hvilket er at foretrække frem for et fælleseje.²⁴ Men der er også andre årsager i finansielt øjemed...

Tidlig opdeling giver skattefordel

"Også i forhold til stempelafgift på skøder, det er meget billigere at stemple på det tidspunkt..., frem for når man har et byggeri til mange mio. så koster det mange penge at stemple. Der er mange penge at spare. [...]i forhold til hvis de først fik det skødet over når byggeriet var færdigt, og den reelle værdi af bygningerne er med på det tidspunkt, der er stempelafgiften 0.6 pct. af værdien. Det bliver til en del hvis der er tale om ejendomme til flere mio. Og så også det at få lånet ind på et tidligt tidspunkt, et billigt realkredit lån, jo tidligere man kan... Og at banken i øvrigt er med på at sætte penge i det[...]"

– Stefan Overby

Hvad er etapeopdeling?

Etapeopdeling handler grundlæggende om det at opdele i flere etaper. Med dette menes at bygherre bygger projektet i faser. Der ved står noget af projektet færdigt tidligere end andre dele af projektet, eller før disse er påbegyndt. Dette med henblik på at opdele og sælge dele af ejerlejlighederne fra, som en del af en finansierings- eller salgsstrategi.

Spørgsmål fra fase 1

- Hvorfor foretages en opdeling i to etaper, hvor fordelingsstallen forbliver ens.
- Hvorfor bliver tillæg til anmeldelser afvist af tinglysningsretten?
- Hvilken virkning har det at opdelingen er beskrevet i vedtægten for ejerforeningen?
- Hvorfor beskrives det i vedtægter at en ejerlejlighed har ret til at bygge yderligere på fællesarealer?

24

Tidligere var det muligt at foretage opdeling på projekstadiet jf. afsnit 10.2 på side 99

Ejendomsudvikler bygger og sælger i etaper

Der er altså flere elementer, der spiller ind i forhold til at foretage opdeling i flere etaper. Det handler om de finansielle muligheder, som det giver for de involverede interessenter. Herunder ligger også et logisk aspekt vedrørende den tid det tager at færdigbygge et stort projekt som skal sælges i enkelte dele. Netop fordi en ejendomsudvikler bygger og sælger successivt i flere etaper. Det er ikke muligt at bygge det hele på én gang og ejendomsudvikler vil gerne sælge så snart dele af projektet er bygget færdigt.

"Vi havde en situation hvor ejendomsudviklings selskabet har købt den her grund. De er ikke interesseret i at eje boligerne når det er færdigt, men de vil gerne bygge det og tjene nogle penge. De finder så en tysk køber, der skal overtage det. Men det tager mellem 3-4 år at opføre det, så man starter i den ene ende af og arbejder sig hen af. Her starter man i etape 3, og så etape 2 og etape 1[...]"

– Jens Enevold

Dette var dermed argumentationerne for at foretage etapeopdelinger. I næste afsnit lægges der vægt på at analysere praksis i forhold til at sikre forskellige rettigheder ved oprettelse af en ejerlejlighedsejendom. Som det vil vise sig er det netop rettigheder, der er årsagen til at fordelingstallene i Larsen Waterfront-casen forbliver ens gennem opdelingen foretaget i to etaper. Rettigheder og forventningsværdi er nøgleord i næste afsnit, som medvirker til at besvare de sidste tre spørgsmål fra fase 1 vedr. etapeopdeling.

7.2 Sikring af rettigheder ved etapeopdeling

I casen Larsen Waterfront fremgik det at fordelingstal ikke ændrede sig i forbindelse med opdeling af ejendommen i to etaper, på trods af at arealerne ændrede sig. Hvorfor foretage denne manøvre i forbindelse med etapeopdeling, hvorfor er fordelingstallene ikke alle beregnet efter arealet for den enkelte ejerlejlighed i første etape af opdelingen?

Ændring af fordelingstal udløser relaksationspåtegning

"Man skal ud og spørge panthaver hvis man ændrer fordelingstal, det er noget af det der altid udløser en påtegning på pantet. Og det er jo egentlig for at undgå de ting."

– Frank E. Kristensen

Krav om relaksationspåtegning medfører en besværlig proces, som gerne skal undgås hvis muligt, hvor det kræves at alle panthavere i en ejendom skal godkende, hvis fordelingstallene skal ændres.²⁵ Derfor sikre landinspektøren allerede ved første etape af opdelingen, at det er de endelige fordelingstal, som skrives i ejerlejlighedsfortegnelsen ved anmeldelsen. Ved en ændring af anmeldelsen rettes arealerne til med de endelige arealer, men fordelingstallen forbliver de samme, hvorved relaksation undgås. Fordelingstallene fastsættes efter de endelige arealer,

²⁵ Dog er der praksis for at der kan benyttes uskadelighedsattest i nogle tilfælde, hvor pantet ikke er i fare, fx ved inddragelse af et fællesareal j.f. U.2013.1291V.

som landinspektøren beregner ud fra arkitekttegner over bygningen. Arealerne for det, der på anmeldelsestidspunktet er bygget, fremgår af fortegnelsen, og må antages at være beregnet efter opmåling. Men erfaringer viser at de færdige arealer for byggeriet ikke altid stemmer overens med arkitekttegningerne, derfor er der en praksis for at skrive i vedtægten for ejerforeningen, at det må forventes af fordelingstallene, på trods af at det er de endelige, ændres ved den endelige opmåling når byggeriet er færdigt.

"Arkitekttegninger skal man som udgangspunkt være forsigtige med, og vi tager altid forbehold. Vi kan stå inde for vores tegninger og mål, og det bliver vi også nødt til, det er derfor vi kan tage penge for at gøre det på det tidspunkt, for ellers kunne man ligeså godt bruge arkitektens egne."

— Jens Enevold

"du kan beskrive hvad der skal ske i etapeudvidelsen og skrive 'i etape to kommer der så de her ejerlejligheder ekstra og det betyder at fordelingstallene bliver ændret til det her. Og endeligt i etape tre bliver de fastsat til det her.' Og hvis det står forud for det pant der er lyst ind så behøver du ikke have en relaxationspåtegning."

— Mona Andersen

Det fremgår af ejerforeningens vedtægterne for casen Larsen Waterfront²⁶ at ejerne er forpligtiget til at acceptere en ændring af fordelingstallene. Ejerne gøres dermed bekendt med at det er foreløbige fordelingstal, som måske skal ændres når byggeriet står færdigt hvorved forventningerne justeres.

Praksis for at undgå at skulle foretage relaxsation, består altså i at skrive i vedtægterne hvad der skal ske fremadrettet således at forventningsværdien for panthaver er afklaret. Samtidige er der en mulighed for at benytte de endelige fordelingstal beregnet på baggrund af arkitekttegninger. Det er muligt udelukkende at sikre det gennem vedtægterne, men ved at benytte de endelige fordelingstal er ændringerne reduceret til blot at bestå af den foreskel, der eksisterer mellem beregninger fra arkitekttegning og den endelig opmåling.

7.3 Sikring af byggeret

Det handler ikke blot om at sikre en bygherre mod relaxsation i forbindelse med ændring af fordelingstal jf. ovenstående. Ved opdeling i etaper er der grundlæggende ét tema, som overskygger andre, nemlig at sikre retten til at bygge videre når de første etaper er solgt.

"man skal altid passe på, hvis man begynder at lave en ejerlejlighedsopdeling på noget som er meningen skal bygges videre fordi der opstår jo nogle rettigheder og nogle forventninger for de første ejerlejlighedsejere, der kommer ind i sådan en ejendom. [...]den investor som laver det her han mister jo lidt af dispositionsretten over

26 Vedtægter for Larsen Waterfront

"7.2 Når byggeriet er endeligt opført og opmålt, fastlægges de endelige fordelingstal efter samme principper, som ligger til grund for den foreløbige ansættelse, jfr. pkt. 7.1, (dvs. at de beregnes forholdsmæssigt efter areal.) og ethvert medlem kan kræve, at de i punkt 7.1 anførte foreløbige fordelingstal tilpasses de faktiske forhold. De enkelte ejerlejlighedsejere er således forpligtet til at acceptere den ændring af de foreløbige fordelingstal, som fremkommer, når landinspektørens endelige opmåling af det samlede opførte byggeri foreligger."

ejendommen, hvis han ikke får beskrevet at det er ham der har byggeretterne, og har tinglyst det."

— Frank E. Kristensen

"Det der sker er at i det øjeblik vi opdeler den her i 80 lejligheder, så vil hele resten af ejendommen automatisk blive fælles arealer..."

— Jens Enevold

"[...]når der er tale om etapevis udbygning, der er det jo vigtigt fordi når han har opført de ti første ejerlejligheder og solgt dem, så har han ikke noget adkomstdokument på ejendommen længere."

— Mona Andersen

En ejendom der opdeles i ejerlejligheder skal opdeles i sin helhed jf. Ejerlejlighedslovens § 3²⁷ Bygherren skal således være meget opmærksom på ikke at misten retten til at bygge videre når den første etape er færdigbygget, opdelt og solgt. Hvis bygherre sælger alle ejerlejligheder i den første etape, uden at sikre byggeretten, mister han eller hun rettigheden til de nye ejerlejlighedsejere i ejendommen - eller mere præcist beskrevet så overgår byggeretterne til hver enkelt ejerlejlighed efter fordelingstal, fordi det er fællesareal. Teoretisk set kan en bygherre, der kommer i denne situation være nødsaget til at købe sig ind i ejendommen igen, hvilket kan blive en meget dyr og besværlig affære.

"[...]så er den oprindelige projektmager ude af billedet. Så hvis han skal ind igen så skal han til og have tinglyst et skøde hvor de ti ejerlejlighedsejere sælger retten til at opføre de næste ti ejerlejligheder og det ville nok være smartest at sikre sig mod det inden."

— Mona Andersen

"Der er det vigtigt at man inden man begynder at sælge, får sikret byggeretten på ejendommen til vedkommende, sådan at alle købere og alle panthavere ved at når de får tinglyst skøder i pantebreve ind på ejendommen, så får man ikke del i de byggeretter, der måtte være dér, heller ikke som en del af fællesskabet i forbindelse med fordelingstallene."

— Mona Andersen

Blok skriver ligeledes: "Efter opdeling i ejerlejligheder eksisterer den oprindelige faste ejendom ikke længere som en selvstændig fast ejendom i tinglysningslovens forstand." [Blok, 1995, s. 86]. Dette skal ses i sammenhæng med Ejerlejlighedslovens § 2 stk. 1²⁸ Dette er en følge af at alle ejeligheder ejer grunden sammen. I Tingbogen er adkomst for den oprindelige ejendom blot angivet med "anden adkomst" og under ejerforhold står der blot "opdelt i ejerlejligheder".

²⁷ Ejerlejlighedsloven § 3 "Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme forstås bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed."

²⁸ Ejerlejlighedslovens § 2 stk. 1

Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilhører m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

7.3.1 Hvordan sikres byggeretten?

I Tingbogens dokumenter for casen Larsen Waterfront jf. afsnit 3.1 fremgår det at tillægsanmeldelsen fra etape 2 af ejerlejlighedsopdelingen, blev afvist af Tinglysningsretten, med den begrundelse, at der ikke var tinglyst byggeret til at bygge videre efter den første opdeling var foretaget. Det er interessant at undersøge, hvad der gik galt i denne sag, hvorfor Tinglysningsretten afviste tillægsanmeldelsen. Hvordan skal byggeretten sikres?

"Han skal selvfølgelig sikre sig det i købsaftalerne med dem, at de er klar over at tingene forholder sig sådan. Men det plejer heller ikke at være problemet. Problemet plejer at være, at det ikke er lyst ind, så vi ikke kan ligge det til grund ved at der ikke er sikret en servitut om at det er hans byggerettighed for resten. Og så skal han faktisk også helst sørge for at beholde en ejerlejlighed selv, inden han går videre."

– Mona Andersen

Bygherre på Larsen Waterfront var Himmerland Boligforeningen, som på tidspunktet jf. Tingbogen var registreret som ejer af ejerlejlighed 1-2, mens IJ Ejendomme ApS var registreret som ejer af ejerlejlighed nr. 3. Ejerlejlighed nr. 3 blev i forbindelse med opdelingen i første etape solgt af Himmerland Boligforening til IJ Ejendomme ApS. Om der står noget om byggeretter i købsaftalen er ikke undersøgt, men det fremgår af vedtægten for ejerforeningen, hvad der er planlagt bebygget, herunder at ejerlejlighederne udvides når byggeriet er færdigt. Der står endvidere de endelige arealer beregnet på projektstadiet.²⁹ Ejer og panthavere var altså gjort bekendt med de ændringer, som skulle foretages for ejerlejlighed nr. 1-2 i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet. Vedtægten for forejerforeningen var tinglyst inden salget af ejerlejlighed nr. 3. Så betyder det at landinspektøren ikke kan sikre byggeretten gennem vedtægten?

"Det fungerer på samme måde som hvis du har lyst en servitut. Det der godt kan være udfordringen i vedtægten, det er at de nogle gange er så vagt beskrevet. Det kan være der bare står resten af byggeretten. For at vi kan sætte det i stedet for et pantehaver sammentykke, og sige de har været fuldt ud klar over hvilke værdier der ikke er omfattet af pantet, der skal det være beskrevet at de skal acceptere at der opføres 20 nye lejligheder, med så og så meget areal og at fordelingstallet ændres successivt så det ender med at blive sådan og sådan. Der skal ligesom være noget data på med hvad det egentlig er at de skal acceptere. Du beskriver hvad det er der skal foregå og hvad de skal respektere."

– Mona Andersen

Det er altså en mulighed at sikre byggeretten ved at skrive den i vedtægten for ejerforeningen, men den skal være meget præcist formuleret. Det fremgår af vedtægten for Larsen Waterfront, hvad der skal ske, men det er ikke beskrevet hvad pantehaver skal respektere. Dette må dermed antages at være årsagen til at Tinglysningsretten afviste tillægsanmeldelsen.

Der er i casen dog omstændigheder der gør at laninspektøren 'slipper' med blot at få et pantehaver sammentykke på en uskadeliighedsattest, omend det er meget

29 Vedtægt for Larsen Waterfront

"4.2 Bygningerne opdeles i 4 ejerlejligheder, således at boligdelen med ungdomsboliger i begge bygninger, i alt 254 ungdomsboliger, opdeles i én ejerlejlighed. Erhvervsarealerne på henholdsvis matr. 1373 a og 1373 e etableres som to ejerlejligheder, og den under terræn etablerede parkeringskælder udgør én ejerlejlighed. Der hen-vises til den på projektstadiet af Landinspektørfirmaet Nellemann Bjørnkjær udarbejdede anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighederne (bilag 4.2.), idet opdelingen gennemføres således, at et blivende husrum i hver ejerlejlighed tildeles det pågældende ejerlejlighedsnummer og fortegnelsen tinglyses. Herefter udvides de enkelte ejerlejligheder, når byggeriet er færdigopført, hvorefter den enkelte ejerlejlighed beregnet på projektstadiet udgør: Ejerlejlighed nr. 1 (Erhvervslejlighed på matr.nr. 1373 e) 1.489 m² Ejerlejlighed nr. 2 (Boligdel på 1373 a og 1373 e) 13.440 m² 15.02.2018 08:26:28 Side 5 af 23 m² Ejerlejlighed nr. 3 (Erhvervslejlighed på matr. nr. 1373 a) 1.493 m² Ejerlejlighed nr. 4 (Parkeringskælder) 3.912 m²"

³⁰ Tinglysningslovens § 23 stk 1.

Matrikelmyndighederne må kun foretage arealoverførsel, hvis 1) panthaverne i den ejendom, som det pågældende areal skal overføres fra, ved tinglyste påtegninger på pantebrevene har givet samtykke til arealets frigørelse fra hæftelserne og 2) der foreligger attester fra retten som nævnt i § 22, stk. 1 og 2.

sjældent at det kan lade sig gøre. Normalt vil det udløse en relaxationspåtegning efter Tinglysningslovens § 23 stk 1.³⁰

"Vi bruger ikke påtegning på uskadighedsattester fra panthavere. Det er faktisk noget der er reguleret i de bestemmelser der handler om uskadighedsattester på jord fra Geodatastyrelsen. Der har du den lille og den store uskadighedsattest. Det har man ikke på ejerlejligheder på den måde. Så udgangspunktet er helt sikkert, at hvis ikke vi kan give uskadighedsattest, så skal der relaxationspåtegning efter paragraf 23 stk. 1 i Tinglysningsloven. Vi har i enkelte tilfælde accepteret at man sender uskadighedsattesten ind og så sender et pantehaver-samtykke med som bilag. Men det er faktisk i et meget begrænset område hvor man kan bruge det. Der hvor vi har brugt det, er hvis du har en ejerlejlighedsejendom der stadigvæk er ens ejet og ens behæftet, altså fuldstændig samme pant i alle ejerlejligheder. Fordi så ville det jo stadig være det pant som har ret til byggeretten, men det vil også være det pant som ville kunne komme med ud på de nye ejerlejligheder når man opretter dem. Så der vil ikke på den måde være så stor risiko. Og det er en konkret vurdering vi tager fra gang til gang. Vi har ikke nogen generel praksis om at man bare kan vedlægge en godkendelse eller et samtykke fra pantehaver ved siden af. Så skal det påtegnes inde på pantebrevet."

— Mona Andersen

Der er også praksis for at byggeretten sikres gennem anmeldelsen ved opdeling af første etape. I casen Larsen Waterfront er det dog ikke beskrevet i anmeldelsen, hvorfor dette kan være endnu en årsag til at Tinglysningsretten vurderede at der ikke var grobund for forhåndsrelaksation i Tinglysningsrettens forstand. Det skal nævnes at Mona Andersen ikke nævner at byggeretten kan sikres gennem en anmeldelse, omend det ikke betyder at Tinglysningsretten ikke vægter det i deres vurderingen af om der er givet forhåndsrelaksation, men faktum er at der er landinspektørpraksis for at gøre det.

"Når vi har lavet etape 1 sørger vi for at beskrive i anmeldelsen, hvad det er der skal ske efterfølgende fordi så kan kreditforeningen ikke komme og sige at der er nogen, der har udnyttet vores byggeretter. Der er beskrevet, at den er disponeret over allerede den rets byggeret."

— Frank E. Kristensen

³¹ Mona skriver følgende i en mailkorrespondance: "Man kan ikke sikre sig rådigheden over byggeretten ved at anføre det i anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder - oprettelse af ejerlejlighedsfortegnelse eller ændring heri. Her er blot tale om en registrering og ikke et tinglyst dokument. Hvis man tinglysningsmæssigt vil sikre sig en ret til at råde over ejerlejlighedsejendommens byggeret, må man sørge for fortsat at udgøre hele ejerforeningen ved at beholde det tinglyste ejerskab til alle ejerlejlighederne eller ved at få tinglyst et dokument herom som servitut." — Mona Andersen

Der er efterfølgende taget kontakt til Tinglysningsretten i forsøget på at opklare om en byggeret kan sikres gennem en anmeldelse, og svaret fra Tinglysningsretten er at: en beskrivelse i anmeldelsen ikke kan sikre byggeretten, da en anmeldelse ikke tinglyses, men blot registreres.³¹ Så Tinglysningsrettens praksis på det område betyder, at det ikke er muligt at sikre en byggeret i en anmeldelse, der noters på almindelig vis.

Eksemplet fra Larsen Waterfront viser at landinspektøren skal være meget påpasselig med at dokumentere byggeretter, hvor fremtidige ejere og panthavere giver

forhåndsrelaksation til et fremtidig byggeri. Selv om det umiddelbart virker til at ejer og panthaver for ejerlejlighed nr. 3 i Larsen Waterfront var gjort bekendt med at byggeriet ikke på tidspunktet var færdigt og dermed måtte forvente, at den resterende byggeret blev udnyttet til at gøre byggeriet færdig, så var det ikke tilstrækkeligt. Formuleringen er meget vigtigt, det er ikke nok blot at beskrive hvad der skal ske, men der skal også udtrykkeligt stå skrevet, hvad pantehaver skal acceptere og respektere. Men hvis landinspektøren vil være sikker på at Tinglysningssretten ikke vurdere beskrivelsen for vag i vedtægten, så tinglyses en deklaration med byggeretten på en ejerlejlighed, som bygherre selv beholder til at færdiggøre byggeriet på.

Det gode eksempel

Casen Carlsberg Byen, Bors Tårn jf. afsnit 6.2 på side 51 er et godt eksempel på hvordan byggeretten er sikret både gennem en tinglyst deklaration og samtidigt beskrevet i anmeldelsen. Det ses her, at der i beskrivelsen er lagt vægt på at beskrive hvad der skal ske fremadrettet, samt hvad panthaver skal respektere.

Ved meget store projekter kan det dog være meget omstændeligt at skulle forholde sig til de mange ændringer det medfører at bygge og sælge i mange etaper, hvorfor der eksisterer en praksis for at kombinere udstykning og ejerlejlighedsopdeling.

7.4 Kombineret ejerlejlighedsopdeling og udstykning

I stedet for kun at benytte sig af ejerlejlighedsopdeling i udviklingen af en ejendom, der skal bygges og sælges i etaper, giver en kombineret metode, som inkluderer matrikulær udstykning, en større fleksibilitet i processen. Eksempelvis undgår ejendomsudvikleren at støde på problemer omkring udnyttelse af byggeret m.v. hvis fx et projekt ændrer sig efter den første etape er solgt. Særligt ved store projekter er det en god løsning.

"Det kunne slet ikke lade sig gøre med det projekt ved Musikhuskvarteret, for sidste etape ser helt anderledes ud end man troede i starten. Det er den sidste etape ved tårnet, hvor DLG-siloen den stod, der har man jo fundet ud af at man ville lave en ekstra P-kælder. Og det areal var faktisk tiltænkt at skulle overdrages grundejerforeningen, men vi havde skrevet ind i vedtægterne at udvikleren havde ret til at udvide parcellerne uden at skulle spørge foreningerne³². Og det var jo sådan set rart at vi havde husket at gøre det for så kunne vi overføre areal herved til"

– Stefan Overby

Se yderlig information om situationen, som Stefan omtaler i cases studiet af Musikhus Kvarteret jf. afsnit 6.1 på side 45.

I ovenstående eksempel, vedr. areal til parkeringspladser ved Musikhus Kvarteret, var der benyttet udstykning. Der var derfor ikke behov for tilladelse fra ejere eller panthaver da projektet ændrede sig efter første etape var solgt. Dog var det en forudsætning, at det var skrevet i vedtægterne for den lokale grundejerforening,

32

Vedtægt for Grundejerforeningen for Musikhus Kvarteret

2.3. Den endelige afgrænsning af de i pkt. 2.2 beskrevne forpligtelser er endnu ikke endeligt fastlagt. Udvikleren Østre Havnepromenade A/S har, indtil foreningens område er fuldt udbygget, ret til at justere afgrænsningerne, herunder ret til at udvide eller begrænse arealer og bygninger.

som var oprettet til at administrere udenomsarealer opstået ved udstykning i sokkelparceller (Grundejerforening for Musikhus Kvarteret). Foruden denne beskrivelse i vedtægten, der omhandlede hvad der måtte tåles af fremtidige ændringer, havde det krævet tilladelse fra medlemmerne af grundejerforeningen.

7.4.1 Udstykning giver større fleksibilitet

Når en stor ejendom, som fx casen Musikhus Kvarteret ved Østre Havn repræsenterer, skal opdeles i ejerlejligheder med løbende færdiggørelse af bebyggelse og frasal, så vil det kræve, at der skal meget fokus på at sikre byggeretter. Som beskrevet i ovenstående afsnit, så har Tinglysningsretten en meget stram praksis i forhold til at sikre pantet ved udnyttelse af byggeretter. Det må derfor antages, at der ikke er plads til mange ændringer af byggeriet i de enkelte etaper som afviger fra betingelser beskrevet i en forhåndsrelaksation. Det kan dog være svært at holde sig inden for den planlagte ramme og praktikere oplever ofte at planerne ændres undervejs i et stort projekt, som består af mange etaper.

"Det er sjældent at man har sådan et projekt færdig på én gang. [...] Det bliver meget komplekst at få det hele lagt fast på forhånd. [...] Den sag (læs. Musikhus Kvarteret) er et godt eksempel hvor vi har haft indflydelse på hvordan ejendomsdannelsen skulle være. Vi har i høj grad haft indflydelse på det og anbefalet at det skulle udstykkes i fire etaper fordi de byggede det jo ikke på samme tid og ville gerne have solgt det løbende, så for mig at se var det helt oplagt at det skulle udstykkes i sokkelparceller når projektet var som det var."

— Stefan Overby

Casen Musikhus Kvarteret bygges og sælges over flere etaper, der forløber over flere år. Ved 1. etape er der foretaget en udstykning i sokkelparcel, hvorefter den nye ejendom opdeles i ejerlejligheder. Dermed er det ikke nødvendigt at bekymre sig om at skulle spørge de nye ejere og panthavere i forbindelse med udnyttelse af de byggeretter, som eksisterer på den resterende del af ejendommen, når de øvrige etaper skal realiseres, fordi det ikke er fællesareal. Der oprettes en grundejerforening til at administrere forpligtelser og rettigheder til alle udenomsarealer, hvor de enkelte ejerforeninger er medlemmer, på samme måde som er tilfældet ved casen Godsbanen jf. afsnit 3.3 på side 29. Grundlæggende er argumentationen for at bruge denne kombination altså at det er en mere fleksibel løsning når der skal foretages opdeling i flere etaper, og hvor det er muligt at udstykke. For en projektudvikler giver det grundlæggende en større sikkerhed for at kunne gennemføre projektet uden ejendomsretlige problemstillinger.

"Jamen det er sikkerheden for at kunne gennemføre det, altså det bliver mere skimmelt, hvis man får det udstykket fordi så har du et hus og en grund og så opdeler du det i ejerlejligheder og så sælger du det, og så er projektudvikler i princippet ude af det. [...] Så er han færdig med det og så kan han gå i gang med næste etape. Hvis du bygger på én stor grund, altså hvis du bygger en 1. etape og opdeler den i ejerlejligheder så er der fx 30 ejerlejligheder dér. Så bygger du 2. etape et andet sted på ejendommen, som består af fx 30 lejligheder. I

princippet så skal ejerne af 1. etape godkende at man udvider ejerlejlighedsejendommen med 30 nye ejerlejligheder og ændre fordelingstal og det skal panthaver også[...]. Og det vil sige at man på forhånd skal kende projektet, fordi man er nødt til at være meget præcis både over for dem, der har købt og panthaver, om hvad det er for nogle arealer, der kommer til for at man ved hvad ens værdi bliver fremadrettet. Man kan godt gøre det, men man skal kende projektet, og hvad der kommer i etape 3 og 4 osv. Man kan måske skrive ind at der må komme nogle små justeringer, som de skal acceptere. [...]i princippet kan du skrive 100 sider, men ulempen er helt klart, at det ikke er særligt fleksibelt, for meget tit i projektudvikling, der laver man om på sine planer og du bliver låst her, du kan ikke lave det om uden at du skal have det godkendt af de andre."

– Stefan Overby

"Man kunne selvfølgelig godt skrive en forfærdelig masse papirer om at man skulle have lov til det ene og det andet, men det er ikke smart. Nogle kan godt tænke sig at have det hele som én stor ejerforening. Men så siger vi til dem, at det får de ikke som udgangspunkt. Vi starter med at lave en udstykning der passer fuldstændig. Det kræver selvfølgelig at man kender projektet for det hele, ellers kunne vi ikke gøre det. Så starter de med at bygge første ejendom og opdele den i X antal ejerlejligheder."

– Jens Enevold

Det er altså en stor fordel at benytte en kombination af matrikulær udstykning og ejerlejlighedsopdeling for at sikre en større fleksibilitet i forbindelse med opdeling i etaper.

I forbindelse med interviews, er der opfanget interessante observationer omkring bebyggelsesprocent i forbindelse med sokkelparceller. Det er interessant at nævne disse fordi de hurtigt overstiger bebyggelsesprocenten for et område. Efter Bygningsreglementet § 170 er der normalt en bebyggelsesprocent på 60 % for etageboligbebyggelse, men kommunen har dog mulighed for at justere dette. I næste afsnit beskrives praksis for administration af sokkelparceller.

7.5 Sokkelparceller

Ved etapeopdeling, hvor der indgår matrikulær udstykning, benyttes sokkelparceller, som ligesom almindelige parceller er underlagt en bestemt grænse for antal kvm. der må bebygges. Det fremgår af casen om Musikhus Kvarteret jf. afsnit 6.1 på side 45 at der ikke benyttes bebyggelsesprocent til at regulere volumen af det konkrete byggeri i lokalplanen, men derimod er der udlagt byggefelter med grænser for højde, antal etager samt etageareal. I nærværende afsnit underbygges viden om sokkelparceller opnået jf. case studiet af Musikhus Kvarteret, med citater fra Kim G. Pedersen.

"[...]oftest fastlægges der slet ikke nogen bebyggelsesprocent i lokalplanen, man siger at der må laves et vist antal etager, og så ligger

vi nogle byggefelter ud og siger at det er der, som må bygges. Det giver nogle gange voldsomme problemer når man opererer både med byggefelt og bebyggelsesprocent, inden for et større område når der ikke bygges på én gang. [...]det kunne gå grueligt galt, hvis den første (bygherre) udnyttede det hele, og der ikke var nogle kvm tilbage til de sidste, der skulle bygge."

– Kim G. Pedersen

"Altså vi er gået mere og mere væk fra at skrive bebyggelsesprocenter i lokalplaner, men skriver i stedet antal etager, med en etagehøjde og en maks. højde, fordi man skal også tænke sig lidt om fordi hvis man skriver alt for blødt så kan nogle bygherre jo være ualmindelige kreative, så det måske bliver højere end man egentlig havde regnet med. Men altså en bebyggelsesprocent er ikke den bedste måde at gøre det på."

– Kim G. Pedersen

Ved at undlade bebyggelsesprocenter i lokalplanen er det altså nemmere at styre volumen af byggeriet for et større område. I stedet for bebyggelsesprocenter benyttes byggefelter, hvor der er reguleret etagehøjde, etageareal samt etageantal. Når der benyttes sokkelparceller opstår der nogle 'restarealer' mellem sokkelparcellerne.

"Ja, og så regulerer man det areal der er mellem sokkelparcellerne igennem en ejerforening eller en grundejerforening, der så står for vedligeholdelsen."

– Kim G. Pedersen

I casen for Godsbanearialet jf. afsnit 3.3 på side 29 er arealer uden for bygningen ejet af en grundejerforening og i casen Musikhus Kvarteret jf. afsnit 6.1 på side 45 er arealet ejet af en grundejerforening, som står for driften og vedligehold m.v. Stefan Overby mener at det giver god mening at benytte dette setup.

"Det har nok meget at gøre med den måde man bygger, fx Østre Havn det er et eksempel, hvor man bygger tæt og så alt det der ligger uden for bygningen det er egentlig meningen at alle skal kunne færdes der på sigt, så der er det meningen at alle de udenomsarealer overdrages til en grundejerforeningen. Der nogle enkelte steder hvor der bliver nogle private arealer, men hovedreglen bliver at det er grundejerforeningen der skal eje og drive det. Og i og med at de skal drifte det, så giver det også god mening at de ejer det."

– Stefan Overby

Den grundlæggende årsag til at benytte sig af opdeling i etaper, hvor der benyttes en kombination af matrikulær udstykning samt ejerlejlighedsopdeling, knytter sig altså til at sikre den mest fleksible ejendomsudvikling, hvor et løbende frasal af

ejerlejligheder ikke sætter begrænsninger for udviklingen af den fremtidige bebyggelse inden for det pågældende projektområde. Årsagen til dette er at de eksisterende og tilbageværende byggeretter ikke overgår til ejerforeningen, hvorved det vil kræve godkendelse fra ejere og relaxsation fra panthavere, hvis der skal foretages ændringer som bringer pantet i fare. Dette scenarie undgår bygherre således at bekymre sig om ved at der benyttes udstykning frem for at hele projektområdet administreres som en stor ejerlejlighedsopdeling. Dette havde fx været muligt for Musikhus Kvarteret, men Stefan Overby anbefalede bygherre at kombinere ejerlejlighedsopdelinger med udstykning.

7.6 Skurvognsprincippet

I forbindelse med de interview, hvor samtaleemnet har omhandlet opdeling i flere etaper, der er begrebet 'skurvognsprincippet' ofte blevet nævnt. Der har været flere forskellige versioner, herunder: 'hundehus-modellen', 'toilethus-modellen' og 'postkassemodellen', men alle omhandler den samme situation. Alle begreber benyttes nemlig til at italesætte situationen hvor der foretages en ejerlejlighedsopdeling, som inkludere et midlertidig rum, med det overordnede formål at dele pantet for ejendommen ud til to eller flere parter.

"Vi har haft flere sager hvor det har været smart. Der er nogle gange hvor jeg mener det er helt uproblematisk, og det er hvis man har nybyggeri, hvor man ret hurtigt har brug for at få noget pant. Der er måske to, der skal eje det sammen og man har brug for at dele pantet ud. Så er det meget praktisk at man kan starte med at lave to ejerlejligheder og overbevise banken om at smide 200 millioner ind i hvert af de to kælderrum, og så videreopdeler man det."

— Jens Enevold

I casen Amagerbros Kvarter jf. afsnit 6.3 på side 54 benyttes der netop et lille kælderrum på 51 kvm. Som fungerer som en 'skurvogn', der skal sikre at byggeriet det kan bygges og sælges i etaper.

"Den der sag på Amagerbros Kvarter, den indeholder sådan et eksempel og det er som sagt et kælderrum, som i sidste ende udgik. [...] Ved at gøre det på den måde sikrer man at byggeriet det kan løbe, at det kan finansieres, at du sikrer byggeretten, at du har noget der kan tinglyses på og du har noget du kan putte alle fordelingstallene over på. Sådan at du uden problemer kan videreopdele. [...] Hvis man ikke havde styr på fordelingstallene fra starten, så var man jo nødt til at have alle ejerlejligheders accept på ændringer af fordelingstal. Og alt det der, kan man gøre ved at putte det over i kælderen, og have den som om det er et reelt rum, og med den endelige allersidste videreopdeling, der udgår den ejerlejlighed og indgår i fællesarealet. Det er en utrolig smidig måde, som gør at man kan få et byggeri til at fungere og blive finansieret."

— Marie Klastrup

Ved at benytte "skurvognsprincippet" er det altså muligt at sikre en tinglyst byggeret samt sikre, at der ikke skal relaxationspåtegning på pantet ved ændring af fordelingstal. Derfor ses det i casen Amagerbro Kvarter at der gennem vedtægten er en servitut om byggeret, der tilhører ejerlejlighed nr. 4 ("skurvognen"). Måden hvorpå byggeretten sikres på i casen minder om om den måde hvorpå byggeretten sikres i casen Carlsbergbyen jf. afsnit 6.2 på side 51, hvor det er beskrevet at byggeretten 'parkeres' i en ejerlejlighed. I denne situation er der tinglyst en deklaration, men der er samtidigt lagt alle de nødvendige fordelingstal i ejl.nr. 39. Det er egentlig den samme situation, men forskellen ligger i det rum der anvendes til at 'parkere' byggeretten. Hvor det er en reel ejerlejlighed til beboelse i casen fra Carlsbergbyen er det i casen Amagerbro Kvarter blot en midlertidig ejerlejlighed beliggende i et lille depotrum, som efterfølgende udgår og arealet overføres til fællesejendom. Der er blandt praktikere lidt forskellige meninger om hvilke rum, der kan anvendes som 'skurvogn'.

"[...]vi har ikke brugt denne skurvognsmodel rigtigt i Aalborg, ikke her i firmaet i hvert fald. Men vi har gjort det med kældere nogle gange, men så er der ligesom også noget blivende og det synes vi giver god mening."

– Stefan Overby

"Jeg har også haft de der sager, hvor man i tilknytning til et byggeri har opført et skur, som stod op af muren af det byggeri, og derefter opdelt i to ejerlejligheder sådan at man også her kunne få nogle penge hjem og få byggeriet videreudviklet. Du skal tænke på, at det man som landinspektør skal, det er opdele efter de gældende regler. Det kommer i princippet ikke landinspektøren ved om bygherren har fået byggetilladelse eller ej. Det er bygherrens pligt at sikre sig at det er lovligt det han har, og er det ikke det, så kan han få fingerne i maskineriet."

– Marie Klausstrup

"Det er en gammel erhvervsbygning, hvor der er nogle rum vi kan finde og lave ejerlejligheder i, ingen problem i det og at i river dem ned bagefter det kan i jo nok også godt. Det er jo lidt det der om man overhovedet har noget længere når bygningen er væk? Man har i hvertfald stadig sine fordelingstalsmæssige andel i grunden, det har man selvom bygningen er væk, men der er vi ude i en gråzone. [...]der er sikkert nogle, der har brugt den der hundehusmodel i en grad hvor man vil sige; var der overhovedet noget eller var det en container der stod der?"

– Jens Enevold

Både Stefan Overby og Jens Enevold giver udtryk for at der er en grænse for hvad der kan benyttes som skurvogn. Stefan lægger fokus på at det rum der benyttes skal være noget, som indgår i det færdige byggeri. Marie Klausstrup har dog ikke problemer med, at der er bygget et skur som efterfølgende rives ned igen, og lægger ansvaret over på bygherre. Jens mener at det er en gråzone når der benyttes en

gammel erhvervsbygning, som efterfølgende rives ned for at gøre plads til det nye byggeri³³. Men hvad er det rigtige at gøre i en given situation, hvis der nu ikke er en kælder, som kan benyttes er det så forkert at bygge et skur. Til at belyse emnet yderligere kan Tinglysningsretten måske hjælpe.

"I bund og grund synes jeg jo at i første indstands er det jo op til landinspektøren at vurdere om noget er tilstrækkeligt nok et husrum til at det kan udgøre en ejerlejlighed. Det er da klart at hvis det er med i det materiale vi får tilsendt at det her det en 'campingvogn', så ville vi nok stille spørgsmåltegn ved det. Men det er bare ikke sådan materialet bliver præsenteret for os. Der får vi en tabel vedlagt nogle kort. Tabellen har nogle erklæringer tilknyttet om at de og de ting er opfyldt. De skal afgive en tabel der viser hvad nummer har ejerlejlighederne, hvilke adresser, hvor stor er den og fordelingstal hvis de er fastsat. Der kan også stå noget om anvendelsen. "

— Mona Andersen

Tinglysningsretten kan ud fra den dokumentation de sagsbehandler ud fra, ikke se eller vurdere om det er en blivende bygning, campingvogn el.lign. Det er derfor vanskeligt for Tinglysningsretten at tage stilling til. Ansvarer til at vurdere om et rum er tilstrækkeligt til at det kan opdeles ligger dermed ved landinspektøren. Dog er der grænser for hvad Tinglysningsretten vil acceptere, men som Mona påpeger, så er det eneste billede de ser af situationen gennem anmeldelsen og ejerlejlighedsfortegnelsen, hvorved det ikke er muligt at se om det er en skurvogn, der er parkeret på grunden.

"Jeg vil sige der er en del af det som ikke fremgår af sagerne der kommer til os, altså det som foregår fysisk ude på den anden side af murerne som vi ikke kan opdage i materialet. Så jeg vil godt tro at tingene i realiteten foregår på en lidt anden måde end de papirer vi får fremsendt. Der har vi ikke så mange muligheder for at kontrollere. "

— Mona Andersen

Hvad med anvendelsen af små depotrum, som blot opdeles for derefter at udgå, og arealet overgår til fællesareal. Denne metode er benyttet i casen Amagerbros Kvarter jf. afsnit 6.3 på side 54.

"Vi ser jo de her etapevise byggeprojekter, hvor de så laver en ekstra lille lejlighed hvor man måske har et depotrum på 10 kvadratmeter og så står der et kæmpe fordelingstal der, fordi det er derudfra man måske så vil reservere sig byggeretten og bygge videre. Det kan jeg ikke se noget problem i. Vi har ikke nogen hjemmel til at gå ind og sige 'der kan ikke være nogen lejlighed, som er et depotrum på 10 kvadratmeter', det kan vi ikke. Vi har heller ikke nogen hjemmel til at gå ind og stille spørgsmålstegn ved det fordelingstal man har valgt. [...] Hvis man kommer ned under 1 kvadratmeter, eller den er på 1 kvadratmeter så ville vi begynde at undre os lidt. "

— Mona Andersen

³³ Dette er netop situationen ved casen Placa jf. afsnit 3.2 på side 25, hvor en gammel erhvervsbygning opdeles i to ejerlejligheder inden den rives ned. Efterfølgende videreopdeles det nye byggeri i flere ejerlejligheder

Fordelingstal sikres ved servitut

I casen Amagerbros Kvarter ses det at ejl.nr 4 jf. 6.3 på side 55 har et stor fordelingstal på 4.239/11.642 set i forhold til et lille areal på 51 kvm. Formålet har været at undgå at skulle spørge de øvrige ejere samt påtegning på pantet. Men kræver en ændring af fordelingstal altid relaksation, er det ikke nok at sikre sig muligheden for at ændre fordelingstal gennem en servitut.

"Hvis du i forvejen i en servitut i vedtægten har beskrevet at du er nødt til at acceptere at dit fordelingstal reduceres efterhånden som vi etapevist udbygger ejendommen, vil der være en undtagelse. [...]du kan beskrive hvad der skal ske i etapeudvidelsen og skrive i etape to kommer der så de her ejerlejligheder ekstra og det betyder at fordelingstallene bliver ændret til det her. Og endeligt i etape tre bliver de fastsat til det her. Og hvis det står forud for det pant der er lyst ind så behøver du ikke have en relaksationspåtegning. "

— Mona Andersen, Tinglysningsretten

Så hvorfor ser vi i flere cases at der lægges et stort fordelingstal på de små rum, hvis det er tilstrækkeligt blot at skrive sig ud af det i en servitut som kan laves samtidig med sikring af byggeretten.

"Det kan være fordi man ikke har været opmærksomme på den anden mulighed, eller også fordi man bare gerne ville være sikre på det og gjorde det sådan. Fordi du har jo risikoen ved den anden mulighed, at vi vurderer at der ikke er tilstrækkeligt med tydelige oplysninger til at vi syntes de har respekteret lige præcis det fordelingstal. Så har du et problem. [...]det er en konkret vurdering af om man holder sig inden for det man må forvente ud fra den formulering der er i vedtægten/servitutten. Der er vi nok tilbøjelige til at fortolke indskrænkende "

— Mona Andersen

Det er ifølge Mona ikke nødvendigt at placere et fordelingstal, som repræsenterer den færdige bygnings areal i 'skurvognen'. På trods af det, ser man det gjort i flere cases, herunder Larsen Waterfront og Amagerbros Kvarter. Men det havde blot været nødvendigt, at skrive det i en servitut. Dog siger Mona at Tinglysningsretten ser indskrænkende på sager, der omhandler pantforhold, så måske derfor er der en praksis blandt landinspektører om at benytte begge muligheder. Ved etapeopdeling handler det altså om at sikre fordelingstal og byggeretter.

Fravigelse af bestemmelse om særskilte afgrænsede husrum

Ved projektets casestudie er der blevet rejst nogle spørgsmål vedrørende bestemmelserne i ejerlejlighedslovens § 1 stk. 2.

Ejerlejlighedsloven § 1. Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

Ifølge denne bestemmelse finder loven kun anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre *særskilt afgrænsede husrum*. Men hvornår noget er et særskilt afgrænset husrum, det kan der skabes tvivl om. Og er det muligt at fravige denne bestemmelse, som det antydes i case studiet af Larsen Waterfront?

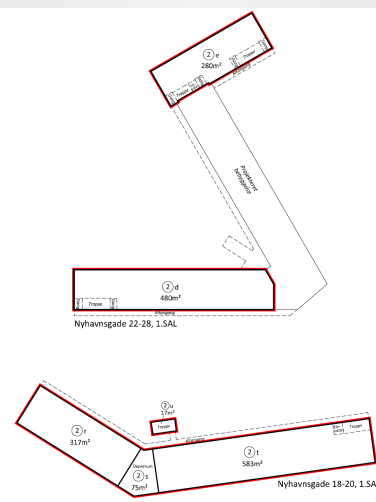
8.1 Én ejerlejlighed fordelt på flere enheder

I Larsen Waterfront jf. afsnit 3.1 på side 21, er ejerlejlighed nr. 2 opdelt således at den både består af et areal på den nordlige og den sydlige bygning, se figur 8.1. Kan en ejerlejlighed godt være fordelt på flere bygninger?

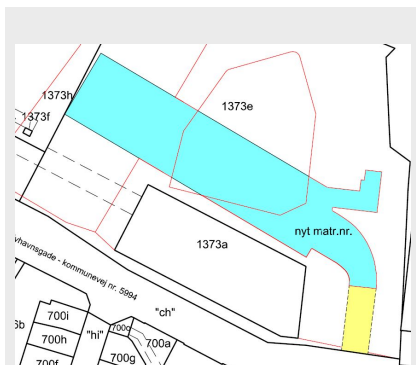
"Vi ser jævnligt ejerlejligheder der har rum placeret i forskellige bygninger rundt omkring. Og det kan vi ikke rigtigt se at vi har nogen hjemmel til at modsige."

– Mona Andersen

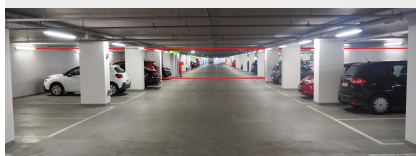
Som Mona udtaler, er det normalt at have ejerlejligheder fordelt på flere bygninger. Peter Blok beskriver endvidere i [Blok, 1995, s.75] at ejerlejlighedslokaler ikke behøver at ligge samlet: *"En ejerlejlighed kan f.eks. bestå af en beboelseslejlighed, et pulterrum og en garage. Beboelses- og erhvervslokaler kan kombineres til én ejerlejlighed, også selv om lejligheden ligger på 3. sal og butikken i stuen."* Så det er altså ganske normalt og tilladt at én ejerlejlighed er fordelt på flere end en enhed også selvom der er tale om to forskellige bygninger.



Figur 8.1. Ejerlejlighedskort for ejerlejlighed 2 på 1. sal. Kortet viser at ejl. 2 er beliggende på begge bygninger.



Figur 8.2. Rids over P-kælderens placering ved Musikhushvarteret under Larsen Waterfront, matr.nr. 1373e.



Figur 8.3. Billede af parkeringskælderen, set fra Create mod Musikhuset (indkørslen). Med rød linje er markeret et estimat af hvor skellet går mellem ejendommene, og hvor kælderens er opdelt.

8.2 Ejerlejligheder uden særskilt afgrænsede husrum

I forrige case studier har der været tegn på at ejerlejlighedslovens bestemmelse om at en ejerlejlighed skal være et 'særskilt afgrænset husrum' kan fraviges. Ejerlejlighed nr. 4 jf. casen Larsen Waterfront, er et eksempel på dette. Parkeringskælderen går, som vist på figur 8.2, under Larsen Waterfront ejendommen (matr.nr. 1373e) og fortsætter videre under den næste ejendom. Der er ikke nogen fysisk afgrænsning i skellet der gør ejerlejligheden til et særskilt afgrænset husrum, som det også illustreres på figur 8.3. Det kan derfor konkluderes at bestemmelsen er fraveget. Men hvor findes hjemlen til at fravige denne bestemmelse?

"Du kan selvfølgelig sige: er det et selvstændigt rum det her? Rummet er ikke afgrænset. Der kan du sige at den er på kanten, det er at udfordre lovgivningen og sige 'hvor går grænsen mod? Den går over skellet i hvert fald.'"

— Stefan Overby

"Jeg ved at man i Københavns Kommune, der har man tidligere administreret det sådan at det matrikulære skel det også var ejerlejlighedens skel nede i kælderen. Men det næste er jo det der står i Ejerlejlighedsloven, om at det skal være særskilt afgrænsede rum. Så der er efter min mening et uafklaret problem i det der."

— Marie Klastrup

"Som udgangspunkt så står der ret tydeligt at det skal være et afgrænset rum. Vi kan ikke lave en streg i luften og sige det er et afgrænset rum."

— Jens Enevold

8.2.1 Ejerlejlighed i skel

Hos praktikerne er der bred enighed om at det strider mod ordlyden af ejerlejlighedsloven at foretage opdelinger som ved Larsen Waterfront hvor ejerlejlighed nr. 4, der udgør parkeringskælderen ikke er omsluttet af vægge. Der er en lovgivning og en praksis der ikke stemmer overens med hinanden. Men hvordan kan de retfærdiggøre deres ejerlejlighedsopdelinger, hvis de selv mener det strider mod ordlyden af bestemmelsen?

"[...]så vil den flittige landinspektør sige 'der er ikke nogen væg her', nej det er der ikke, men der er til gengæld et matrikulært skel og jeg kan ikke lave en ejerlejlighed der går over på den anden ejendom, så jeg er tvunget til at lave en ejerlejlighedsgrænse her. Logikken i at vi siger at det gør vi alligevel, det er at vi siger der ligger et matrikulært skel. Så er det vores holdning at så går det godt. Vi har indkapslet den med tre vægge, og et matrikulært skel, som den ikke kan overskride fordi det er en anden ejendom, anden ejer og anden pant. Det går ikke at lade den gå over. I princippet kunne man godt, hvis de var samnoteret. Men når det er to ejendomme kan vi ikke have noget, der

skrider over. Jeg kan sagtens se problematikken i forhold til hvad der står i loven, men jeg kan ikke se hvad man ellers skal gøre [...] Mit hovedprincip er det samme. Ligger der et matrikulært skel, kan vi godt leve med at der ikke er en mur, men kun der."

– Jens Enevold

Jens, og andre praktikkere vi har talt med, mener at hvis ejerlejligheden går ud til skellet, strider det ikke imod formålet med bestemmelsen og det er dermed acceptabelt i deres øjne. Ifølge Frank har de opdelt P-kældre i skel flere gange og han ytrer at så længe ejerlejlighedsejendommen holder sig til skellet, så mener han det er okay, men han understreger også at det er en praksis og *ikke* en hjemmel.

"...der er jo ikke en fysisk adskillelse, men der er en matrikulær adskillelse, men der er ikke en fysisk adskillelse... man kan sige at vi opdeler alt hvad der er inden for ejendommen."

– Frank Kristensen

Som Frank siger opdeles alt inden for ejendommen og det er ikke muligt at gøre mere end det. For at følge bestemmelsens ordlyd, skulle der alternativt laves en fysisk afgrænsning et sted hvor det ikke ville give mening i forhold til byggeriet. Det ville gøre anlægget upraktisk og dermed til en dårligere investering.

Jens nævner i interviewet et godt eksempel hvor det ikke er en parkeringskælder det drejer sig om, men en butik. Denne butik er i stueetagen og består af to ejerlejligheder, men drives som én³⁵. Hvis ikke det er muligt at gøre det på denne måde, hvordan skulle det så ellers kunne blive opdelt, da alt inden for ejendommen skal opdeles? Alternativt ville det ikke være muligt at have større parkeringskældre og andre lignende anlæg der går på tværs af flere ejendomme.

Tinglysningsrettens holdning

Anlæg som disse ses overalt i større komplekser i større byer, og i forbindelse med case studie er vi stødt på et par stykker der er opdelt i ejerlejligheder.

Tinglysningsretten har godkendt dem, ellers ville de ikke være opdelt. Men hvad er deres holdning til denne undvigelse af bestemmelsens ordlyd?

"Det burde efter min mening heller ikke kunne ske. Det er noget af det vi forlader os på hos landinspektøren. Vi har på den måde ikke nogen mulighed for at checke det."

– Mona Andersen

Ifølge Mona burde opdelinger som disse ikke kunne ske, men hun siger at de ikke har mulighed for at checke op på det. Tinglysningsretten får som bekendt kun tre dokumenter tilsendt ved ejerlejlighedsopdeling. På disse dokumenter vises ganske vist ejerlejlighedskortene, men det er umuligt for tinglysningsretten at forholde sig til bygningernes faktiske forhold.

³⁵ Eksempel: Ejerlejlighed i skel

"Altså hvis du har to bygninger der ligger ved siden af hinanden og hvor hele stueetagen det er en butik, så kan der godt være et hul, svarende til en meget stor dør, måske 12 meters bredde. Hvis du går i butikken, vil man ikke ligge mærke til at det er to ejendomme. Der er også et skel, og der vil man heller ikke kunne retfærdiggøre at det var et særskilt afgrænset husrum. Hvis der går et matrikulært skel ned imellem de to naboejendomme, så vil man heller ikke have de store problemer med at lave en ejerlejlighed her og en der. Vi kan ikke lave dem til én, fordi de ligger på to fuldstændige uafhængige ejendomme. Så konklusionen er at vi godt ned gennem skellet kan lave en ejerlejlighedsgrænse. Det vil i også kunne finde nogle eksempler på. Der er ældre ejendomme hvor man har fået lov at lave hul og drive dem som én."

– Jens Enevold

"I den forstand, der er arbejdsfordelingen mellem os og landinspektøren jo sådan set at det ligesom er dem der ved om tingene er opfyldt. Blandt andet de der kvalitetskrav til selve boligerne, hvis det er beboelseslejligheder. Det har vi jo ingen forudsætninger for at kunne checke. Men vi kan jo tjekke at han erklærer, at han har påset det. Så det er i det store udgangspunkt sådan systemet er sat op."

— Mona Andersen

Tinglysningsretten forlader sig meget til landinspektørens troværdighed og dømmekraft. Det er landinspektørens pligt at sørge for at forholdene er i orden inden han indsender anmeldelsen. Så tinglysningsretten har i virkelighed ingen forudsætninger for at vide om parkeringskælderen i skel er fysisk adskilt eller ikke. Men hvad siger Tinglysningsretten til den omtalte praksis? Mona Andersen blev spurgt ind til om hun ville godkende en sag, hvor hun blev præsenteret for en anmeldelse, hvor en eller flere af ejerlejlighederne ikke udgør særskilt afgrænsede husrum. Til det svarede hun, at hvis der var noget der indikerede at ejerlejlighederne ikke udgjorde et særskilt afgrænset husrum, så ville hun ikke godkende det. Efterfølgende blev hun forelagt de andre praktikers ræsonnement for opdelingerne, og kunne godt følge tankegangene.

"Jeg syntes faktisk ikke jeg er blevet præsenteret for en sag, hvor jeg har skullet tage stilling til det. Fordi det er jo rigtigt, i bund og grund kan de ikke give mere end det, som den ydre grænse som ejendomme sætter. Men det er jo så også lidt specielt når rum i bygningen går på tværs af skel."

— Mona Andersen

Så selvom praksis og lovgivning ikke stemmer overens lader det til at tingene fungerer og at der ikke er nogle utilfredse parter. Så det kan godt være at der er noget uafklaret i henhold til denne bestemmelse, men om der er et decideret problem som Marie Klausrup understreger er ikke sikkert. Der er en gråzone her. Skal praksis fortsætte som den har gjort hidtil eller skal tinglysningsretten have flere oplysninger om bygningernes faktiske forhold?

Praksis inden for området må siges at have indhentet loven, da praktikerne har formået at udøve en praksis der strider imod selve lovens ordlyd, men som ikke er i strid med hensigterne bag loven. Det er værd at overveje om det ville gavne loven, hvis der blev skrevet en undtagelse ind.

Men selvom tingene flasker sig i mellem Tinglysningsretten og praktikerne, er der stadig andre bestemmelser der skal tages højde for ved denne type opdeling på tværs af skel.

8.2.2 Brandadskillelse

Når der etableres nogle anlæg der strækker sig på tværs af skel, så opstår der nogle hensyn der skal tages i henhold til bygningsreglementet. I Bygningsreglementet stilles der krav til brandadskillelser, som uden dispensationer og tilladelser gør anlæg såsom parkeringskælderen under Larsen Waterfront umulige at etablere. I bygningsreglementets § 125 bestemmes følgende:

BR18 § 125: Bygninger skal placeres i en sådan afstand til skel mod nabo, vej og sti, eller udføres på en sådan måde, at det sikres, at der ikke er risiko for brandspredning til bygninger på anden grund."

En parkeringskælder der går på tværs af skel, hvor der ikke forefindes en fysisk grænse i mellem, kan ikke siges at være sikret for at brand spredes over skellet. Bygningsreglementets § 125 er blot en blandt flere bestemmelser, der vanskeliggør sådanne anlæg. Men hvordan sikrer praktikerne så at brandmyndighederne godkender disse sager?

"problemet er egentlig nogle brandmæssige forhold, fordi du har et bygningsværk nede i kælderen der ligger hen over skel, og der plejer jo at skulle være en brandadskillelse, og det har man klaret på en anden måde hernede. Det man har gjort er at sige, at den her parkeringskælder, hvis den samlet set kan udgøre én brandcelle, så er du ok. Og det gør man ved at sige, at alle indgange, der fører op til byggeriet ovenover de bliver brandsikret, så de udgør en brandcelle i sig selv. Men der er ingen brandadskillelse mellem den ene og den anden ejendom."

— Frank Kristensen

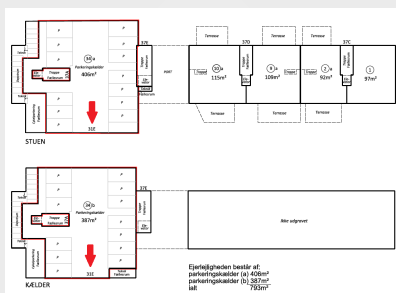
"Men hvem siger at det altid skal løses ved en lodret brandadskillelse, det kunne jo lige så godt være ved en vandret brandadskillelse. At man laver adskillelsen mellem kælder og stuen så tyk at den er sikker brandmæssigt [...] der laver man nogle brandceller der gør at branden ikke kan sprede sig. Så det er et alternativ til at have brandvæggene lodret, at man har dem vandret og så nogle steder, hvor der i princippet kan forekomme brandspredning, der har man sørget for at lukke af mellem kælder og stueetage ved at lave branddøre til trapperum. [...]men det er noget Ingeniørerne er eksperter i..."

— Stefan Overby

Så måden hvorved brandmyndighedernes bestemmelser løses i praksis, er simpelthen ved at lave parkeringskælderen til én brandcelle. En parkeringskælder bliver gennem en deklaration erklæret til at udgøre en brandcelle, på trods af at den forefindes på to ejendomme. Det er altså ifølge praktikerne mindre relevant at branden spreder sig til resten af parkeringskælderen, hvis bare den ikke spreder sig til resten af de ovenstående bygninger og andre ejerlejligheder med andre adkomsthavere. I følge Mona, er brandsikkerhed ikke et element der tages hensyn til ved godkendelse af ejerlejlighedsopdelinger.

"Altså for mig, handler formålet med den formulering nok mere om det der med at man kan lukke og sige "det der, det er mit". Det handler ikke så meget, på den måde om brandsikkerhed."

— Mona Andersen



Figur 8.4. Ejerlejlighedskort over parkeringskælder. Med rød pil vises indgang mod næste ejendom.

36 Deklaration om samhörighed

Til sikring af opfyldelse af kravene i Bygningsreglementet om sprinkling af parkeringskælderen for ejendommen matr.nr. 5po Aalborg Markjorder, ejerlejlighed nr. 34 erklærer undertegnede ejer af matr.nr. 5adz, ejerlejlighed nr. 61 og matr.nr. 5po, ejerlejlighed nr. 34 alle Aalborg Markjorder med virkning for mig og efterfølgende ejere, at ville overholde følgende forpligtelser:

- Idet sprinkleranlægget i parkeringskælderen for matr.nr. 5po Aalborg Markjorder, ejerlejlighed nr. 34 forsynes og betjenes fra sprinklerummet i parkeringskælderen, der er beliggende matr.nr. 5adz Aalborg Markjorder, ejerlejlighed nr. 61, bestemmes herved, at ejerlejlighed nr. 61 af matr.nr. 5adz og ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 5po Aalborg Markjorder stedse skal have samme ejerforhold, idet Bygningsreglementets krav til brandsikring opfyldes ved samhörighed af nævnte ejendomme.
- Ændres ejerforholdene vedr. de to parkeringskældre, ejerlejlighed nr. 61 af matr.nr. 5adz og ejerlejlighed 34 af matr.nr. 5po således at disse ejerlejligheder ikke længere har samme ejer, er ejeren af parkeringskælderen, ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 5po i overensstemmelse med Bygningsreglementets krav, forpligtiget til at etablere et særskilt sprinkleranlæg med tilhørende sprinklerum for parkeringskælderen i ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 5po.
- Nærværende deklaration kan kun ændres med godkendelse fra Aalborg Vand A/S.
- Påtaleberettiget til deklarationen er Aalborg Vand A/S, CVR. 32651828.

Ovennævnte bestemmelser begæres tinglyst servitutstiftende på ejerlejlighed nr. 61 af matr.nr. 5adz Aalborg Markjorder og ejerlejlighed nr. 34 af matr.nr. 5po Aalborg Markjorder, idet der med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til tingbogens udvisende.

Dette citat fra Mona understreger Tinglysningsretten virke. Hendes højeste prioritet i ejerlejlighedssager er, at der ikke hersker tvivl om hvis der er hvis. Når en opdelt parkeringskælder eller lignende anlæg går i skel, så er der en, om ikke fysisk, definerbar grænse, hvor adkomsthavere kan blive enige om hvem der ejer hvad.

Samhörighed

Men selvom Tinglysningsretten ikke tager hensyn til brandadskillelse før de godkender en anmeldelse om ejerlejlighedsopdeling, så er det stadig vigtigt at få en ibrugtagningstilladelse til bygningerne fra vandforsyningen.

Der er andre bestemmelser i bygningsreglementet end BR18 § 125, der gør det vanskeligt at etablere en parkeringskælder eller andre anlæg, der ligger i flere ejendomme. Efter BR18 § 122 skal hver ejendom have sit eget sprinkleranlæg og ifølge Frank Kristensen kan sådanne et koste 500.000 kr. eller mere, og det er penge som investorer har en interesse i at spare.

"Men der er vi så kommet igennem med at tinglyse en deklaration om at de her parkeringskældre, som ligger på flere ejendomme, de altid skal have samme ejer, så har man kunne nøjes med et sprinkleranlæg."

— Frank Kristensen

Den ejendom som Frank omtaler er Østerbro casen i afsnit 6.4 på side 57. Her har problemet været at de ikke fra vandforsyningens side har kunne få en ibrugtagningstilladelse før der var installeret sprinkleranlæg på hver af de to ejendommers parkeringskældre. Man havde regnet med at det var tilstrækkeligt at lave ét sprinkleranlæg. Det blev dog afvist af Aalborg Vandforsyning. Som nævnt har der været en interesse i at spare penge på individuelle sprinkleranlæg når kælderen var bygget sammen. Samtidig hævder Frank at anlægget nærmest var bygget da sagen blev afvist. I dette tilfælde ville det være omfangsrigt at skulle lave et nyt sprinkleranlæg, og det er ikke noget man bare lige gør ifølge Frank. Derfor fandt de på at udarbejde en 'Deklaration om samhörighed'. Kort sagt erklærer ejeren af begge ejerlejligheder i hver sin ejendom, på hans og fremtidige ejeres vegne, at ejerlejlighederne skal have samme ejerforhold. Den fulde deklaration kan læses som fodnote i margin.³⁶ Ved samhörighed mellem de gældende ejendomme (de to ejerlejligheder) kunne Aalborg Vandforsyning godkende projektet og dermed kunne de få en ibrugtagningstilladelse ganske kort tid før bygningen skulle tages i brug. Dette eksempel viser at man ved opdeling af ejerlejligheder ikke kun er afhængige af Tinglysningsrettens godkendelser før større projekter som disse må realiseres. Der kan opstå utallige komplekse problemer, som skal løses for at projekter som disse kan gå op. I dette tilfælde var det en relativ simpel erklæring der skulle til, takket være Landinspektørens kreative tankegang.

"det deklarerer man sig ud af, man holder fast i at det er én enhed ejermæssigt, men ejendomsretligt der gør man det på den her måde. Så på den måde sikre man at brandforhold er respekteret og du laver ikke noget der ikke er i hensigt med lovgivningen, for mig at se."

— Stefan Overby

8.2.3 Fordeling af vedligeholdelse

Når en ejendom opdeles, opdeles den i sin helhed i ejerlejligheder, det vil sige at en parkeringskælder også skal opdeles, uanset om den er tilsluttet arealer uden for ejendommen. Det vil sige at ejerlejligheden også skal indordne sig de bestemmelser der gør sig gældende i ejerforeningen. Hvis ikke andet er angivet skal adkomst-haveren af parkeringskælderen også deltage i omkostninger til vedligeholdelse af den resterende bygning. Dette er imidlertid ikke altid ønskeligt. I nogle tilfælde har parkeringskælderen meget lidt med den resterende ejendom at gøre, og i andre tilfælde har parkeringskælderen ikke nogen opgang til ejendommen og på den måde har den ingenting med den resterende ejendom at gøre.

I Larsen Waterfront casen har de løst denne problemstilling ved at skrive visse bestemmelser i vedtægten, og ved at give parkeringskælderen et væsentligt lavere fordelingstal i forhold til ejerlejlighedens arealer. I margin er der taget nogle udklip fra ejerforeningen Larsen Waterfront der illustrerer hvordan de i vedtægten har delt al ansvar og vedligeholdelse op mellem ejerlejlighederne, således at ejerlejlighed 4 (P-kælderen) er adskilt fra de resterende ejerlejligheder.³⁷

"Hvis man har en p-kælder der går ind under en anden ejendom, som man laver til en selvstændig ejerlejlighed og skyder afsted til nogle andre, der vil de jo typisk også have 0 forpligtelse. Der vil det typisk stå i vedtægterne at den der ejendom intet har med de fælles udgifter at gøre, og til gengæld har de andre lejligheder ingenting med omkostningerne i p-kælderen at gøre. Man adskiller dem fuldstændigt. Det er kun af ren tvang at man har dem i samme ejerforening. Så sætter man dem fra og siger vi har ikke noget med hinanden at gøre, og i har ikke noget med os at gøre. Så skriver man sig ud af det, og det er vigtigt at huske."

– Jens Enevold

Larsen Waterfront er ikke ene om denne form for pligtadspredelse. Jens Enevold kender tydeligvis også til metoden.

8.2.4 Ceres Byen - et komplekst eksempel

I afsnit 6.5 på side 59 bliver matr.nr. 1276i i Ceres Byen beskrevet. Det beskrives ligeledes også at casen er valgt grundet det store parkeringsanlæg der er etableret under jorden. På figur 8.5 på næste side ses et kortudsnit over det omtalte anlæg. Samme figur er også vist i case studie.

Når der bliver bygget så stort et anlæg der vedrører så mange ejendomme, så er der et væld af rettigheder bygherre skal huske at få tinglyst, og en masse deklarationer der skal tinglyses for at myndighederne vil godkende anlæggene.

"...her er der jo selvfølgelig vedtægter for hver ejendom, og de styrer på kryds og tværs af hinanden. Du kører igennem de andre parkeringskældre for at komme ned til 'din' parkeringskælder. Der er en hel masse deklareret på kryds og tværs, for at sikre brugsretter og rettigheder."

– Jens Enevold

37 Ejerforeningen Larsen Waterfront 16.1:

Al indvendig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af de enkelte ejerlejligheder påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer. Den indvendige vedligeholdelse og fornyelse af trappekerner og elevatorer samt eventuelt andre installationer - som udelukkende betjener parkeringskælderen i form af adgangsvej fra kælderniveau til terrænniveau - forestås og bekostes af ejeren af ejerlejlighed nr. 4.

18.1:

Renholdelse af fælles bygningsbestanddele, som alene tjener én ejerlejlighed (eller ved opdeling i yderligere ejerlejligheder en gruppe af ejerlejligheder) forestås og bekostes af den pågældende ejer.

18.2 Det følger af punkt 18.1:

at ejeren af ejerlejlighed nr. 4 forestår og bekoster renholdelse, herunder snerydning og saltning, af færdselsveje i og til parkeringskælderen samt renholder trappekerner og elevatorer, som udelukkende betjener parkeringskælderen i form af adgangsvej fra kælderniveau til terrænniveau, og at ejerne af ejerlejlighed nr. 1, 2 og 3 forestår og bekoster al renholdelse af samtlige arealer, herunder grønne områder, beliggende i eller over terræn, herunder foretager snerydning og saltning af fortove og adgangsveje beliggende i eller over terræn, jf. pkt. 17.3.



Figur 8.5. Et i 'Meddelelse i henhold til Byggelovens § 27' Vedlagt rids over P-kælderen i Ceres Byen.

Jens ligger ikke skjul på kompleksiteten af de tinglyste rettigheder, der er lyst på kryds og tværs af hinanden for at få puslespillet, i sådanne sager, til at gå op. Samtidig ligger han heller ikke skjul på vigtigheden af at vise rettidig omhu og få tinglyst rettidigt. Han omtaler en sag hvor de ikke fik lyst brugsrettigheder før ejerlejlighederne var solgt fra i et etapebyggeri. Men det kan være en vanskelig opgave, netop fordi mange projekter udvikler sig hen af vejen. Kun sjældent ved man på forhånd hvordan det endelige byggeri ender ud.

"Problemet er bare at man aner ikke hvad der skal ske her. Selvom det faktisk er de samme der ejer det, så ejer de faktisk kun 30 % af ejendommen nu, og de har solgt det meste. Vi har bøvet med at få deklARATIONERNE igennem. Vi syntes vi er gode til det her og det har fungeret rigtig godt, men nogle ting kan man ikke forudse. Lige parkeringskældrene kunne man nok godt have ordnet på forhånd, men det havde nok ikke være dækkende. Det havde været fint for dem dengang de ejede det hele, hvis de havde skrevet på den ejendom 'at man havde ret til at køre ned i p-kældrene her'. Nu gjorde vi det efter de havde solgt 70%. Dem der havde købt de 70% endte med at få nogle penge for at vi kunne tinglyse den deklaration, eller i hvertfald en andel i nogle indtægter, fordi de sagde "det er da ikke rimeligt vi skal stille alt der her til rådighed gratis." Men havde de nu været tinglyst inden de købte det, havde det bare været en del af handelen og de havde formentlig ikke fået afslag af den grund."

— Jens Enevold

Ejendomsuviklerne sælger ejendommene fra hen af vejen så de kan skabe kapital og profit til at bygge de resterende etaper af byggeriet, som beskrevet i kapitlet om etapeopdeling jf. kapitel 7 på side 63. Det er derfor en fordel at tinglyse nødvendige

rettigheder rettidigt, fordi det ellers kan blive en dyr affære at tinglyse på allerede solgte ejerlejligheder.

Det er ikke simpelt at opdele en parkeringskælder, der er beliggende under flere ejendomme. Der er en masse hensyn, der skal tages. Det er nærværende kapitel et vidne om. Ceres Byen i Aarhus, som er blevet præsenteret i afsnit 6.5 på side 59, er et godt eksempel på kompleksiteten og omfanget af denne form for ejerlejlighedsopdelinger³⁸ da casen repræsenterer flere af de i nærværende kapitel nævnte forholdsregler der bør tages i den forbindelse. I præsentationen af Ceres Byen bliver matr.nr. 1276i præsenteret som case. Her ses det, at der på grunden er tinglyst fire dokumenter, hvis formål blandt andet er at sikre rettigheder og tilladelser. Der er i casen tale om:

- 02.08.2012 Deklaration om parkeringskælder på Ceres-grunden
- 09.03.2017 Meddelelse i henhold til Byggelovens § 27
- 01.05.2017 Ejerforeningen Ceres Park A B
- 09.05.2017 Deklaration om flugtvejstrapper

Med undtagelse af 'deklaration om parkeringskælder' på Ceres-grunden, er alle blevet tinglyst kun måneder før ejerlejlighedsapprobationsdatoen d. 23.08.2017.³⁹ Deklarationerne er blevet opremset i sagens præsentation og det kaster lys over de mange bestemmelser, tilladelser og rettigheder der skal skrives, hentes og sikres før at sådanne et projekt kan blive realiseret.

³⁸ Der refereres til ejerlejligheder, der ender i skel og er en del af en større facilitet. Eksempel: Større parkeringskældre.

³⁹ 'Deklaration om parkeringskælder på Ceres-grunden' er muligvis blevet tinglyst i forbindelse med opførelse af de første bygninger i området. Heraf en tidlig lysningsdato.

Støttet byggeri

I dette kapitel analyseres den betydning som ejerlejlighedsopdeling har i forhold til ny bebyggelse, hvor der planlægges blandede boligformer, som omfatter støttet byggeri m.v. Med støttet byggeri menes den boligmasse (almene boliger) som ydes tilskud fra den danske stat og kommuner. Der fokuseres på ungdomsboliger og familieboliger. På baggrund af case studiet i fase 1 er der jf. tabel 4.1 på side 36 opstillet spørgsmål, som vedrører støttet byggeri:

- Hvorfor er almene boliger blandet sammen med private og erhverv i ét kompleks?
- Hvorfor opdeles ansvaret for vedligeholdelse mellem de almene boliger og de resterende ejerlejligheder, og hvorfor fordeles det ikke jævnt før fordelings-tallene?
- Hvad har formålet været ved at opdele en gammel eksisterende bygning der skulle rives ned?

Spørgsmålene jf. tabel 4.1 på side 36 er opstået i forbindelse med et case studie af ejendommene Larsen Waterfront jf. afsnit 3.1 på side 21 og fra casen Godsbanen jf. afsnit 3.3 på side 29. Case studiet om støttet byggeri er dermed udelukkende foretaget på ejendomme i Aalborg midtby. Derudover er det hovedsageligt interview med Kim G. Pedersen, som har arbejdet med støttet byggeri i Aalborg, der danner grundlaget for analysen. Dertil er der benyttet interview med landinspektør Stefan Overby. Analysen bygger altså på observationer foretaget i Aalborg. Det er ikke undersøgt om forholdene er anderledes i andre kommuner.

9.1 Støttet ejerlejlighedsbyggeri - historisk

Nærværende kapitel er opbygget i et historisk og nutidigt afsnit. Årsagen er at der i 2016 kom en lovændring som ændrede på den praksis, som benyttes til at opføre støttet ejerlejlighedsbyggeri. I case studiet er der således cases, hvor byggeriet er påbegyndt før 2016 og efter. For at give det fulde billede af situation for de enkelte cases er det valgt at beskrive den tidligere praksis samt den aktuelle praksis anno 2018. Der er selvfølgelig elementer i det historiske afsnit som stadig er gældende, herunder Almenboligloven § 6. Snderingen mellem det historiske og nutidige handler grundlæggende om lovændringen af § 22 i 'Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.'

41 Almenboligloven § 6

"En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte efter denne lov, efter tidligere love om boligbyggeri, efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap samt efter byggestøtte- og kollegiestøtte Lovgivningen, eller som er omfattet af disse love. Til kerneaktiviteterne regnes endvidere salg af familieboliger efter kapitel 5 a."

42 Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v. § 22

"Tilsagnsmotageren skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. dog stk. 2."

9.1.1 Skødekrav ved ejerlejlighedsbyggeri

Et almen boligselskab må ikke eje eller opføre andet end støttet byggeri, da det falder uden for et alment boligselskabs kerneaktiviteter jf. Almenboligloven § 6⁴¹. I Aalborg ses det dog ofte at der i mange etageejendomme er tænkt multifunktionalitet ind i byggeriet med en blanding af almene boliger og private boliger m.v. Denne kombination benævnes ofte som 'Aalborg-modellen'. Kim G. Pedersen fortæller i interview om modellen.

"[...]det er den kombination af erhverv og boliger, almene boliger og private boliger i den samme ejendom (læs. Aalborg-modellen). Dengang vi byggede uden for bykernen, og det gjorde vi i mange år i Aalborgs omegn, og i omegnsbyerne. Det var rene boligområder, så der var ingen problemer, man kunne lave boliger, der skulle ikke være andet. Var der butikker så lå de ved siden af, og der var nogle andre, der byggede det. Men jo mere vi er rykket ind i byerne, eller i Stor-Aalborg, hvor der også bygges boliger, jo mere er vi stødt på det problem, at vi jo ikke er interesseret i at have boliger i stueetagen i en by, og det har jo givet nogle udfordringer, fordi hvad gør vi så, hvem skal bygge stueetagen..."

— Kim G. Pedersen

For et almen boligselskab, der ønsker at opføre ny bebyggelse til almene boliger i bymidten, der kan lovgivningen om almene boliger samt kommunens bestemmelser i en lokalplan være en hindring. Årsagen til dette er: 1) at kommunen stiller krav om at der ikke må være boliger i stueetagen ved etagebyggeri i Aalborg midtby, da de vil at stueetagen skal reserveres til erhverv 2) at Almenboligloven jf. § 6 dikterer at et almen boligselskab ikke må eje eller opføre andet end støttet byggeri. For at opnå støtte til et byggeri skal det almene boligselskab jf. 'Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.'⁴² have Tinglyst skøde på ejendommen. Det er derfor nødvendigt at opdele en ejendom i ejerlejligheder inden byggeriet påbegyndes - på projektstadiet. Historiske set har dette dog været et problem da det ikke altid har været muligt at foretage opdeling på projektstadiet og siden 2007 har Tinglysningsrettens praksis været at afvise opdeling på projektstadiet jf. afsnit 10.2 på side 99. Men som det kan ses ud fra Larsen Waterfront, Godsbanen og Plaza, som alle består af bygninger opført efter 2007 så er det stadig muligt at opføre ejerlejlighedsbyggeri med en blanding af almene boliger og erhverv m.v. for i alle disse cases er der erhverv i stueetagen.

"Tidligere var reglen den at de skulle have skøde på grunden før de måtte opføre deres almene projekt. Det giver jo også usædvanlig god mening at man ejer en grund inden at man går i gang med at bygge. I Aalborg har der været mange situationer, hvor kommunen krævede at man byggede erhverv i stueetagen, og så boliger op efter. Og hvordan skulle man så lige håndtere det når kravet var at den almene boligforening skulle eje grunden. Det blev i mange situationer løst ved at så skulle man skøde det over til den almene forening og så lave en aftale om at de her erhvervs enheder så skulle skødes den anden vej når byggeriet var færdigt og den var opdelt i ejerlejligheder. Der er jo så sket det at de almene foreninger i perioder ejede noget erhverv, som jo

ikke er helt efter bogen, men det har jo ikke kunne undgå for så har man ikke kunne bygge de erhvervsenheder, så har man kun kunne bygge almene boliger og ikke erhverv i stuen som kommunen gerne ville. Så det har man set igennem fingerene med i en periode. Der skulle selvfølgelig foreligge en aftale om at de skulle tilbageskødes, det har nok stået i en købsaftale, eller i skødet, men typisk i en købsaftale at det skulle så skødes tilbage når det var opført."

— Stefan Overby

Det er altså nødvendigt med et partnerskab mellem et almen boligselskab og en privat investor, der kan forestå udgifter til opførsel af fx erhverv i stueetagen. Den eneste mulighed for at sikre at en ejendom opdeles inden den er bygget er at ejerlejlighedsopdele på projektstadiet, men dette er altså ikke en mulighed. Alternativet til opdeling på projektstadiet er at hele ejendommen skødes over til det almene boligselskab, med aftale om tilbageskødning når byggeriet er færdigt og opdelt i ejerlejligheder. Men det betyder jo at det almene boligselskab i en periode både har opført og ejet noget erhverv, som de ikke må jf. Almenboligloven § 6. Men det har kommunen set gennem fingrene med, mod at der foreligger en aftale om tilbageskødning i en købsaftale. Hvis ikke kommunen havde været samarbejdsvillige, og set bort fra lovgivningen i denne situation, så havde det ikke været muligt at bygge disse multifunktionelle ejendommen, hvor der indgår støttet byggeri.

"Det er der vi arbejder på at få ændret lovgivningen. I princippet kan det ikke lade sig gøre, fordi en boligforening må ikke være bygherre på et erhvervsareal. [...] vi vil gerne have en lovgivning, der sagde at boligselskabet de må gerne bygge i stueetagen, hvor man så siger at den skal afhændes inden for tre år eller sådan noget. Fordi problemet er jo, og det var det også nede på Godsbanen, at de erhverv, der i givet fald skal ind i en stueetage, og det er jo ofte her inde i byen, så kan det være dagligvarebutikker eller sådan noget der. De er ikke interesseret i at komme ind før der er en vis volumen af boliger rundt omkring, det vil sige at der jo ikke rigtigt er et marked, de er meget svære og få fat på. Og der mangler altså det redskab at boligforeningen godt må gøre det her. Der er noget der hedder sideordnede sideaktiviteter, så under visse betingelser der må et boligselskab eje sådan erhvervsarealer, så skal de oprette et selskab, det er noget indviklet noget, men det kan lade sig gøre. Men ikke at være bygherre på det, og der har vi altså set i gennem fingerene med noget. Vi har også nogle gange som kommune været inde og leje de lokaler der."

— Kim G. Pedersen

Det er altså ikke blot et spørgsmål om at ændre lovgivningen til at kunne opføre byggeri, i nogle tilfælde er det også nødvendigt at et almen boligselskab har mulighed for at eje en erhvervslejlighed i en periode indtil et område har opnået en kritisk masse. Eksempelvis kan man forestille sig, at det vil være svært at sælge stueetagen til butiksformål i en af de første bygninger opført i Godsbanearialet. Men betydeligt nemmere i en af de sidste bygninger, fordi der på det tidspunkt vil være mange mennesker bosiddende i området, som vil benytte sig af handlemulighederne. Der er dog imidlertid kommet en løsning på det problem der opstod da det

ikke længere var muligt at opdele på projektstadiet. Denne løsning forefindes i afsnit 9.2.

Men der er ikke nogen løsning på situationen beskrevet i ovenstående om at det almene boligselskab i nogle tilfælde gerne vil have mulighed for at eje en erhvervslejlighed, i tilfælde af at de ikke kan få den solgt.

Revidering af lovgivning for almene boliger

Kim G. Pedersen opfordre til en revidering lovgivningen på området fordi den ligger unødvendige hindringer for ejendomsudviklingen af støttet ejerlejlighedsbyggeri, hvor der indgår erhverv i stueetagen m.v. En ændring kunne fx indebære at tilføje en mulighed for at et alment boligselskab under særlige omstændigheder, som tidligere nævnt med eksempel fra Godsbanen, kan eje en erhvervs ejerlejlighed i en begrænset periode.

"Altså som vi plejer at sige så kan lovgivningen inden for det almene område ikke følge med virkeligheden, altså der er jo ting som der ændre sig meget og det halter stadigvæk langt bagefter. Men sådan foregår det altså i dag, vi har jo byggerier hvor vi har almene boliger, private ejerlejligheder og et garageanlæg som er fælles og jeg ved ikke hvad. [...] vores praksis det bygger også på en vis form for fleksibilitet, og det vil sige at vi overlader det lidt til bygherren selv at finde ud af det sammen med en advokat og finde en konstruktion. Om den så ikke lige følger den lovgivning som vi sådanset er sat i verden for at påse, altså den almene lovgivning, det gør ikke så meget fordi vi har diskuteret det her, og forsøgt at få det igennem ved ministeriet i 100 år, og de flytter jo vores område fra det ene ministerium til det andet hver gang der kommer en ny regering, så det har ikke været nemt. "

– Kim G. Pedersen

Aalborg-modellen bygger på et koordineret samarbejde mellem kommune, bygherre, advokater og landinspektører m.v. Denne koordinering skaber muligheden for udvikling på trods af at lovgivningens rigide form egentlig er en hindring. Mange af de cases, der er undersøgt i nærværende projekt vidner netop om dette.

Som nævnt indledningsvist i kapitlet sonderes, der mellem den historiske praksis og den nutidige. Ovenstående omhandler den historiske praksis, hvor skødekravet ved ejerlejlighedsbygger med blandet anvendelse har været en hindring, fordi det ikke er muligt at opdele på projektstadiet. I det følgende afsnit beskrives lovændringen fra 2016, som løser denne problemstilling.

9.2 Støttet ejerlejlighedsbyggeri - nutidigt

Siden 2007 har det jf. afsnit 10.2 på side 99 ikke været muligt at foretage en ejerlejlighedsopdeling på projektstadiet. Som nævnt har dette givet anledning til problemer for støttet byggeri især fordi der løbende gennem årene er opstået et større behov for at opføre lejlighedsbyggeri med blandet anvendelse, hvor der fx er erhverv i stueetagen og almene boliger i etagerne opefter. Problemet er at lovgivningen kræver at et almen boligselskab skal eje en ejendom inden byggeriet igangsættes,

men samtidig må det almene boligselskab ikke opføre andet end støttet byggeri. Den eneste metode, der kan benyttes til at opfylde begge krav er ved at foretage opdeling på projektstadiet, men da dette ikke har været muligt har kommunen været nødsaget til at give tilladelse på trods af at det har været i strid med lovgivningen, men i 2016 kom der en ny mulighed.

Ny mulighed i 2016

"Nu er muligheden der jo for at den almene boligforening bare køber... enten at man opdeler som det er gjort nede ved DLG tårnet altså når kælderen er bygget så laver man to ejerlejligheder, nr. 1 og nr. 2 og så kan man sådan set skøde den ene over til den almene forening. Og så bygger man færdig ..."

– Stefan Overby

I 2016 blev lovgivningen ændret da den forudsatte at det var muligt at opdele en bygning på projektstadiet, men da dette ikke var en mulighed mere blev stk. 2 indsat i Støttebekendtgørelsens § 22⁴³. Ændringen jf. stk. 2 medfører at fristen for at tinglyse skøde kan udsættes til der kan foretages ejerlejlighedsopdeling, fordi det ikke er muligt at opdele på projektstadiet, som lovgivningen hidtil havde forudsat. Dette forudsætter dog at det kan dokumenteres at opdelingen kan foretages. I forbindelse med lovændringen udsendte 'Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet' en orientering til samtlige kommuner og almene boligorganisationer, der forklare situationen. Et udsnit af denne orientering, som forklare ændringer vedr. skødekrav fremgår af sidemargin⁴⁴. Orienteringen kan ses i sin fulde form i bilag C.2 på side 183.

Som Stefan Overby forklarer så er mulighederne nu til stede for at man kan opdele en ejendom som fx ved DLG tårnet (etape 4 Musikhus Kvarteret jf. afsnit 6.1 på side 45), hvor kælderen bygges først og efterfølgende kan man opdele den i ejerlejligheder og skøde den ene over til den almene boligforening. I realiteten kunne opdelingen vente til bygningen står færdig, men praksis viser at der er finansielle fordele ved at foretage en ejerlejlighedsopdeling så tidligt som det er muligt.

Ovenstående omhandler grundlæggene en gennemgang af de problemstillinger, som knytter sig til lovgivningen før og efter 2016 og som har haft en væsentlig betydning for den praksis, der benyttes ved ejerlejlighedsbyggeri som indeholder støttet byggeri. I det næste afsnit besvares de spørgsmål fra Fase I, som blev nævnt indledningsvis i nærværende kapitel.

9.3 Besvarelse af spørgsmål fra fase 1

I dette afsnit vil der samles op på fem spørgsmål stillet jf. 4.1 på side 36 vedr. støttet byggeri.

9.3.1 Argumentation for blandet anvendelse

I fase 1 blev spørgsmålet "Hvorfor er almene boliger blandet sammen med private og erhverv i ét kompleks?" stillet. Spørgsmålet er delvist blevet besvaret i det ovenstående fordi det blev beskrevet at Aalborg Kommune har et generelt ønske om at

⁴³ Bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v § 22

§ 22. "Tilsagnsmottageren skal have skøde på ejendommen og skal stå som debitor for de lån, som optages til finansiering af byggeriet. Det skal dokumenteres overfor kommunalbestyrelsen, at der senest ved byggeriets påbegyndelse foreligger tinglyst endeligt skøde på ejendommen, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Den frist, der er nævnt i stk. 1, for tinglysning kan udskydes, hvis tinglysningen alene er betinget af udstykningsmyndighedernes samtykke og forudsat, at bygherren på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at der er opnået forhåndsgodkendelse fra disse myndigheder af, at udstykning vil kunne gennemføres."

⁴⁴ Skødekrav i forbindelse med ejerlejlighedsbyggeri.

I forbindelse med opførelse af en samlet bebyggelse med blandede boligformer, som omfatter almene boliger sammen med andet byggeri, herunder, friplejeboliger, andet privat udlejningsbyggeri, private ejerboliger eller erhverv, har det efter de gældende regler været sådan, at afdelingen senest ved byggeriets påbegyndelse skal have tinglyst endeligt skøde på ejendommen. Er der tale om udstykning kan fristen for tinglysning af skøde dog udskydes.

Bestemmelsen har indebåret at en evt. nødvendig ejerlejlighedsopdeling skal ske før byggeriet går i gang.

Det har hidtil været forudsat, at reglerne i ejerlejlighedsloven gav mulighed for at foretage anmeldelse til tinglysning af opdeling i ejerlejligheder på projektstadiet. Det er imidlertid ikke tilfældet, hvorfor støttet byggeri ikke efter de gældende regler kan etableres i bygninger med blandet anvendelse, der endnu ikke er opført og opdelt i ejerlejligheder. På den baggrund ændres støttebekendtgørelsen, således at fristen for tinglysning kan udskydes, forudsat at bygherren senest på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Når opdeling finder sted, indføres det endelige skøde i tingbogen.

der skal være erhverv i en stueetage, hvorfor der altid vil være blandet anvendelse i en bygning beliggende i Aalborg midtby når der er beboelse inkluderet. Men det er ikke den eneste argumentation for ejendomsudvikleren ser også fordele i at inddrage en almen boligforening i et projekt.

"Set fra sådan en som CALUM's side så er han på forhånd sikker på at han kan afsætte en stor del af byggeriet til den almene bygherre. Hvis konjunkturerne havde været sådan at han kunne have bygget 100 ejerlejligheder mere, så havde han gjort det. Det er simpelthen fordi at når man kommer op i den volumen, så har han vurderet, at han ikke var sikker på at jeg kan lave ejerlejligheder og sælge dem alle sammen med det samme. Men hvis der kommer et boligselskab med, så er der med sikkerhed en køber til det areal. Det er dét, den sikre indtjening, som har været katalysator. Og det er også det at når vi har udbudt byggerier rundt om i byen, jamen der har vi jo sagt, at de helst skal komme med en privat investor også fordi vi (læs. Aalborg Kommune) gerne vil have bygget både private og almene boliger, og så har man så slået sig sammen. "

— Kim G. Pedersen

Ved opførsel af støttet byggeri kan der tænkes to situationer: 1) ejendomsudvikler inddrager almen boligselskab 2) almen boligselskab inddrager erhverv til fx stuen. I begge tilfælde skal boligselskabet have adkomst. Boligselskabet er via krav om erhverv i stueetagen tvunget til at inddrage en anden bygherre. Men private bygherre er ikke altid tvunget til at inddrage ⁴⁵almene boligselskaber. Men som Kim G. Pedersen beskriver så kan det også være en del af en finansieringsstrategi for en ejendomsudvikler at inddrage et alment boligselskab i et byggeprojekt.

⁴⁵ På nær når der stilles krav om 25 pct. almene boliger i ny lokalplan jf. Planloven § 15 stk. 2 nr. 9.

Ansvarsfordeling

I fase 1 blev spørgsmålet "*Hvorfor opdeles ansvaret for vedligeholdelse mellem de almene boliger og de resterende ejerlejligheder, og hvorfor fordeles det ikke jævnt før fordelingstallene?*" spørgsmålet blev stillet i forbindelse med casen Plaza jf. afsnit 3.2 på side 25. I Plaza er ansvaret til vedligeholdelse fordelt med sekundære fordelingstal. Det er beskrevet i detaljer hvordan ansvaret fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder. Udgifter til vedligeholdelsen af de fællesbestanddele er altså ikke fordelt efter de fordelingstal, som fremgår af ejerlejlighedsfortegnelsen.

"Kommunen påser hvordan vedtægterne ser ud for ejerforeningen, sådan at den almene afdeling ikke forpligter sig til at afholde udgifter, som kun vedrører dem hernede eller dem heroppe. De må selvfølgelig gerne være med til at afhold de fælles udgifter. "

— Kim G. Pedersen

Det handler om at adskille det støttede byggeri fra det private byggeri. Til at sikre det er kommunen påtaleberettiget på vedtægter for ejerforeninger, hvor der er opført støttet byggeri således at det private ikke får andel af støttekrone.

"Altså hvis du har et byggeri, en bygning, der indeholder fx erhverv og private boliger så skal der være vandtætte skodder, økonomisk set, om den del, som udgør de almen boliger. Der må ikke bruges én krone på de andre, så de nyder ikke godt af det."

— Kim G. Pedersen

9.3.2 Skurvognsprincippet benyttet ved almene boliger

Til at besvare spørgsmålet "*hvad har formålet været ved at opdele en gammel eksisterende bygning der skulle rives ned?*" er skurvognsprincippet anvendeligt. Som beskrevet i afsnit 7.6 på side 73 indeholder benyttelse af skurvognsprincippet forskellige muligheder for at finansiere et byggeri, fx hvis der ønskes blandet ejerskab. I forhold til opførsen af byggeri til almene boliger åbner dette en mulighed for at undgå at komme i konflikt med lovgivningen.

Som beskrevet, kræves det at et alment boligselskab skal have skøde på en ejendom inden der kan modtages støtte og et alment boligselskab kan jf. lovgivning ikke opføre andet end støttet byggeri. Men i 2013, da de gamle bygninger ved casen Plaza blev revet ned, var det ikke muligt at opdele på projektstadiet. Eneste mulighed for at projektet kunne realiseres uden at hele ejendommen skulle skødes over til den almen boligforening, og kommunen måtte se gennem fingrene med at de ejede andet end støttet byggeri, jf. afsnit 9.1 på side 87 var ved at benytte den gamle bygning, som midlertidige rum (læs. 'skurvognsprincippet') der inden byggeriet blev sat igang kunne opdeles, hvorefter den almene boligforening kunne opnå skøde og dermed støtte. Så der har været en udemærket grund til at opdele de gamle bygninger.

Øvrige emner

10.1 Opdelte udlejningsejendomme

I dette afsnit stilles der spørgsmål ved hvorfor et selskab som Lærernes Pension vælger at opdele deres ejendomme, på trods af at de skal anvendes til udlejning. Resultatet af analysen gavner ikke kun det oprindelige spørgsmål, men oplyser også økonomiske fordele ved at opdele i ejerlejligheder på et mere generelt plan.

Der stilles i afsnit 3.4 på side 32 spørgsmål til hvilke årsager der kan være til at Lærernes Pension har valgt at opdele deres ejendomme i ejerlejligheder. Spørger man praktikerne kan der være mange forskellige årsager til at opdele ejendommene på trods af at det ikke umiddelbart er hensigten at frasælge ejerlejlighederne kort efter appropriationen.

10.1.1 Ejendomsavancebeskatning

"...hvis jeg som privat købte en udlejningsejendom og opdelte den i ejerlejligheder, så kunne jeg hvis jeg ville sælge den 20 år efter få et fradrag. Normalt skal man betale ejendomsavancen ved salget, men hvis jeg som privat og i øvrigt ikke lever af at sælge ejendomme... ..det skal man være meget obs på om man er det man kalder næringsdrivende ift salg af fast ejendom, hvis man er det, så er man ikke under de regler hvor man skal betale ejendomsavance."

— Stefan Overby

Ifølge [Blok, 1995, s. 586-587] behandles alle fortjenester ved salg af ejerlejligheder efter *Ejendomsavancebeskatningsloven* (herefter benævnes med, EBL), hvis ikke de er næringsdrivende. I alle andre tilfælde end hvor indehaveren kan påberåbe sig 'Parcelhusreglen',⁴⁷ beskattes fortjenesten af salget efter de almindelige regler i EBL.

Fortjenesten er opgjort efter: afståelsessummen minus salgsomkostningerne samt anskaffelsessummen.

Den af Stefan omtalte regulering er EBL § 5. Denne regulering går groft sagt ud på at anskaffelsessummen forhøjes med et tillæg på 10.000 kr. for anskaffelsesåret og hvert af de efterfølgende kalenderår.

Dette betyder meget hvis det drejer sig om store ejendomme. Hvis en ejendom eksempelvis består af 100 ejerlejligheder, der vil fradraget, på avancen ved salg, efter 20 år være på 20.000.000 kr.

⁴⁷ **Parcelhusreglen** indebærer, at fortjenesten ved salg kan være skattefri. Dette på betingelse af at erhvervelsen af ejendommen eller ejerlejligheden ikke er sket i næringsvirksomhed samt at ejerlejligheden har tjent til bolig for ejeren eller hans husstand i en del af eller hele den periode, hvori han har ejet lejligheden. [Blok, 1995, s. 582] og EBL §8 stk. 1.

Men hvornår er man næringsdrivende i forhold til salg af fast ejendom - anses Lærernes Pension som næringsdrivende ved salg af deres ejendom?

Ifølge [Blok, 1982, s. 579-580] beskattes fortjeneste ved salg af ejerlejligheder som almindelig personlig indkomst, såfremt den anses for ”*erhvervet som led i den skattepligtiges næring*”, jf. statsskattelovens § 5, stk. 1 litra a. Det påhviler skattemyndighederne at bevise om en skatteyder overhovedet er næringsdrivende vedrørende fast ejendom.

Det beskattes som næringsindkomst når handel med fast ejendom er den skattepligtiges erhverv, bierhverv eller når vedkommende har en naturlig forbindelse med erhvervet. Herunder kan blandt andet nævnes Ejendomshandlere og håndværksmestre. Dette fordi de har en væsentlig omsætning ved byggeentrepriser. Men Ifølge Peter Blok kan også andre grupper være omfattet af næringsbegrebet i visse tilfælde. Heriblandt kan nævnes ejendomsmæglere, byggeadvokater, bygningsingeniører, arkitekter og bygningshåndværkssvende. Foruden de nævnte faggrupper kan næringsbeskatning blive tilegnet ved hyppig ejendomsomsætning.

I den forbindelse kan det argumenteres for at en virksomhed som Lærernes Pension *ikke* er næringsdrivende af handel med deres ejendomme. Lærernes Pension køber ganske vidst ejendomme, men er ikke næringsdrivende af frasalg af de selvsamme ejendomme, da de i en årerække bliver anvendt til udlejningsformål. Ejendommene er ikke erhvervet med det formål at opnå fortjeneste ved videresalg.

I samme forbindelse hører de heller ikke under samme vilkår som parcelhusreglen, eftersom lærernes pension ikke selv har anvendt ejerlejlighederne til egen bolig.

Som beskrevet er ejendomsavancebeskatning altså et af incitamenterne til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, såfremt vedkommende ikke er næringsdrivende af fortjeneste ved videresalg. Det er ikke kun Stefan Overby der omtaler denne som værende en af fordelene ved opdeling. Lars Astrup-Hansen fra LIFA har udarbejdet en præsentation til 'Ejendomsforeningen Danmark', hvori han belyser motiver for opdeling af ejendomme [Astrup-Hansen]. Heri beskriver han fire motiver for ejerlejlighedsopdeling:

- Fradrag ejendomsavancebeskatning
- Ingen afgift
- Delsalg
- Samlet salg uden tilbudspligt til lejer

Så der er altså andre fordele end ejendomsavancebeskatning at hente ved opdeling af ejendomme, til trods for at formålet ikke er videresalg.

10.1.2 Ingen afgift

Blandt motiverne for at opdele ejendomme i ejerlejligheder er, at der ingen afgift er på opdelingen. Før stempelovens ophævelse i 2004, skulle der jf. Stempelovens § 45 A, betales 1.500 kr. per ejerlejlighed der blev opdelt.⁴⁸

Men nævnte lov er ikke gældende længere, og der er nu ingen afgift ved anmeldelser om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder. Det koster dermed kun Landinspektørens honorar at få approberet anmeldelser om opdeling.

10.1.3 Delsalg

Et af motiverne for at opdele ejendomme i ejerlejligheder er altså delsalg. Men hvad indebærer det?

"Jeg kunne forestille mig at en pensionskasse kunne være interesseret i at deres ejendomme repræsenterede så høj en værdi som muligt. I den situation hvor jeg har lavet opdeling ved Hekla Husene, er der 130 ejerlejligheder. Og 130 ejerlejligheder repræsenterer alt andet lige en højere værdi end en ejendom med 130 beboelseslejligheder, der udlejes."

— Marie Klausstrup

Ejendommene får altså en højere værdi ifølge Marie Klausstrup, når de er blevet opdelt. Det gør de fordi det nu er muligt at sælge ejerlejligheder fra enkeltvist. Marie Klausstrup er ikke den eneste der mener at dette er årsagen til at Lærernes Pension har valgt denne løsning.

"En ejendom der er udmatrikuleret er langt mere attraktiv som investeringsejendom, idet nuværende ejer eller ny investor opnår mulighed for delsalg og dermed at frasælge de enkelte lejligheder, hvis markedet herfor er særligt attraktivt eller hvis det er en del af deres investeringsstrategi."

— Mikael Trøjlbom Johansen

Mikael Trøjlbom Johansen fra DEAS A/S, som administrerer Lærernes Pensions ejendomme, skriver hvorfor de har valgt den løsningen som de har. Ved at opdele ejendommene i ejerlejligheder øges værdien for ejendommene til hvis de engang skal sælge dem og der opstår en mulighed for at sælge dem stykvis. Det skaber fleksibilitet og flere muligheder for Lærernes Pension.

10.1.4 Samlet salg uden tilbudspligt til lejer

Det fjerde, og sidste motiv beskrevet af Lars Astrup-Hansen fra LIFA er 'samlet salg uden tilbudspligt til lejer'. I følge Marie Klausstrup er det måske den største årsag til at opdele udlejningsejendomme. Men hvad drejer det sig om?

Her er tale om Lejelovens § 100 stk. 3.⁴⁹

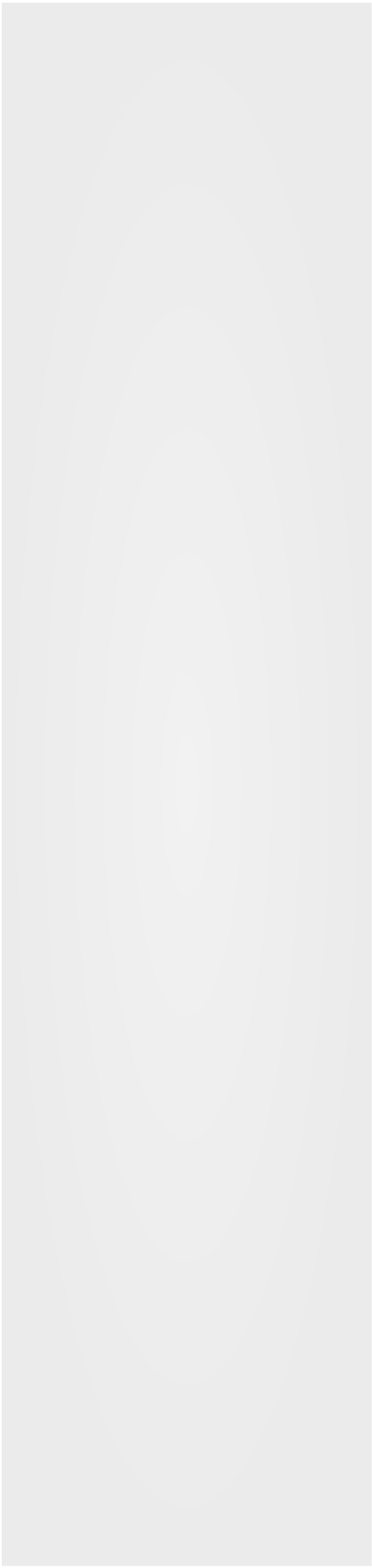
"Essensen her, den er, at hvis de nu vil sælge den ejendom, og det er lejeboliger, så skal de først tilbyde lejerne at overtage den på andelsbasis, og så får de garanteret ikke så meget ud af det som hvis de går ud og sælger den til højestebydende. Der tror jeg, at den vigtigste grund ligger."

— Marie Klausstrup

49

Lejeloven § 100 stk. 1 "I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side."

Lejeloven § 100 stk. 3 "Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom."



Så hvis ikke Lærernes Pension opdeler deres ejendomme før salg, vil det betyde at de skal tilbyde lejerne at overtage ejerlejlighederne på andelsbasis. Dette vil gøre salg af nævnte ejendomme mindre attraktive, og da det kan antages at hensigten bag hele ejendomsudviklingen er at skabe merværdi, vil det være mest attraktivt at opdele ejerlejlighederne allerede ved opførslen af bygningerne, da der som nævnt af øvrige motiver er penge at tjene for hvert år lejlighederne har været opdelt inden salg.

10.2 Opdeling på projektstadiet

Det var før i tiden muligt at foretage det der kaldes en 'opdeling på projektstadiet'. Dette betød at Landinspektøren, ud fra arkitekttegningerne, målte bygningens arealer og lavede en anmeldelse på projektstadiet. På denne måde kunne bygherre sælge de opdelte ejerlejligheder fra og profitere allerede inden bygningen var blevet bygget. Samtidig var det muligt at spare penge på tinglysningsafgifter ved tinglysning af skøde, da ejerlejlighederne ikke har samme værdi på projektstadiet, som ved endelig anmeldelse. Dette var en effektiv måde lave faseopdeling på. Men dette ændrede sig i 2007 da Tinglysningsretten blev centraliseret. Her ændrede Tinglysningsrettens praksis sig.

"Det var sådan at inden vi blev centraliseret tilbage i 2007, der var det jo hver retskreds der ligesom havde en praksis på hvordan de gjorde. Der var selvfølgelig reglerne i loven de skulle holde sig til. Men nogle retskredse mente at man godt kunne oprette et ejerlejlighedsblad på projektstadiet. Det vil sige inden at en ejerlejlighed overhovedet var etableret. Som det var med alle andre emner, så skulle man finde en fælles praksis her hos tinglysningsretten da man så blev centraliseret i 2007. Og efter en juridisk analyse faldt det ud til at man ikke mente der var lovhjemmel til at lave ejerlejlighedsblade allerede på et tidspunkt hvor der faktisk ikke var en lejlighed. Så der faldt det bort..."

— Mona Andersen

Som Mona fortæller så havde de forskellig praksis før centraliseringen, og da de så blev centraliseret blev de nødt til at finde et fælles standpunkt. Her blev de så enige om at de ikke ville godkende en opdeling af ejerlejligheder der endnu ikke var bygget.

"Det er jo lige præcis den hjemmel der er i ejerlejlighedsloven der citerer hvornår noget kan opdeles og være en ejerlejlighed (læs. ejerlejlighedslovens § 1 stk. 2). Og det er når det er særskilte husrum. Og det er det jo altså ikke hvis det ikke er opført. Så det er en umiddelbar vurdering at man ikke, bare fordi man har en tegning og nu har tænkt sig at have 15 ejerlejligheder, kan opdele på det."

— Mona Andersen

De mener hos Tinglysningsretten at der ifølge ejerlejlighedslovens § 1 skal være et særskilt afgrænset husrum før noget kan blive opdelt i ejerlejligheder.

I tidsskriftet 'Landinspektøren' fra juni 2009, findes en artikel af [Lars Ramhøj, 2009] hvori han argumenterer for at opdeling er mulig inden eller under byggeriets opførelse. Der står ligeledes beskrevet i cirkulære om ejerlejligheder fra [Erhvervsministeriet, 1977] pkt. 36 at:

Boligministeriet er af den opfattelse, at anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder kan foretages på projektstadiet, alene på grundlag af oversigtskort og fortegnelse med ca. arealangivelse, således at dette materiale suppleres med et kort over hver lejlighed, efterhånden som lejlighederne fuldføres.

Men nu er der tale om et cirkulære, og som Mona udtaler så er et cirkulære ikke en retskilde, som sådan. Det er en administrativ forskrift.

"...hvis en regel som ejerlejlighedslovens § 1, siger at man kan opdele særskilt afgrænsede husrum, så kan du ikke i et cirkulære gå ind og sige 'Jammen et husrum, betyder ikke et husrum, bare du har en tegning og en byggetilladelse', det vil du måske kunne gøre hvis du havde en hjemmel til at lave en bekendtgørelse, der ligesom regulerede hvornår tingene var opfyldt. Men du kan ikke bare sige at en eller anden embedsmand kan skrive et cirkulære, og så er det gældende udadtil."

— Mona Andersen

Så kan man undre sig lidt over hvorfor Lars Ramhøj vælger at skrive om opdeling på projektstadiet i juni 2009, med udgangspunkt i et cirkulære fra 1977, blot kort tid efter centraliseringen af Tinglysningsretten og mens Mona Andersen m.fl. er i gang med at tage stilling til hvorvidt opdeling på projektstadiet opfylder Ejerlejlighedslovens § 1 bestemmelse om særskilt afgrænsede husrum. Ikke desto mindre er Ramhøjs konklusioner i artiklen ikke længere gældende.

Men findes der så noget alternativ til opdelinger på projektstadiet? I følge Mona, Stefan og Jens findes der et alternativ. Dette alternativ kaldes en 'betinget købsaftale' eller lysning af et 'betinget skøde'. Dette er hængt op på Landinspektørens foreløbige opgørelse.

"Vi synes der er andre fine fremgangsmåder man kan bruge for at sikre sine rettigheder. Også i forhold til hvis du skal sælge lidt etapevist. Oftest vil det så være hvis du nu har en ejendom med plads til 30 ejerlejligheder, og du har tænkt dig at bygge dem ti og ti og ti, og du med din bank har aftalt at når du har solgt de fem, så kan du gå i gang med den første etape. Der kan du altså sagtens, også selvom opdelingen ikke er sket endnu, lyse skøde ind som sikrer køberne i forhold til de kommende ejerlejligheder. Dem lyser man ind med frist til opdeling i ejerlejligheder, og de er udformet ligesom et delskøde. Som hvis du køber en del af naboens ejendom til arealoverførsel. Så beskriver du også bare det areal du køber. Og så lyser vi med frist til matrikulærberigtigelse. Og i hele den tid står den oprindelige ejer, 'ejereren', stadig med sit adkomstdokument. Og man får så sit adkomstdokument på en del af det ind og stå sammen med det på ejendommen. Og det kan man faktisk gøre for kommende ejerlejligheder. Hvis man i skødet beskriver det der overdrages her, det er den kommende ejerlejlighed 'sådan og sådan' og forhold til en vedlagt ejerlejlighedsfortegnelse som giver mening der skal meldes ind."⁵⁰

— Mona Andersen

Så i virkeligheden kan man næsten det samme som man kunne da det var muligt at lave opdeling på projektstadiet. Men hvad er så den egentlige forskel, udover de komplikationer det skabte i forbindelse med støttet byggeri i Aalborg jf. kapitel 9 på side 87?

⁵⁰ "Der er visse krav til hvor detaljeret det skal være. Man skal kunne nævne det fremtidige fordelingstal og hvad for et nummer man mener det skal have samt et tinglysningsris og så videre. Sådan at når selve oprettelsen/anmeldelsen og fortegnelsen kommer, så kan vi parre de enkelte delskøder som så må være lyst med frist med den pågældende ejerlejlighed, så når vi opretter dem kan vi tage dem med ud. Og det samme gælder hvis den pågældende køber skal have tinglyst et pantebrev for sit køb, så lyser man det med samme frist som skødet til opdeling i ejerlejlighed. Så det følger egentlig det almindelige matrikulære delkøb sådan rimeligt fint."

— Mona Andersen

"man binder hinanden lidt mere i og med at man tinglyser skødet, så har køber og sælger skrevet under på at de vil gøre det endeligt under visse betingelser, når byggeriet så er færdigt"

— Stefan Overby

"Det er tit det hele er solgt inden de er begyndt at bygge, og der er det alene hængt op på vores foreløbige opgørelse. Så skrives det typisk at arealerne kan afvige op til 5 eller 2 pct. Nogle mener at 2 pct. er rigeligt og andre mener 10 pct. er mere passende. Det er klart, hvis du kommer med en lille margin er det nemmere at få igennem overfor køber og hvis du kommer med en stor margin, så skal der måske gives afslag fordi der er noget usikkerhed for køberen. Det kommer an på hvor gambleragtige de er. Det er meget sjældent at det ikke passer når først det er bygget. Men det er altså nogle gange at man sidder med nogle tegninger som kan fejlfortolkes."

— Jens Enevold

Så i virkeligheden kan det godt være at det ikke længere er muligt at foretage opdeling på projektstadiet, men dette betyder ikke at det nødvendigvis skal blive umuligt at lave etapeopdelinger hvor bygherre ønsker at have solgt ejerlejlighederne inden de er blevet bygget. Det betyder blot at køber og sælger nu er bundet mere op af aftalen.

10.3 Vægtning, fordeling og vedtægter

Formålet med dette afsnit er at diskutere emner vedrørende vægtning af fordelingstal, fordelingstal og vedtægter, som ikke er blevet diskuteret i forbindelse med de øvrige kapitler.

10.3.1 Ejerforening for flere samlede ejendomme

I casen Emiliedalsvej i afsnit 3.4 på side 32 stilles der spørgsmål ved ejendommernes ejerforening og den tilhørende vedtægt og hvorvidt denne tjener som ejerforening eller en sekundær ejerforening til normalvedtægten.

"Nu er det på fire forskellige ejendomme og derfor kan de ikke blive opdelt samlet... Så har de vedtaget det jeg vil kalde en over-ejerforening, eller en fælles ejerforeningsvedtægt, som det eneste. Men hvis man skal læse ejerlejlighedslovens ord så eksisterer der 'de facto' en ejerforening omkring den enkelte ejendom men den har de så ikke reguleret ved vedtægt. Så må man jo sige at så følger man jo faktisk normalvedtægten.

— Mona Andersen

Jævnfør § 7 i Ejerlejlighedsloven, gælder normalvedtægten når intet andet er vedtaget og tinglyst. Men ifølge Mona Andersen er der ikke stiftet nogen normal ejerforening da vedtægterne herfor ikke kan være lyst på samtlige fire ejendomme. En ejerforening kan kun være lyst på én ejendom. Er den lyst på flere, hører den under kategorien 'sekundær ejerforening'. Det betyder, at der for ejendomme på Emiliedalsvej gælder følgende vedtægterne;

- Normalvedtægten
- Ejerforeningen Emiliedalsvej 1, 3, 5 og 99, Højbjerg
- Grundejerforeningen Skåde Bakker

Lærernes Pension har opført og driver ejendommene som var de én ejendom. Nummereringen af ejerlejlighederne og andre faktorer indikerer at Lærernes Pension har en interesse i at ejendommene fremstår som en enhed. Det kan Ifølge Mona Andersen godt give anledning til spekulation om hvorvidt det er hensigtsmæssigt i det lange løb.

"...man kan spørge sig selv om det er hensigtsmæssigt at de pågældende medlemmer tror at det er en stor ejerforening. Det kan være at det ikke giver anledning til problemer... Men det kan jo være om 20 år når den der ejendom som ligger mod vest og er meget mere vindblæst en de andre (5rc) har behov for væsentlig større vedligeholdelsesudgifter end de andre, og de måske er blevet solgt og ikke længere er udlejet, så kan det godt være der er nogle der interesserer sig for hvordan det egentlig kan være at vi er sammen med dem når vi ikke er den samme ejendom?

— Mona Andersen

I følge Mona er det måske ikke altid hensigtsmæssigt at lave opdelingerne som de har gjort det i nærværende tilfælde. Og hun er ikke ene om det. I følge Jens kunne de i stedet have sammennoteret ejendommene. Det ville i følge ham have været det nemmeste. Og hvis de af ukendte årsager ikke ønsker at være sammennoteret, så kunne man i følge Jens gøre det at man lavede en helt simpel vedtægt for hver af ejendomme. I denne vedtægt kunne der i følge ham stå noget lignende:

*"...der skal bare tinglyses ind at den overordnede
parcel-foreningsvedtægter er gældende og alt bliver afklaret i
sammenhæng med de tre naboejendomme. Det ville formentlig være
tilstrækkeligt tror jeg.*

— Jens Enevold

Som tingene er nu, ville ejerne være nødt til at tage stilling til normalvedtægten hvis der opstår uenigheder. Men så længe det er Lærernes Pension der er ejer af samtlige ejerlejligheder, er der som udgangspunkt ikke noget problem.

10.3.2 Fordelingstallenes nævner

Der bliver i afsnit 3.2 på side 25 spekuleret over forskellen på fordelingstallenes nævner i Plaza og i Larsen Waterfront. I Larsen Waterfront er det samlede antal fordelingstal sat i forhold til tallet 10.000, mens fordelingstallene i Plaza er delt ud i forhold til det samlede areal for alle ejerlejlighederne (9411).

*"...hvis det kun er areal med høj værdi så er det egentligt mest
oplagt at sige, at fordelingstallene bliver i forhold til arealet. Det er den
mest rene brøk, så er der ingen grund til at fordelingstallet skal ses i
forhold til 100 eller 1.000 eller 10.000 nogle gange, det kommer an på
hvor mange lejligheder der er. Vi bruger typisk nævnere der hedder
10.000 hvis vi har pulterrum med, dem vægter vi typisk ned på 10 pct.
og så giver det jo ikke mening og bruge arealerne som fordelingstal
længere og så er det at vi prøver at bruge et rundt tal."*

— Stefan Overby

Forklaringen er simpel ifølge Stefan Overby, og når der spørges ind til vigtigheden af det, så er det i virkeligheden lidt ligegyldigt, da det bare er en brøk.

10.3.3 Vægtede fordelingstal

I casestudiet af Larsen Waterfront bliver det noteret at fordelingstallene i ejerlejlighed 1, 2 og 3 er vægtet ens, mens ejerlejlighed 4, parkeringskælderen, har et væsentlig lavere fordelingstal i forhold til dets areal, dette er ikke den eneste case hvor fordelingstallene er vægtet anderledes end i forhold til ejerlejligheden areal. Stefan nævner også i ovenstående citat at de typisk vægter pulterrum ned på 10 pct. af dets areal

En af flere grunde til dette skyldes at visse ejerlejligheders anvendelse medfører, at de bliver vurderet til ikke at have ligeså stor værdi pr. kvadratmeter og dermed vægtes fordelingstallet derefter.

"Der er mange af dem der for eksempel ved at de skal beholde p-kælderen bagefter og den skal bare have 0 eller 1/2000 dele, altså 'ingenting'. Pulterum som udgangspunkt ingen vægtning. Ikke hvis det er sådan nogle standard i kælderen.

Vi har ikke sådan en grundfast holdning til det, det er ejerne der bestemmer det. Men man kunne godt forestille sig at der var erhvervslokaler i kælderen. Dem ville vi ikke vægte som det samme hvis vi skulle komme med et bud. De har jo på ingen måde samme værdi.

– Jens Enevold

Men det er ikke altid selve arealanvendelsen og ejerlejlighedens beliggenhed der medvirker til vægtningen af fordelingstallene. Andre gange er det en subjektiv vurdering af beboelsestyperne i følge Jens.

"Nogle siger de (læs fordelingstallene) skal være direkte efter arealet, andre siger de skal være de samme uanset størrelsen, og andre siger 'skal vi ikke gøre et eller andet midt imellem'. Niels min forgænger havde meget den mening at det ikke er sikkert at bare fordi man har en dobbelt så stor lejlighed at man slider fælles arealerne mest. Det kunne være ældre mennesker der ikke har nogle børn, de bor i den store lejlighed og den yngre børnefamilie ikke har så mange penge, med fire unger bor i den lidt mindre lejlighed. Men lur mig ikke om børnefamilien slider mere på trapperne og i øvrigt hærger ejendommen mere end de ældre mennesker. Man kan ikke bare uden videre sige "du har en dobbelt så stor ejendom, du skal betale dobbelt så stor en del af de fælles udgifter." Det vi typisk før har gjort, det er at sige at halvdelen er fordelt ud fra arealet og den anden halvdel alene ud fra at det skal være ligeligt ud fra antal ejerlejligheder.

– Jens Enevold

Så fordelingstallene vægtes forskelligt i forskellige situationer, alt efter hvem bygherre er, hvilket projekt der opdeles og den landinspektør der foretager opdelingen. Der findes ingen faste regler for vægtning af fordelingstal, blot anbefalinger om hvorfor nogle ejerlejligheder skal vægtes anderledes. Som Jens udtaler er det oftest ejerlejligheder anvendt industrielt eller til opbevaring der vægtes anderledes.

Fordelingstal kan altså vægtes som ejeren ønsker. Men det er Landinspektørens job at rådgive om den vægtning han mener er den mest passende.

10.3.4 Sekundære fordelingstal

I ejerlejlighedslovens § 6, stk. 1⁵¹ reguleres at fællesomkostninger ved vedligeholdelse m.v. skal fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstal jf. ejerlejlighedsfortegnelsen. Hvis der ikke er fastsat fordelingstal så fordeles omkostningerne ligeligt mellem de enkelte ejerlejligheder.

I praksis reguleres omkostningerne dog ikke altid efter fordelingstal. I vedtægterne for ejerforeningen Plaza jf. afsnit 3.2 på side 25 er der stiftet to 'vedligeholdelsespuljer' som regulerer omkostningerne til fællesarealer sekundært i forhold til fordelingstallene jf. ejerlejlighedsfortegnelsen. Ligeledes i casen Carlsbergbyen, Bohrs Tårn jf. afsnit 6.2 på side 51 fremgår det der i vedtægten er reguleret hvordan omkostningerne reguleres mellem de enkelte ejerlejligheder.

Om dette forhold skriver Peter Blok:

"Ejerlejlighedsloven § 6, stk 1. kan ikke antages at være præceptiv, således at alle fællesomkostninger nødvendigvis skal fordeles efter de tinglyste fordelingstal. En anden omkostningsfordeling vil kunne fastsættes i den oprindelige vedtægt eller i en senere aftale mellem lejlighedsejerne." [Blok, 1995, s. 222-223]

Ejerlejlighedslovens § 6, stk. 1 er altså ikke en hindring for at omkostningsfordelingen kan reguleres individuelt mellem de enkelte ejerlejlighedsejere. Dette gør sig særligt anvendeligt når der er tale om et ejerlejlighedsfællesskab bestående af flere forskellige bygninger.

"Hvor et ejerlejlighedsfællesskab består af flere bygninger, kan det ofte være nærliggende og hensigtsmæssigt at gennemføre en ordning hvorefter hver bygnings interne anliggender udelukkende forvaltes af lejlighedsejerne i den pågældende bygning, ligesom dennes særlige omkostninger alene påhviler disse lejlighedsejere." [Blok, 1982, s. 496]

Det giver god mening at der sonderes mellem bygningerne når omkostninger skal fordeles. Ganske vist er der i de nævnte cases ikke tale om flere bygninger, men om ét stort bygningskompleks. I stedet for flere bygninger er der her blot tale om flere opgange, facader, elevatorer, kældre m.v. der anvendes af forskellige ejerlejligheder. Men dette er ikke en hindring jf. Blok:

"Det er ingen absolut forudsætning at, at der findes flere fritlæggende bygninger på grunden, idet det, hvor der kun er tale én bygning, er tilstrækkeligt, at dennes enkelte dele kan afgrænses på en klar og hensigtsmæssig måde. Man kan i og for sig tale om om sekundære ejerforeninger i alle tilfælde, hvor det i vedtægten er foreskrevet, at visse dele af fællesejendom alene skal administreres af en mindre kreds af ejerlejlighedsejere, og at udgifterne herved alene skal bæres af disse." [Blok, 1995, s. 462]

I casen Plaza samt Larsen Waterfront, er der udelukkende tale om fordeling af økonomiske forpligtelser, ligesom det også er beskrevet i casen Larsen Waterfront jf.

⁵¹ Ejerlejlighedsloven § 6, stk 1.

Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

afsnit 8.2.3 på side 83, hvor ejerlejlighed 4 (P-kælderen) fraskrives ansvar og vedligeholdelse af arealer over terræn. At kalde begge dele for sekundære ejerforeningen kan give anledning til misforståelser, hvorfor det vil give mening af sondere mellem sekundær ejerforening samt sekundære fordelingstal. De Cases, som er nævnt i afhandlingen er mest eksempler på sekundære fordelingstal.

10.3.5 Pulterum, fællesareal eller ej

I BR18 § 212, angives det er der til etageboliger skal etableret et tilstrækkeligt aflukket areal, som skal kunne bruges til opbevaring af større brugsgenstande. Disse rum bliver ofte omtalt pulterum og hører også med i regnestykket når en ejendom opdeles i ejerlejligheder. Imidlertid er der dog ikke nogen bestemt praksis for opdeling af pulterum. Det blev i ovenstående underafsnit diskuteret hvordan man i praksis vægter pulterummenes fordelingstal. Men det er ikke altid at disse pulterum bliver opdelt i ejerlejligheder.

"Hvis man opdeler så hører det jo ejermæssigt til den enkelte ejerlejlighed, så ejer man sit pulterum og kan i princippet gøre med det hvad man vil. Og har skøde på det, men ulempen ved det er at når to ejere vil bytte rum, så får man det ikke lige tinglyst og det er jo noget rod. Og det er også bøvlet at få tinglyst især hvis pulterummet er for stort, mere end 2 pct. og der ikke kan søges uskadelihedsattest, og der skal foretages en relaxering, så bliver det også dyrt. Det er ulempen ved at opdele og pulterummet ligger under den enkelte ejerlejlighed.

Fordelen ved det er at man jo så ejer pulterummet og det er der jo nogle der gerne vil. Men tendensen er mere og mere at det lægges ud som fællesrum, så er det ejerforeningen der kommer til at administrere at fx 1. tv har et pulterum der og 2. th. har et pulterum et andet sted osv.

– Stefan Overby

"Som helt overvejende regel overvejer vi at de skal lade dem være en del af fællesarealet... Vi havde en sag engang, flot flot ejendom med vanvittigt dyre lejligheder. [...] de ville have dem opdelt med, og så gik det hverken værre eller bedre end at der gik kludder i det. De får solgt det forkerte pulterum til de forkerte og sagt noget forkert [...] Så var der pludselig en masse mennesker der skulle underskrive fordi de skulle bygge nyt i fælles arealet. Så vi anbefaler i virkeligheden at de skal styre dem i ejerforeningen og lade dem ligge som fælles og fordele dem selv. Hvis der nu er pulterum i en anden ejendom, skal de selvfølgelig være med i vedtægter. Men vi anbefaler helt klart at de ikke tager dem med, og hvis de gør, anbefaler vi ikke de er med i fordelingstallene.

– Jens Enevold

Ifølge Stefan og Jens fungerer det bedst at lade pulterum være en del af fællesarealerne, således at ejerforeningen selv kan administrere brugsrettighederne til dem. Men hvordan administreres så hvem der har brugsret til hvilke pulterum?

"Det står nok typisk på et stykke papir, det er ikke tinglyst, det er administrator, der holder styr på det, hvem der har hvad. Så du har jo ikke helt samme hold i det når det ikke er tinglyst... der er ikke samme sikkerhed i det. Det er lidt mere løst, men det er lettere lige at bytte rundt hvis to ejere bliver enige om det. Så du behøver ikke at have en landinspektør ind over, det er mere fleksibelt, men du har ikke samme sikkerhed.

– Stefan Overby

Så pulterrum kan altså både opdeles eller være en del af fællesarealerne. Det afhænger meget af de præferencer som bygherre har. Nogle ønsker at kunne sige "Det der pulterrum, det ejer jeg", mens andre foretrækker fleksibiliteten i at kunne bytte rundt på pulterrum som det passer dem, uden at skulle have en landinspektør involveret.

Konklusion

Konklusionen deles op i to afsnit. Det første afsnit indeholder en gennemgang af de vigtigste fund, mens det andet afsnit indeholder en mere overordnet konklusion på projektet.

11.1 De vigtigste fund

Det har i mange tilfælde været overvældende, at skulle danne et overblik over et cases studie, for hver case indeholder en meget stor mængde detaljer. Det har således været nødvendigt at sortere nogle detaljer fra ud fra en vurdering om at de ikke bidrager med vigtig information. Det har dog været svært at vurdere, hvilke detaljer det var nødvendige at lade ligge og hvilke der skulle med i projektet. Særligt i projektets første fase, forstudiet, var det en udfordring at sortere de vigtige detaljer fra de mindre vigtige, fordi vores viden på dette stadie var så begrænset at det var svært at foretage en sådan vurdering. Det var derfor vigtigt med en metode, der kunne sikre at projektet kunne holde fokus på nogle enkelte emner frem for at falde for alle emner. Løsningen blev at gå fra et eksplorativt studie, i Fase I, hvor alt vedrørende casen blev undersøgt, til et explanatory studie, i Fase II, hvorved der blev foretaget en afgrænsning på baggrund af den viden vi havde med fra Fase I jf. case studier samt interviews. Der bliver af samme årsag ikke redegjort for samtlige fund, der er gjort gennem projektarbejdet, men der bliver redegjort for de vigtigste i de følgende afsnit.

11.1.1 Etapeopdeling

Muligheden for at en bygning eller et bygningskompleks kan opdeles i forskellige etaper har meget stor betydning for at et projekt kan finansieres på en måde, der gør det attraktivt for en ejendomsudvikler at satse på. Studiet har vist at der i mange cases er foretaget ejerlejlighedsopdeling i flere etaper. Årsagerne til at foretage opdeling i etaper knytter sig dels til finansieringsstrategier, hvor det er muligt at sælge et stort projekt løbende, således at det hele ikke nødvendigvis skal stå færdigt inden salget af ejerlejligheder kan begynde. Men det kan også være for inddrage andre investorer i projektet, hvor ejerlejlighedsopdeling giver en større sikkerhed frem for et fælleseje. I forbindelse med etapeopdeling har studiet vist at sikring af byggeretter er en meget vigtig faktor.

Sikring af byggeret

Årsagen til at det er så vigtigt at sikre en byggeret ved etapeopdeling skal ses i sammenhæng med Ejerlejlighedslovens §§ 3 og 2, hvor en fuldstændig opdeling bety-

der at den oprindelige faste ejendom ikke længere eksisterer som selvstændig fast ejendom jf. Tinglysningsloven. Hvis en ejendomsudvikler sælger alle ejerlejligheder i første etape, så har han dermed ikke længere nogen rettighed til at bygge de efterfølgende etaper, medmindre han har sikret sig den gennem en servitut. En byggeret kan sikres gennem en tinglyst servitut hvor det skal fremgå, hvad der skal ske samt hvad ejere og panthavere skal respektere. Studiet har vist at det er vigtigt at landinspektøren er meget påpasselig med at skrive tydeligt og klart hvad: 1) der skal ske med byggeriet fremadrettet, hvilke ændringer medfører byggeretten, og 2) hvad skal pantehaver acceptere og respektere. Byggeretten tinglyses ofte på en ejerlejlighed, som bygherre beholder, og som desuden ofte tildeles fordelingstal efter det færdige byggeri.

Ejerlejlighedsopdeling kombineret med matrikulær udstykning

Der er ikke plads til mange ændringer i etapebyggeri efter den første etape er solgt, uden det kræver relaksation. Studiet viser at Tinglysningsretten på det område har en meget stram praksis. Ved store projekter, hvor den endelige form af byggeriet i de sidste etaper ikke er på plads ved salg af den første etape, der kan det dog være fordelagtigt, hvis disse ændringer kan foretages uden det er nødvendigt med en relaksationspåtegning på pantet for ejerlejligheder i de første etaper. Praksis for etapeopdeling er derfor at der ofte benyttes en kombination af matrikulær udstykning sammen med ejerlejlighedsopdeling. Dette afgrænser nemlig den enkelte etape fra de øvrige etaper, hvorfor det er nemmere at lave om på projektet undervejs, uden det påvirker pantet i de øvrige ejerlejligheder. Det giver altså betydelig mere fleksibilitet for bygherre til at ændre sit projekt efter salget af første etape og fremefter. Det der tidligere havde været fælles udeomomsareal bliver i stedet til et areal ejet af en grundejerforening, hvor de enkelte ejerforeninger bliver medlemmer.

Skurvognsprincippet

Studiet har vist at landinspektøren i nogle tilfælde benytter sig af en 'skurvogns-model', som indebærer at et depotrum eller lignende bliver anvendt midlertidigt. Årsagen til at det er nødvendigt at benytte en skurvogns-model i nogle tilfælde kan dels være for at inddrage nogle interessenter, hvorved pantet og ejeskab deles ud til flere parter på projektstadiet. Skurvogns-modellen benyttes også til at parkere en byggeret på, samt fordelingstal til det planlagte byggeri i flere etaper.

Skurvogns-modellen har i en periode fra 2007 til 2016 været afgørende for om det har været muligt at opføre ejerlejlighedsbyggeri, hvor der er en blanding af støttet byggeri og privat, efter den gældende lovgivning. Grunden til dette er at et almen boligselskab ikke må eje eller opføre andet end støttet byggeri. Det har således været nødvendigt at opdele byggeriet allerede på projektstadiet, men fordi det ikke har været en mulighed mellem 2007 og 2016, så har det været nødvendigt at benytte skurvognsprincippet. Der foretages derfor en ejerlejlighedsopdeling på nogle midlertidige rum, hvorved adkomst og pant kan deles ud. Disse rum videropdeles efterfølgende når byggeriet står færdigt. På denne måde kan byggeriet finansieres med støtte til almene boliger efter den gældende lovgivning for støttet byggeri. Der er blandt praktikere lidt blandede meninger om hvilke rum, der kan anvendes som et reelt rum. Nogle mener at rummet godt kan bestå af et træskur, som blot rives ned efterfølgende, mens andre mener at det skal være en blivende del af det færdige byggeri. Tinglysningsretten påser ikke ved anmeldelse om det er

et 'rigtigt' rum eller blot en skurvogn, det er således alene op til landinspektøren at erklære om det kan opdeles i ejerlejligheder.

11.1.2 Fravigelse af Ejerlejlighedslovens § 1 stk. 1 og stk. 2

Det ses at der i nogle tilfælde etableres parkeringskældre, hvor dele af parkeringskælderen udgør en selvstændig ejerlejlighed, men ikke et afgrænset rum. Det vil sige at der ikke er nogen væg hvor ejerlejlighedsskellet møder det matrikulære skel. Lovgivningen giver imidlertid ikke hjemmel til at foretage denne opbygning, og det kan siges at praksis arbejder forud Ejerlejlighedsloven. En af hoved hensigterne med ejerlejlighedsloven har været at fremme byggeriet, hvorfor det må synes mærkeligt hvis Ejerlejlighedsloven skulle hindre, at der kunne bygges mere over jorden ved at placere parkeringskælder under jorden. Det vil derfor sikkert være nok med en prøvelse af en sag, hvor en domsafgørelse ville kunne sikre at praksis kunne fortsætte ufortrødent. Men det er kun spekulationer, og i sidste ende vil det være op til en dommer at afgøre. En anden løsning kunne være at ændre loven således at der blev givet mulighed for at afvige fra reglen når der skulle tages særlige funktionelle hensyn til bebyggelsens anvendelse, som jo er tilfældet med en parkeringskælder.

Brandsikring

Studiet af parkeringskældre viste desuden at en opdeling i ejerlejligheder ikke blot afhænger af Tinglysningens accept af anmeldelsen. Der er også brandmæssige krav, som skal opfyldes før en parkeringskælder kan tages i brug. Det drejer sig grundlæggende om to ting. 1) først og fremmest så skal der være brandadskildelse mellem de ejendomme, hvor en parkeringskælder forløber tværs under forskellige ejendomme. Dette er ikke muligt med lodrette skel. I stedet foretages der nødvendige foranstaltninger, som gør at brandadskildelse sikres ved vadrette skel, således at en eventuel brand ikke spredes op i de overliggende bygninger ovenpå parkeringskælderen. 2) Dertil er der i bygningsreglementet regler om at der skal være et sprinkleranlæg for hver ejendom. Dette er imidlertid en væsentlig og unødvendig fordyrelse af parkeringskælderen når den er placeret under flere ejendomme. I sådanne situationer er det dog muligt at omgå denne regel ved at tinglyse en samhörighedsdeklaration, som sikrer at det til enhver tid er den samme som ejer alle dele af parkeringskælderen. Vandforsyningsselskabet er påtaleberettiget ved denne servitut.

11.1.3 Støttet byggeri

Særligt i Aalborg ser man, at der findes mange byggerier, hvor der er en blanding mellem almene ungdomsboliger m.v. samt privatejede ejerlejligheder, der enten benyttes til erhverv eller beboelse. Et interessant fund i studiet af disse sammensætninger, hvor der indgår støttet byggeri, omhandler den praksis, der har været anvendt i ejendomsdannelsesprocessen. Studiet viser nemlig at landinspektøren i en periode har arbejdet ud fra en gældende lovgivning, som egentlig gjorde at det ikke var muligt at opføre ejerlejlighedsbyggeri med en blanding af erhverv samt almene boliger. Årsagen skal ses i lyset af det skødekrav som en almen boligorganisation er underlagt, der betyder at der ikke kan ydes støtte før den almene boligorganisation har skøde på grunden. Dertil må den almene boligorganisation ikke eje eller opføre andet end støttet byggeri. Dette efterlod kun én løsning, nemlig at

opdele byggeriet på projektstadiet, men da Tinglysningsretten i 2007 ved sammenlægningen besluttede, at det fremadrettet ikke skulle være praksis for at opdele på projektstadiet, blev resultatet at det ikke, inden for lovgivningens gældende regler, kunne lade sig gøre at opføre ejerlejlighedsbyggeri med en blanding af almene boliger og erhverv.

I 2016 kom der en lovændring, der muliggjorde at skødekravet tidsmæssigt kan udsættes, hvis det alene afhænger af en opdeling i ejerlejligheder. Dermed er det igen muligt, inden for lovgivningens rammer, at opføre en kombination af støttet og privat ejerlejlighedsbyggeri. Men i perioden indtil 2016 har studiet vist, at der er benyttet to muligheder: 1) at anvende skurvogns-modellen, hvor det har været muligt, fx hvor der har været en gammel bygning, som opdeles og efterfølgende rives ned, eller 2) hvor kommunen har set gennem fingerne med, at den almene boligorganisation, indtil opdeling har været mulig, i en periode har ejet andet end støttet byggeri. Det er i denne sammenhæng interessant at se det samarbejde, der har fundet sted mellem, kommune, almen boligorganisation og den investor, som fx opfører erhvervsbyggeri eller private ejerlejligheder til beboelse.

Der er dog én problemstilling som er svær at håndtere i praksis. Det er den situation hvor et større område skal udbygges løbende. Hvis en almen boligorganisation bygger som en af de første i området er det ikke sikkert at de kan sælge studeetagen til erhverv med det samme. Årsagen er at en dagligvarebutik eksempelvis ikke ønsker at etablere sig før der er en kritisk masse i området, de vil ofte vente til der er bygget en vis andel af området for at være sikre på at kunne opnå en ønsket omsætning. I den forbindelse kunne det være en fordel at ændre lovgivningen, så det blev muligt for en boligorganisation at eje en ejerlejlighed til erhverv i en periode, indtil de kan sælge den.

11.1.4 Opdeling på projektstadiet

At kunne opdele en bygning på projektstadiet har medført visse fordele i en ejendomsdannelsesproces. Grundlæggende har studiet vist at der har været to fordele: 1) ved at opdele på projektstadiet har det været muligt for projektudvikler at sælge ejerlejligheder inden de er bygget, og 2) det har gjort det muligt at undgå konflikter med lovgivning om almene boliger og tilhørende skødekrav for støttet byggeri, hvorved det har været muligt at opføre bebyggelse til blandet anvendelse, eksempelvis erhverv i stueetagen og støtte boliger opefter m.v.

Det har været interessant at undersøge de nærmere omstændigheder omkring opdeling på projektstadiet fordi der har hersket tvivl om hvorfor det ikke er en mulighed mere. Årsagen til at det ikke er muligt at opdele en bygning på projektstadiet mere, hænger sammen med sammenlægningen af Tinglysningsretten i Hobro i 2007, hvor der skulle findes en fælles praksis, som tidligere havde varieret i de enkelte byretter. Der blev foretaget en juridisk vurdering, hvoraf det blev besluttet, at der ikke var hjemmel til at foretage opdeling på en bygning, der ikke eksisterede. Det var simpelthen ikke foreneligt med Ejerlejlighedslovens krav om at opdeling kun kan foretages på særskilte afgrænsede husrum jf. Ejerlejlighedslovens § 1 stk. 1 og stk. 2, fordi der ikke er et rum. Cirkulære fra 1977 der hidtil havde været anset som hjemmel for opdeling på projektstadiet var, fordi det blot var et cirkulære, ikke tilstrækkelig argumentation.

I praksis har det haft betydning for støttet byggeri og ejendomsudviklers mulighed

for at kunne sælge inden projektet er realiseret. For støttet byggeri benyttede landinspektøren sig alternativt af muligheden for at anvende skurvognsprincippet, eller ved at skøde alt over til den almene boligorganisation, hvorefter kommunen måtte se gennem fingerne med at den almene boligorganisation i en periode ejede andet en støttet byggeri. For ejendomsudvikler, i forhold til at kunne sælge på projektstadiet havde det ikke den store betydning. Løsningen er i dag at der blot lyses et skøde med frist til ejerlejlighedsopdeling. Så på trods af Tinglysningsrettens ændrede praksis, er der fundet løsninger, der har betydet lidt ændringer i de hidtidige fordele, der var ved at kunne opdele på projektstadiet.

11.1.5 Opdeling af udlejningsejendom

Det viser sig at flere udlejningsselskaber opdeler nybyggeri i ejerlejligheder inden de udlejer boligerne i bygningen. Studiet af dette fænomen har kastet lys over en praksis, der handler om, at spekulere i økonomiske gevinster, enten direkte eller indirekte gennem en mere fleksibel ejendomsadministration ved fraslag. Udlejningsselskabet opdeler altså udlejningsejendommen ud fra salgsstrategiske årsager.

Den direkte økonomiske gevinst, der opnås ved salg en en ejendom der er opdelt i ejerlejligheder hænger sammen med fritagelse for beskatning af den avance, der måtte være ved salget. Ved salg af ejendom, hvor sælger ikke er næringsdrivende inden for salg af ejendom, der vil der være et fradrag på 10.000 kr. årligt. Fradraget tildeles hver ejerlejlighed. Så hvis der i en ejendom havde været 100 ejerlejligheder ville det give et avance fradrag på 1.000.000 kr. om året. Det er altså et stort fradrag der opnås ved at opdele i ejerlejligheder. Som nævnt afhænger dette af om sælger er næringsdrivende inden for salg af fast ejendom. Det skal nævnes at studiet ikke viser om udlejningsselskaber hører under denne kategori, men der er helle ikke beviser for det modsatte.

Den indirekte gevinst ved opdeling handler om, at en bygning, der er opdelt i ejerlejligheder giver en mere fleksibel ejendomsadministration i forhold til frasal. For det første giver det mulighed for at frasælge enkelte dele af ejendommen og desuden gælder tilbudspligten ikke ved udlejningsboliger, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette betyder at ejerlejlighederne kan sælges løbende efter markedsprisen.

11.1.6 Sekundære fordelingstal og ejerforeninger

Ejerlejlighedssystemet består af et princip om at alle ejerlejligheder er fælles om at betale udgifter til de andele af ejendommen, der ejes i fællesskab. Andelen af udgifter for den enkelte ejerlejlighed beregnes ofte efter fordelingstal jf. ejerlejlighedsfortegnelsen. Men studiet har vist at dette princip ikke er ufravigeligt. Der er i flere cases lavet sekundære fordelingstal, hvor ansvaret for dele af fællesarealer påhviler nogle enkelte ejerlejligheder. Disse "sekundære" fordelingstal reguleres ofte i vedtægter til ejerforeningen, hvor det beskrives hvem der har ansvaret for at vedligeholde enkelte dele af ejendommen. Årsagen til at der oprettes disse sekundære fordelingstal handler om at mange ejerlejlighedsejendomme består af bygningskomplekser, hvor der er områder, som nogle ejerlejligheder ikke benytter. Derfor synes det også naturligt, at der foretages denne differentiering i udgifter til vedligehold og renovering m.v. til afgrænsede dele af ejendommen. Ligeledes er det muligt at oprette sekundære ejerforeninger, hvor en ejerlejlighedsejendom består af flere bygninger. Der oprettes i disse tilfælde en 'sekundær' ejerforening for

hver bygning, som administrerer vedligehold m.v. for bygningens indvendige og udvendig dele. For at de sekundære ejerforeninger her retsvirkning skal det skrives i vedtægten for den oprindelige ejerforening, at ejendommen administreres på denne måde.

At ejerlejlighedssystemet er opbygget med denne fleksibilitet er vigtig for at moderne ejendomsudformninger kan få lov til at udfolde sig. Hvis det ikke havde været muligt at lave disse fleksible løsninger er det svært at forstille sig at mange af de løsninger som casestudiet har vist ville være rentable. Desuden er det en klar forudsætning for at almene boliger kan administreres efter hensigten om at de ikke må bruge støtte penge på andet end de almene boliger.

11.2 Konklusion på projektet (problemformulering)

Formålet med projektet har været at studere anvendelsen af ejerlejlighedsopdeling ved nybyggeri samt at dokumentere den eksisterende praksis herfor. Ideen til at undersøge emnet udspringer af det faktum, at der ikke eksisterer meget litteratur om emnet. Den viden der findes på området findes dermed kun blandt praktikere. Vi argumenterede indledningsvist for, at der eksisterede en 'sort boks' med viden om anvendelse af ejerlejlighedsopdeling, som fortjente at blive belyst. På baggrund af dette formulerede vi følgende problemstilling, som vi ønskede at besvare med nærværende projekt:

"I hvilket omfang anvendes ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med realisering og administration af ejerlejlighedsbyggeri, og hvordan fungerer praksis."

Formuleringen angiver ikke et direkte problem, men den skal ses i kontekst med det faktum, at der mangler litteratur om emnet, hvilket er den egentlige problemstilling. Formuleringen angiver derfor det fokus der skal styre studiet, som handler om at indfange og dokumentere den viden om ejerlejlighedsopdeling, som ligger gemt i den 'sorte boks'.

Besvarelsen på den første del af problemstillingen er allerede indirekte besvaret i ovenstående gennemgang af de vigtigste fund, der er gjort gennem studiet. Det blev vist at ejerlejlighedsopdeling anvendes i mange forskellige sammenhænge til at løse mange forskellige problemer ved realisering og administration af ejerlejlighedsbyggeri. Eksempelvis viser studiet at ejerlejlighedsopdeling anvendes til at sikre udlejningsejendomme en fleksibel administration i forbindelse med frasalg af en udlejningsejendom. Ejerlejlighedsopdeling benyttes endvidere til at sikre byggeretten ved etapevis udbygning og frasalg, hvorved ejendoms udvikler uden problemer kan realisere projektet i den rækkefølge han eller hun ønsker. Derudover er der eksempler på at ejerlejlighedsopdeling benyttes ved realisering af en parkeringskælder, dette blot for at nævne et par eksempler. Alt i alt har studiet vist at omfanget af ejerlejlighedsopdelings anvendelse er mangfoldigt, og det skal i den sammenhæng understreges, at dette studie ikke angiver en udtømmende liste af emner, men blot det der har været muligt at komme omkring ved hjælp af de valgte cases samt interviews.

Med den anden del af problemstillingen ønskes det belyst, hvordan praksis fungerer, det vil sige hvordan arbejder landinspektøren og andre interessenter i virkeligheden med ejerlejlighedsopdeling.

Indledningsvist var det vores forforståelse at landinspektørens rolle var at foretage

en opdeling af en bygning, når bygherre mente det var nødvendigt. Men studiet viser imidlertid at landinspektørens rolle er væsentligt større. I denne sammenhæng kan det konkluderes at studiet har vist, at den faktiske anvendelse af ejerlejlighedsopdeling i flere tilfælde arbejder foran lovgivningen. Eksempelvis ses det at landinspektøren arbejder foran lovgivningen når der etableres parkeringskældre, som forløber under flere ejendomme. Denne konstruktion er nok ikke tænkt ind i Ejerlejlighedsloven af lovgiverne tilbage i 1966, men alligevel har landinspektøren fundet en løsning. Man kan sige at den gældende lovgivningen burde justeres til at kunne rumme en sådan konstruktion, for kravet om at en parkeringskælder skal ligge under jorden, er et generelt krav som kommunerne i stigende grad stiller. Desuden har en af hensigterne med ejerlejlighedssystemet grundlæggende været at fremme antallet af boliger, hvor parkeringskældre placeret under jorden jo netop fremmer antallet af boliger, fordi de ikke tager unødvendig plads i terræn. Så der kan argumenteres for at landinspektøren i denne sammenhæng ikke bryder loven, men arbejder et skridt foran den.

På samme måde viser situationen med almene boligselskaber at landinspektøren arbejder foran lovgivningen. En lovgivning som i sin snævre forstand var til hindre for at der kunne opføres almene boliger og erhverv i samme bygning. Også her viser studiet at landinspektøren, i samarbejde med Aalborg kommune, fandt en løsning.

Studiet viser desuden at landinspektøren generelt er meget involveret i den grundlæggende planlægning om udformningen af bygninger, administration heraf samt den strategiske udformning af byggeriet i forskellige etaper. Landinspektørens rolle handler således ikke blot om at udføre opdeling, udarbejde dokumenter m.v. Landinspektøren spiller en afgørende rolle i planlægning af ejendomsdannelsen samt udformningen af bygninger, herunder samspillet mellem de mange interesser, der skal finde sammen i de store bygningskomplekser.

11.3 Vurdering af metode

Studiet kunne bruge mere fokus på juridisk metode. Der benyttes i projektet, i nogle tilfælde dele af den juridiske metode, men der er mulighed for yderligere uddybning. Der kunne være mere at hente ved at undersøge om der evt. foreligger forskellige domme om nogle af de emner vi har behandlet, fx i forhold til om det at være næringsdrivende i forhold til salg af fast ejendom, som er den del af sagens kerne i emnet om opdelte udlejningsejendomme. Der kunne være set mere på forarbejderne til lovgivningen i forbindelse med de emner, der er undersøgt gennem studiet m.v. Åsagen til at vi ikke har lagt væsentligt fokus på den juridiske metode i dette projekt handler om at fokus var sat på case studie, det var et valg vi tog tidligt i processen. Valget bygger på erfaringer fra tidligere semestre, hvor vi har oplevet, at der kan bruges meget tid på gennem litteratur og juridisk metode, at finde frem til kernen af det der undersøges. Erfaringer viser at ved at undersøge virkeligheden, spørge praktikere direkte, så er det nemmere at finde frem til sagens kerne. Den viden som indsamles gennem et studie af virkeligheden er måske ikke altid tilstrækkelig, hvorved der efterfølgende kan suppleres med juridisk metode eller litteratur. Eksemplet, som er beskrevet i indledningen omkring misforståelsen af opdeling på projektstadiet, viser netop, at hvis vi havde inddraget en praktiker, så havde vi fundet frem til sagens kerne, ved ikke at spørge en praktiker, men blot benytte litteraturen og en juridisk vejledning fandt vi ikke frem til sagens kerne. Det er bestemt en fordel at supplere med juridisk metode, men da fokus i dette projekt

har været at belyse så meget af den 'sorte boks' inden for ejerlejlighedsopdeling som muligt og på samme tid så grundigt at vi kunne sige at vi have forstået sagens kerne, der har vi vurderet at der kun skulle benyttes juridisk metode i begrænset omfang.

Generelt set har projektets metode, som består af kvalitative case studier kombineret med kvalitative interviews, bidraget til at skabe en indsigt i praksis og belyst mange områder, der viser at ejerlejlighedsopdelingen benyttes i et stort omfang, og i mange tilfælde til at løse udfordringer. Validiteten er sikret ved at benytte triangulation, dels i forhold til kvantitet men også kvalitativt fordi der er benyttet forskellige vinklinger på det samme emne. Dette har ikke blot gjort projektet mere validt, men det har også hjulpet med til at danne en udvidet forståelsesramme, løbende gennem projektarbejdet. Bedst som vi troede vi vidste noget om et emne, så kunne sagen set fra en anden vinkel pludselige ændre vores forståelsesramme. Her er opdeling på projektstadiet et godt eksempel. Eksempelvis var vi, forinden interview med Mona Andersen fra Tinglysningsretten, af den opfattelse at det ikke kunne lade sig gøre grundet tekniske komplikationer siden digitaliseringen. Det viste sig derimod at være et konkret valg de havde truffet.

Perspektivering

I denne perspektivering beskrives nogle af de emner, som vi har sorteret fra i projektarbejdet, men kunne være interessante at undersøge i et fremtidigt studie. Derudover beskrives hvorfor nogle af emnerne, som er behandlet i rapporten fortjener en nærmere undersøgelse.

BBR-areal og støttet byggeri

Som tidligere nævnt har case studie og interviews indeholdt en masse detaljer, som det har været nødvendigt at sortere i for at holde fokus i projekteret. Et af de emner der er sorteret fra handler om BBR-arealer og støttet byggeri. I studiet at støttet byggeri kom det frem, at der er et problemfelt i forbindelse med arkitektens beregninger og de faktiske beregninger som landinspektøren fortager af bygningsarealer. Flere af de involverede praktikere kunne berette om udfordringer inden for dette område. Problemet går på, at arkitekten sjældent har styr på reglerne om at beregne BBR arealer, dette er problematisk fordi hele grundlaget for at kunne opnå støtte til almene boliger er, at der er en grænse for hvor stort et BBR-areal en bolig må være. Desværre ses det ofte at når byggeriet står færdigt og landinspektøren måler op, så passer arealerne ikke. Dette er et stort problem fordi, hvis en ungdomsbolig fx er 51 kvm. så kan der ikke opnås støtte. Den må kun være 50 kvm. I disse tilfælde viser praksis at landinspektøren må være meget kreativ i forhold til at få arealerne til at gå op. I den forbindelse er der flere muligheder, som kan benyttes. Et studie af dette emne kunne omhandle hvordan det undgås, at der sker disse misforståelser, og måske var det en fordel hvis landinspektøren arbejder tættere sammen med arkitekten når arealer skal beregnes.

Aalborg-modellen

I studiet af cases i Aalborg har vi ses, at der er flere eksempler, hvor der har været et tæt samarbejde mellem kommune, bygherre og landinspektør m.v. Dette samarbejde beskrives i interview med Kim G. Jensen jf. A.7 på side 167. Samarbejdet ses tydeligst i bybilledet gennem alle de bygninger, som indeholder en blanding af almene boliger, privatejet ejerlejligheder, butikker, erhverv o.l. Det er altså blandet anvendelse der er nøgleordet i denne sammenhæng. Denne model af blandet anvendelse omtales 'Aalborg modellen'. Fra tidligere semestre har vi arbejdet med regional planlægning, hvor vi blev introduceret til teorier om governance. Kort fortalt handler governance om hvordan myndigheder frem for at fungere som en overordnet myndighed, i traditionel forstand, der påser at lovgivningen overholdes, så fungerer myndigheden mere som en samarbejdspartner, der forsøger at skabe udviklingen gennem samarbejde med forskellige private interessenter. Dette sammearbejde ser man netop foregå i Aalborg-modellen fx hvor kommunen

samarbejder med det almene boligselskab og landinspektøren til at finde løsninger hvor det gøres muligt at opføre støttet byggeri, hvor der indgår erhverv i stueetagen. Kommunen er her meget samarbejdsvillig og ser faktisk igennem fingrene med at lovgivningen ikke overholdes, en lovgivning som kommunen egentlig har ansvaret for påse. Der kunne være meget interessant viden at opnå om dette samarbejde i Aalborg-modellen ved at studere fænomenet og måske kan teorier om governance være med til at belyse fænomenet. Det er et meget interessant eksempel på en del af virkeligheden som kunne blive studeret og dokumenteret.

Etapeopdeling

Et af de primære emner i projektet handler om etapeopdeling. Hvis det på forhånd havde været klart, at etapeopdeling var så stort et emne som projektarbejdet har vist, så havde det været interessant blot at foretage et studie af dette emne, men det har været nødvendigt at udarbejde nærværende projekt for at komme frem til denne erkendelse. Undersøgelse af praksis vidner om, at der eksisterer mange eksempler, hvor byggeretten ikke er sikret efter Tinglysningsrettens foreskrifter, hvorfor det har været nødvendigt at foretage relaxsation. Selv praktikere med mange års erfaring kommer nogle gange galt afsted. I nærværende projekt er det forsøgt at belyse så mange facetter som det har været muligt. Men vi må erkende, at dette emne fortjener et nærmere studie, hvor der er mere fokus på at foretage et stort antal af case studier, for derudfra at kunne danne et 'best practice' inden for etapeopdeling, en slags vejledning om hvad der skal gøres i forskellige situationer. Det ses nemlig at landinspektøren benytter forskellig praksis, hvor nogle er bedre til det end andre. Der mangler dokumentation på dette område.

Ejendomsavancebeskatning

Et nærmere studie af mulighed for ejendomsavancebeskatning - hvem er næringsdrivende og hvem er ikke, hvornår skal landinspektøren rådgive om det. Det kræver en større undersøgelse at finde det fulde billede af denne situation. Vi er blot kommet med årsagerne, men er ikke dykket yderligere ned i de nærmere omstændigheder, herunder ulemper. Her kunne juridisk metode være anvendelig fordi der foreligger flere domme, som omhandler netop det at være næringsdrivende. Et studie, der viser hvem der kan drage nytte af denne mulighed, og hvem der ikke kan, det kan været et vigtigt bidrag til praksis inden for landinspektør rådgivning.

Epilog

Generelt tegner studiet et billede af at ejerlejlighedssystemet fungerer udemærket - i hvert fald set ud fra projektets emnefelt, som omhandler opdeling af nybyggeri. De landinspektører, der i projektet har stillet op til interview har generelt været meget positive i deres indstilling til ejerlejlighedssystemet. Det kunne også være interessant at undersøge hvorfor ejerlejlighedssystemet fungerer så godt som det tilsyneladende gør. Det synes vi, at vi kan tillade os at sige på baggrund af vores undersøgelser.

Praksis viser at der eksisterer et øget fokus på at udnytte byernes rum, som betyder at udformninger af bebyggelse både indebærer intensiv udnyttelse af arealer under og over jorden, og samtidig sættes der fokus på multifunktionalitet. Den faktiske anvendelse af ejerlejlighedsopdeling spiller en afgørende rolle i denne sammenhæng, og det er lidt utroligt, når man tænker på den udvikling, der er sket siden 1966, at Ejerlejlighedsloven stadig fungerer.

Litteratur

Anders Vestergaard Buch og Jacob Møller. *Projektudvikling af fast ejendom : en håndbog for praktikere*. Thomson, 2005. ISBN 87-619-1294-8.

Lars Astrup-Hansen. *Ejendomsforeningen Danmark - Sammenlægning, udstykning, ejerlejlighedsopdeling*. https://ejendomsforeningen.dk/media/172323/slides_til_ed_lifa.pdf.

Peter Blok. *Ejerlejligheder 3.udgave*. Juristforbundets Forlag, 1982. ISBN 87-574-1771-7.

Peter Blok. *Ejerlejligheder 2.udgave*. Juristforbundets Forlag, 1995. ISBN 87-574-1772-5.

Bolette H. Skiller. *Ejerlejlighedsopdeling af blandede bolig- og erhvervsejendomme*. Aalborg Universitet, http://vbn.aau.dk/files/9361454/9_sem_Ejerlejligheder_Bolette_Skieller.pdf, 2009.

Erhvervsministeriet. *Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber*. <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=55012>, 1977.

Jonas Frantsen, Jonas Skovby Pedersen, and Kristian Kirstein Severinsen. *EJERLEJLIGHEDSOPDELING ANBEFALING TIL MODERNISERING AF EJERLIGHEDSLOVEN OG DEN FREMTIDIG REGISTRERINGSPROCES I MATRIKLEN*. Aalborg Universitet, https://projekter.aau.dk/projekter/files/260241295/Ejerlejlighedsopdeling_.pdf, 2017.

Thomas Hoffmann. *Hvad er grundforskning?* <https://videnskab.dk/kultur-samfund/hvad-er-grundforskning>, 2016.

Jan Gehl. *Byer for mennesker*. Bogværket, 2010. ISBN 978-87-92420-11-4.

Knud Aage Frøbert. *Det siger loven om ejerlejligheder*. Centrum, 1986. ISBN 87-583-0324-3.

Steinar Kvale and Svend Brinkmann. *Interview*. Hans Reitzels Forlag, 2009. ISBN 978-87-412-5198-1.

Lars Ramhøj. *Ejerlejlighedsopdeling af ejendomme med flere bygninger og af bygninger med én lejlighed*. Landinspektøren, http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl-files/files/Landinspektren_1994_bind_37_haefte4.pdf, 1994.

Lars Ramhøj. *Opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet*. Landinspektøren, http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl-files/files/Landinspektren_03_2009.pdf, 2009.

- Christian Lund. *Videnskabsteori og faglige metoder*. Frydenlund, 2001. ISBN 978-87-7887-967-7.
- Michael Quinn Patton. *How to use Qualitative Methods in Evaluation*. SAGE Publications, Inc., 1987.
- Pernille Mikkelsen og Malene Andersen. *Blandede boligtyper i samme ejendom*. Aalborg Universitet, <https://projekter.aau.dk/projekter/files/6139878/Blandede%20boligtyper.pdf>, 2005.
- Peter Andreasen. *Ejerlejligheder - i praksis*. Nyt Juridisk Forlag, 1997. ISBN 87-982576-6-8.
- Jo Reichertz. *The SAGE Handbook of Qualitative Data Analysis*. SAGE Publications Inc., 2014. ISBN 978-1-4462-0898-4.
- Jan Thisted. *Forskningsmetode i praksis*. Munksgaard Danmark, 2010. ISBN 978-87-628-0933-8.
- Robert K. Yin. *Case Study Research*. SAGE Publications, Inc., 2014. ISBN 978-1-4522-4256-9.

Interview

A.1 Finn Nygaard 20-02-2018

Dette er en transskribering af et interview med Finn Nygaard. Finn Nygaard er Planchef hos Calum A/S, og har været inde over planlægningen af Plaza bygningen på Vesterbro 102.

Interviewet handlede om at få besvaret nogle af de spørgsmål der var dukket op i forbindelse med undersøgelsen af Plaza ejerlejlighedsopdelingen. Dette var spørgsmål såsom; hvordan de kunne bygge under Nørresundbybroen samt hvem og hvordan de havde udarbejdet vedtægterne.

Andreas: A

Finn Nygaard: F

A: Vi undrede os over, hvorfor det var at i i starten valgte at opdele den gamle bygning i to ejerlejligheder, for så at rive den ned bagefter. Kan du svare på hvordan det kan være?

F: Det er fordi, for at et alment boligselskab kan søge kvote, så skal de have en grund, eller en ejendom af en slags. Og for at vi kunne komme videre med det projekt så var en del af det, jo at sælge til boligselskabet; Nørresundby Boligselskab. Og derfor lavede vi så den her 'tekniske øvelse' i første omgang. Og delte den eksisterende ejendom i to.

A: Det var af økonomiske årsager, at man valgte at gøre det så?

F: Jae, handelstekniske årsager. Altså for, som sagt, at der kan søges kvote ved Aalborg Kommune, skal Nørresundby boligselskab jo eje en eller anden størrelse ejendom. Så det er modellen på det.

A: Hvorfor valgte man at kalde ejerforeningen for: Plaza med begrænset ansvar. Vi forstår ikke helt hvordan det kan være.

F: 'med begrænset ansvar' det er den selskabsform som vi anvender, det er den type. A: Ja okay.

A: Så tænkte jeg på, jeg kan se at det er en advokat der har skrevet vedtægterne for jer. Ved i hvor ofte det er at i bruger en advokat, og hvor ofte, eller om i overhovedet bruger landinspektører, til at skrive vedtægterne for jer.

F: Det har vi en aftale med advokatfirmaet om, at det er dem der foretager det arbejde. Men i princippet kunne en landinspektør jo for så vidt godt gøre det. Der kan være nogle spidsfindigheder ved de her mere komplekse ejendomme, som gør at man vil kunne vurdere at en advokat ville kunne håndtere det bedre.

A: Hvor meget er i inde over den her udarbejdelse af vedtægterne selv?

F: Det er vi 100 pct., det går vi ind og vurderer.

A: Vi kan se at i laver de her vedligeholdspuljer og eksklusive brugsretter. Er det en løsning i bruger ved de fleste af jeres bygninger?

F: Ja når der er tale om så komplekse ejerforhold som der er her, så kan det være nødvendigt at gøre det.

A: I har sådanne et cykeldepot i jeres P-kælder, som Nørresundby Boligselskab bruger til deres cykler. Jeg kan se at der ikke er tinglyst en brugsret eller noget som helst. Hvordan går det til?

F: Det er fordi den også bliver anvendt til de private boliger og erhverv.

A: Ja okay. Hvordan sikrer Nørresundby Boligselskab at de må være med der?

F: At de kan anvende det. Det er ikke selvstændig anvendelse, eller selvstændig brugsret til den. Det er en fælles ejendom, det er en del af fællesejendommen, for alle brugerne i hus.

A: Aalborg kommune de er påtaleberettiget, hvorfor er de det?

F: Det forlanger de.

A: Hvordan kan det være at de forlanger det?

F: Det er meget normalt i grundejerforeningens vedtægter at kommunen er påtaleberettiget.

A: Er det i alle typer bygninger?

F: Ja det er det. Hvis der er lavet nogle særlig forhold i sådan nogle grundejerforenings vedtægter, som kan have almenretlig betydning, så vil kommunen retlig kunne sige nej til det.

A: Ja okay.

A: I har jo faktisk bygget jer til Nørresundbybroen og ind under også, hvor i har noget depotrum og P-kælder. Før var der jo bare P-pladser. Hvordan kan det være at i fik til det, og i det hele taget at bygge inde under? Ja nu vil jeg jo sige det var offentlig vej, men i har ejer jo sådan set arealet.

F: Vi ejer sådan set vejen. Lige den del af vejstrækningen er privat. Der har kommunen en ret til at drive og vedligeholde vejen over.

A: Ja, den ejede i jo på forhånd, så der var måske ikke nogle større komplikationer i at bygge ind under den.

F: Nej det var det ikke. Det var kommunal ejendom tidligere, men hvis der var et hulrum der, som der ikke var brug for.. så solgte de det videre til os. Så blev det bare sikret ved deklaration, at de fortsat bedrifter og vedligeholdte vejen.

A: Okay, super. Det var sådan set det. Tak for din tid.

A.2 Frank Kristensen LE34 Aalborg 21-02-2018

Frank Kristensen er Landinspektør hos Landinspektørvirksomheden LE34 Aalborg. Han har desuden været involveret som landinspektør på casen "Larsen Waterfront", som er beskrevet i kapitel 3.1 på side 21, hvorfor flere af spørgsmålene udspringer af denne case.

Andreas: A

Morten: M

Frank: F

M: [...]hvorfor er der foretaget opdeling på projektstadiet?

F: Ja, det er spørgsmålet om man kan kalde det på projektstadiet, altså det er jo etape 1 af en opdeling, det er jo mere end et projekt på tidspunktet, det er jo reelt et byggeri, der er tilstedeværende. Så det er mere end et projekt, man sige resten det er selvfølgelig et projekt det der mangler at blive etableret.

M: Det er selvfølgelig rigtigt, jeg har hørt lidt om et "skurvognsprincip" i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling kan man sige at det her måske er et eksempel...

F: Det er nok en arveart af det, det kan man godt sige, altså hvor man er nødt til det, for at få noget finansiering ind eller noget ejerskab ind, få nogle interessenter, jamen så kan man være nødsaget til at lave en opdeling på et tidligt tidspunkt i forløbet, og det har man så gjort på den her måde her. Vi har set andre eksempler, nede på Godsbanen for eksempel, den gamle terminalbygning, hvor VUC og SOSU er i dag, der havde man også et finansieringsmæssigt problem, og der var der jo en gammel bygning på daværende tidspunkt hvor man skulle bruge kælderen og resten skulle rives ned og så bygges op, og der lavede vi egentlig en ejerlejlighedsopdeling allerede på den gamle bygning, sådan at kælderen repræsenterede de to ejerlejligheder der skulle bygges videre. Og det var reelt nok det var de rigtige rum de fik, og dem udvidder man så med et rigtige byggeri ovenpå.

A: Det er sjovt for Plaza, og det var CALUM og Søren Lange, der stod den gamle bygning og den opdelte man også i to, hvorefter de blev revet ned og så byggede man det nye op.

F: Her der rev man... kælderen den blev faktisk, jeg mener faktisk at de rum blev bevaret.

A: Det undrede vi os også over, men så talte vi med Finn Nygaard fra CALUM, og han sagde også at det var af økonomiske årsager, at man gjorde det.

M: Der skulle en almen boligforening med ind over for at man kunne ansøge om almene boliger.

F: Jo, fordi boligforeningen skal have ejerskab til de arealer som de nu bygger på og søger støtte på. Og det har vi også gjort i Frederikshavn for eksempel i nogle situationer.

M: I Tingbogen ligger et dokument vedr. afvisning af tillæg til anmeldelsen af ejerlejlighedsopdelingen, hvor Tinglysningsretten de afviser den - det er noget vedr. en byggeret (det drejer sig om Larsen Waterfront).

F: Det er jo fordi at de panthavere, der kommer ind i ejerlejligheden, de tager jo pant i ejendommen på det tidspunkt hvor de første ejerlejligheder bliver solgt, så tager de pant i det og noget af det pant vedrører jo grundarealet og de værdier, der er på grundarealet og herunder er der jo nogle byggeretter som egentlig er grundlaget for den pantsætninger dér, hvis du så begynder at bygge videre og vil lave en videreopdeling så har man jo udnyttet de byggeretter som den kreditforening, set fra Tinglysningsrettens side mener, har pant eller har værdier ude i grundarealet, og dem skal man så spørge om det er ok at de værdier går ud i forbindelse med det her byggeri.

M: Kunne man have sikret det på en anden måde? Her tænker jeg igen skurvognsprincippet ind i det.

F: Nej... altså du kunne have sikret dig... efterfølgende... det overraskede også os lidt at der kom sådan en der, det var ikke noget problem for alle vidste jo at man byggede videre. Det var ikke sådan at det var gjort i det skjulte, det havde jo hele tiden været hensigten så alle vidste det så det var ikke noget problem med den der påtegning. Men vi har før gjort det, at når vi så har lavet sådan en etape 2 af en ejerlejlighedsopdeling... eller allerede når vi har lavet etape 1 sørger vi for at beskrive i anmeldelsen, hvad det er der skal ske efterfølgende fordi så kan kreditforeningen

ikke komme og sige hov hør der er nogen der har udnyttet vores byggeretter. Der er beskrevet, at den er disponeret over allerede den rets byggeret.

M: Jeg har set et andet eksempel på et tidspunkt, hvor at man har vidst bygningen den skulle udvides med flere etager, så sørgede man for at tinglyse i en af ejerlejlighederne en ret til at den kunne videreopdeles efterfølgende så sikre man at den ikke tilgik ejerforeningen og på den måde kunne man komme videre. Det var sådan set der jeg blev introduceret for begrebet "skurvognsprincippet".

F: Ja, man skal altid passe på, hvis man begynder at lave en ejerlejlighedsopdeling på noget som er meningen skal bygges videre fordi der opstår jo nogle rettigheder og nogle forventninger for de første ejerlejlighedsejere, der kommer ind i sådan en ejendom.

M: Så det handler om at få beskrevet det rigtigt.

F: Ja, og sikre sig. Det kunne også være den investor som laver det her, og laver den første ejerlejlighedsopdeling han mister jo lidt af dispositionsretten over ejendommen hvis han ikke for beskrevet at det er ham der har byggeretterne, og tinglyst det.

M: Den her uskadelighedsattest er det noget, der blev afvist i samme ombæring? Jeg ved ikke om du kan huske den.

F: Ork det er katte lang tid siden...

M: Jeg ved ikke om det er en uskadelighedsattest, der er blevet lavet i forbindelse med tillægget til anmeldelsen?

F: Jo, det tror jeg det har været.

M: Men det er sådan mere for at forstå forløbet ikke, fordi de afviste den jo først og så bliver jo så beskrevet i dette notat hvorfor at den skal tinglyses alligevel og så ved jeg så ikke om de afviser det her også. Og at der derfor skal en påtegning fra ejerne til for at det kan køres igennem.

F: Jeg prøver lige at se om jeg ikke kan huske... Ja de vil jo simpelthen have at panthaver gør rede for de var bekendt med...

M: Så det er det den ender med, der skal skrive under på det:

F: Ja.

M: Det var også noget af det jeg så i anmeldelsen at fordelingstallene var sat efter det som projektet skulle ende ud med, sådan at man ikke skulle igennem alt det her bagefter for at lette arbejdet og ikke skulle forstyrre panthaver efterfølgende.

F: Ja, tage højde for det. Ellers så skal man ud og spørge panthaver hvis man ændre fordelingstal, det er noget af det der altid udløser en påtegning på pantet. Og det er jo egentlig for at undgå de ting der at man...

M: Det er for at spare sig selv det arbejde når man kommer dertil efterfølgende.

F: Men der dukker altid noget nyt op og man kan sige at Tinglysningen de flytter sig altså også indimellem, de kan godt have en praksis her og nu og den kan godt ændres stille og roligt over tid...

M: Ja, heldigvis, hvis det går den rigtige vej... Så er vi lidt interesseret i hvordan det her det har kunne lade sig gøre fordi umiddelbart sådan som jeg forstår det når man opdeler i ejerlejligheder så skal der være nogle ejerlejligheds-skel, fysisk adskillelse. Har det været svært at få det her i gennem?

F: Nej, det har det ikke. Jeg tror ikke engang Tinglysningen er bekendt med at den p-kælder... Hvordan er det nu den rent ejerlejlighedsmæssigt er optræder? Det kan jeg faktisk ikke huske...

M: Den optræder ud fra skellet.

F: Ja ikke også. Så der er jo ikke en fysisk adskillelse, men der er en matrikulær adskillelse, men der er ikke en fysisk adskillelse.

M: Men hvor er hjemlen til at at gøre det så fordi umiddelbart mener jeg at der skal være en fysisk adskillelse. Er det fordi det ikke kan udstykkes, at du på den baggrund så kan gøre det.

F: Ja man kan sige at vi opdeler alt hvad der er inden for ejendommen.

M: Ja, det skal man gøre ikke?

F: Jo, problemet er egentlig nogle brandmæssige forhold kan man sige fordi du har en bygning der ligger hen over

skel eller et bygningsværk nede i kælderens der ligger hen over skel og der plejer jo at skulle være en brandadskillelse, og det har man klaret på en anden måde hernede. Det har egentligt været brandmæssige forhold der har været udfordringen. Og det man har gjort er at sige at den her parkeringskælder hvis den samlet set kan udgøre én brandcelle, så er du ok. Og det gør man ved at sige, at alle indgange der føre op til byggeriet ovenover de bliver brandsikret, så det er en brandcelle i sig selv. Men der er ingen brandadskillelse mellem den og den matrikel.

A: Men hvordan, det der med de usynlige vægge hvad kan man sige de imaginære vægge, hvordan...? F: Der er ikke blevet stillet spørgsmål ved det.

A: Så gik den bare igennem.

F: Ja, men vi har gjort det flere gange, så længe ejerlejlighedsejendommen holder sig til skellet altså kører ud til skellet så er det ok, men direkte en hjemmel, jeg vil sige at det er en praksis. Vi har gjort det flere steder, vi har en som er i gang, de der ungdomsboliger nede i stormgade, der på Nyhavnsgade, der er også en p-kælder der kører hen over flere matrikulære ejendomme.

M: Ok, så det er ikke unormalt at man ser dette. I den forbindelse hvor tidligt er i kommet på banen i forhold til rådgivning. For jeg tænker at når sådan et areal det skal planlægges så er der vel en del arbejde i at få alle brikkerne til at falde på plads. Kommer i på banen nu når man har besluttet sig for hvordan det skal være, eller er i med i rådgivningsfasen over hvordan det kan udformes?

F: Det er lidt forskelligt, men det kommer lidt an på entreprenøren hvordan det kører. Nu er det Enggaard, der kører det her så der er der ikke behov for den samme rådgivning som en entreprenør, der ikke har den samme erfaring "in-house". Men vi er stadigvæk med på et tidligt tidspunkt, men det er mere omkring de m²-mæssige spørgsmål, altså hvor meget er volumen af de m² vi påtænker at bygge, og det har man interesse i for at vide noget omkring økonomi osv. Det er jo antal etagemeter, der kan bygges, det er jo direkte sammenlignelig med hvad er der af økonomi i det her projekt.

M: Så det er for at finde ud af hvad er der muligt for det område her i forhold til planlægning...

F: ja, og har vi nu fået det hele med kan vi udnytte hver en byggeretlig kvm.

M: Og det er her Landinspektøren udmærker sig? F: Ja

M: [...] i alt det her er der jo også nogle vedtægter og der er en deklaration for parkeringskælderens osv. hvor meget er i inde over dér?

F: Jeg vil tro at vi har været kraftigt med ind over vedtægten, nu er det ikke mig der har siddet med dem der fra Enggaard. Jeg har haft med med ejerlejlighedsopdelingen at gøre jeg tror det er Stefan der har siddet med den del, hvis der har været noget. Men vi er typisk inden over vedtægterne og laver rådgivning omkring dem, hvis vi ikke selv laver dem.

M: Okay, og alt sådan noget med økonomiske og sekundære fordelingstal. Så kan jeg se at der for nyligt er foretaget nogle nye opmålinger for området, det ved jeg ikke hvor meget du er inde over, men det er blevet genopmålt. Er det normal praksis at man gør det i sådan et projekt?

F: Ja fordi projektet har ændret sig undervejs og så man er ud og lave nogle berigtigelser svarende til hvordan byggeriet så rent faktisk kom til at se ud. Sådan en udstykning som den her er ofte lavet på et meget tidligt tidspunkt, igen for at få nogle... Boligforeningen skal jo ha' skøde på arealet for at kunne få støtte til at opføre sådan et byggeri og det skal de på et tidligt tidspunkt og måske endda så tidligt at man ikke helt endnu kender fodaftrykket af bygningen endnu - det er en sokkelparcel - så der har man så set at det kom til at se anderledes ud og så har man været ude og lave den berigtigelse der: Parkeringskælderens har også ændret sig kan jeg se og så er man ud og måle de faktiske forhold op og få justeret tingene.

M: Når det her det er blevet målt op, så kan se at de her skel de har ændret sig en lille smule, er det noget der får nogen indvirkning på ejerlejlighed nr. 4 skal den ændres efterfølgende?

F: Jeg tror faktisk ejerlejligheden den følger bygningen, så man kan sige at der været noget mismask ift. det matrikulærer. Jeg ved vi har en berigtigelse af ejerlejlighedsopdelingen der ligger og venter, og har ventet faktisk på den her. Jeg kan ikke huske om den går på det her, det kunne godt være det.

M: Ja for lige nu der er den registreret ikke altså ud fra dem her (i.e. skellet)

F: Nej jeg vil tro den er registreret ud fra hvordan bygningen den der ud.

M: Nej, hvis du ser ejerlejlighedskortet så følger de skellene ud fra Matriklen.

F: Nå, men så kan det godt være at forskellen man ser her det ikke fodaftryk af bygningen, det kan jeg ikke forestille mig det er så. Så er det ikke en ren sokkelparcel.[...]jamen så der jo noget med at de udenoms anlæg de er blevet

anderledes en forventet til at starte med.

M: Men det var sådan set også for at finde ud af om ejerlejlighed nr. 4 den ændrer sig, hvis det er sådan at skellet det også ændre sig. Fordi det ser ud som om at den er blevet etableret (i.e. ud fra skellet og ikke bygningen)

F: Altså ejerlejlighed nr. 4 den må følge bygningen. Det gør den helt sikkert.

M: Men ikke inde i ejerlejlighedskortene

F: Jo den svare til bygningen altså det er ret fysisk er bygget dernede.

M: Nej, i ejerlejlighedskortene der er det den her, ud fra matriklen (jordstykket) altså det der udgør parkeringskælderren og matriklen (jordstykket).

F: Ja det kan godt være at den ejerlejlighed, der hedder parkeringskælder (ejerl. nr. 4) den følger det matrikulære. Nå det er den der hedder nr. 4.

M: Ja det er den

F: Det er klart, ja men den der er jo selvfølgelig regnet helt ud til skellet, og ændre skellet sig så må ejerlejlighed nr. 4 også ændre sig. Ellers så får vi jo noget rod. Og uden at kunne huske detaljen så ved jeg at der ligger en berigtigelse af en ejerlejlighedsopdeling dernede, som har afventet den her sag den været to tre år undervejs på grund af noget påtegning og noget pant og noget[...] og det kan sagtens være at den justering af den ejerlejlighed det går på netop at skellet det har ændret sig. Men det skal de i hvert fald

M: Så har vi lige sådan lidt korte spørgsmål, ungdomsboliger det går ind under alm. boliger ikke?

F: Jo

M: Vi har nemlig undret lidt over det her med at det skal udgør én ejerlejlighed når man dele det op. Og nede ved godsbanen der har der været et eksempel på to bygninger der står på hver sin sokkelparcel hvor der så har været en gangbro henover hvor man ikke har kunne få den kørt gennem Tinglysningen i første omgang fordi den udgjorde to ejerlejligheder hvor den ene ejerlejlighed det er ungdomsboliger og den anden det er familieboliger. Og det var så det der gjorde udslaget. Men som vi har forstået det så er det den gangbro, der måske har været udslagsgivende for om det kunne lade sig gøre.

F: Nej jeg tror at i sådan en situation kunne man godt tænke sig, at der er den situation at man har to ejerlejligheder fordi det måske er to afdelinger af boligforeningen, nu gætter jeg bare, som kører hver sin økonomi og derfor og derfor skal det skilles ud i hver sin ejerlejlighed. Jeg har også set eksempler hvor man har blandet alm. familieboliger og ejerlejligheder eller ungdomsboliger i én ejerlejlighed, så det kan godt forekomme. Det kommer an på hvordan det ret økonomisk er skilt ad.

A: Men hvis det er samme ejerforening så vil man godt gå med til at der er to ejerlejligheder hvor den ene den er fam. bolig og den anden den er ungdomsbolig.

F: Ja ja det kan man sagtens.

M: Det er måske også der hvor de har rykket deres praksis en lille smule i den forbindelse.

F: Nej, det synes jeg egentlig ikke. Jeg kan godt huske at der var en nede på godsbanen vi havde nogle problemer med fordi Tinglysningen de havde misforstået det, situationen.

M: Okay, men hvis man tager det ud fra ordlyden så står der jo én ejerlejlighed, men ser man på hensigten så er der måske en anden.

F: Ja, men det har jo ikke været det der har været meningen det er jo netop at den enkelte enhed ikke skulle kunne opdeles.

M: ligepræcis, det er det der med at kunne se hensigten med lovgivningen.

F: Det er rigtigt ja, den sloges vi lidt med at få hjem kan jeg huske. Det var nok den der på godsbanen.

M: Det er nok et lidt banalt spørgsmål, men hvorfor ser man så mange af de her projekter de har sådan en multifunktionel opbygning hvor der er ungdomsboliger, ejerlejligheder og erhverv?

F: Jamen du tænker om hvor man fx her et ønske om at have erhverv i stueetagen, eller hvad tænker du på?

M: Jamen jeg tænker ungdomsboliger, der bliver næsten ikke bygget noget uden at der er ungdomsboliger med ind i projektet.

F: Jo, det gør der nu nok, det er ikke så slemt mere med mængden af ungdomsboliger, men det er rigtigt at der stadig er ungdomsboliger tænkt ind i mange projekter rundt omkring. Men man jo så en bygning hver stueetage den har nogle andre værdier fx. Ja hernede er det jo noget restaurant og noget erhverv er det ikke det. Og det er man jo nødt til at skille ad rent ejerlejlighedsmæssigt for at de ting kan spille sammen. Du kan ikke ha dem inden for den samme

enhed.

M: så det er simpelthen for at få den bedst mulige økonomi i projektet at man gør det?

F: ja, hvis man ikke havde ejerlejlighedskomplekset så kunne man ikke gøre det, fordi så kunne det ikke skilles ud økonomisk. De her arealer, der nu lå i stueplanen og var interessante til nogle andre formål end ungdomsboliger. Så det er simpelthen forudsætningen at man har det værktøj der.

M: Og så lige et meget simpelt spørgsmål. Når man kigger i Tingbogen ved en moderejendom, der er opdelt i ejerlejligheder der står ikke noget om hvem der er ejer for moderejendommen. Der står bare: opdelt i ejerlejligheder.

F: Der er sådant heller ikke nogen. Ejeren kan man sige den enkelte ejerlejlighedsejer i forhold til fordelings-tal.[...]også servitutter og pant bliver flyttet op i ejerlejligheder.

M: Kvote i forhold til ungdomsboliger hvordan bliver det beregnet. Er det noget som du ved noget om?

F: Jeg kan huske dengang vi startede op på alle de her ungdomsboliger der fik Aalborg en hel masse i forhold til resten af landet.[...] det hængte sammen med hvor mange kvm. man kunne bygge for en given pose penge, hvor kunne man bygge de billigste kvm. det var dem der fik værdierne sådan groft fortalt. Men, altså det er noget man søger om og det er noget som kommunerne administrerer, uden jeg ved i detaljer hvordan det foregår.

M: Okay. Så er vi stødt på nogle eksempler vi har ejerforeninger med begrænset ansvar. Vi har lidt svært ved at finde ud af hvad den der ejerform begrænset ansvar indebærer.

A: De hedder ejerforeningen Plaza med begrænset ansvar fx. Så sagde ham der Finn at det var bare den type.

F: Det siger mig ikke noget. Og hvori den begrænsning den ligger i forhold til en almindelig ejerforening.[...] og hvad er det for nogle ansvarsområder som de kan fraskrive sig. Jeg har godt hørt ordet, men har ikke stødt på det i praksis.

M: Når der oprettes ungdomsboliger i sådan et projekt her så er kommunen tit påtaleberettiget ved ejerforenings-vedtægten. Ved du hvorfor det er sådan?

F: Det kan næsten kun være fordi der er givet støtte til det at de som myndighed skal ind over.[...] Men altså du kan jo ingenting fordi der er givet støtte til det altså så skal man jo ind og spørge, Almenboligloven den regulere salg og køb osv. af sådan nogle ejendomme der. Jeg tror ikke du vil kunne sælge et hjørne af grunden, det kan du ikke bare sælge. Men direkte som påtaleberettiget til vedtægter det ved jeg ikke.

M: Nej, det kan være at vi skal have fat i kommunen om for at høre efter det. Det kan være at Lene Dokkedal kunne hjælpe.

M:[...]. Så var der parkeringskælder i Stormgade den er ikke færdig.

F: Den er undervejs vi går faktisk og venter på at den parkeringskælder den bliver overdraget så vi kan få opdelt den sidste ejendom i ejerlejligheder. Der har nemlig været lidt problemer. Der jo en problematik hvis du har en parkeringskælder, der ligger i flere ejendomme. Efter reglerne så skal hver ejendom have sit eget sprinkleranlæg og det er dyrt det er noget med 500.000 kr. eller mere i en investering der. Men der har vi så kommet igennem med at tinglyse en deklaration om de her parkeringskældre, som ligger på flere ejendomme, de altid skal have samme ejer så har man kunne nøjes med et sprinkleranlæg. Og der er vi så ved at se om vi kan få den situation på plads dernede hvor vi er i gang med at tinglyse skøde på den.

M: Så det er i ved at finde ud af om det kan lade sig gøre tinglyset?

F: Nej, vi er ved at tinglyse, det skal kunne lade sig gøre fordi de skal flytte ind her til den første, hvis de ikke får vand på den parkeringskælder så kan de ikke få ibrugtagningstilladelsen.

M: Er det jer der har fundet på den løsning?

F: Ja med den deklaration der, ja det er det fordi et andet sted netop stod med den problematik, hvor men regnede med at det sagtens kunne lade sig gøre, men der sagde vandforsyningen nej så er i nødt til at lave to sprinkleranlæg. Og det var jo nærmest bygget så det gør man jo ikke bare lige. Men så fandt vi på den her med deklarationen.

M: Er det også tilfældet i den her (i.e. parkering Larsen Waterfront)?

F: Det burde det være faktisk. Der burde jo være faktiske et her et der og et der. Men jeg ved ikke om den er lavet der, om man har fanget den der.

M: Nej, jeg synes ikke lige at jeg er stødt på den nemlig. Kan den være i vedtægten? Den her deklaration på parke-

ringskælder den er jo lyst på alle ejendomme det kan godt være der, men jeg synes bare at jeg har læst den igennem flere gange og jeg synes ikke jeg er stødt på det. Men det må jeg lige hjem og ha kigget på.

F: Hvis du kikker på det projekt der ligger nede på Østrebros der er lavet en. Matrikel nr. 5po hedder den ene ejendom. Hvor man også har en parkeringskælder, der løber hen over flere ejendomme og der er jo heller ingen fysisk adskillelse. Man kan i hvert fald køre fra den ene over til den anden. Der er jo ikke sådan en brandlem som der ellers skal være

A: Nu nævnte du postkassemodellen.

F: Ja, eller skurvognsprincippet som i kaldte det.

OBS! der er et par minutter mere med løst snak hvor der bl.a. tales om de udfordringer der er forbundet med at frigive pant ved arealoverførsle ved Larsen Waterfront. Sagen har ventet i tre år.

A.3 Stefan Overby LE34 Aalborg 02-03-2018

Stefan Overby er Landinspektør hos Landinspektørvirksomheden LE34 Aalborg.

Andreas: A

Morten: M

Stefan: S

M: Jamen som sagt så handler vores projekt om ejerlejlighedsopdeling vi vil gerne finde ud af hvordan landinspektøren agere i processen ved lidt større ejerlejlighedsopdeling hvor man har forskellige anvendelse og forskellige etaper osv. hvordan bliver det planlagt og hver stor en rolle spiller landinspektøren i planlægningningen af det.

S: Jamen jeg tror jeg vil starte med at gå tilbage til det eksempel fra i går nede ved Musikhuskvarteret ved Østre Havn som er i fire etaper hvor vi ret tidligt sagde til udvikleren.[...] den sag er et godt eksempel hvor vi har haft indflydelse på hvordan skulle ejendomsdannelsen være vi har i høj grad haft indflydelse på det og anbefalet at det skulle udstykkes i fire etaper fordi de byggede det jo ikke på samme tid og ville gerne have solgt det løbende, så for mig at se var det helt oplagt at det skulle udstykkes i sokkelparceller når projektet var som det var. Det er jo meget tæt kan man sige så og det der ligger uden for området det skal jo ejes af en overordnet grundejer på sigt, men som i jo kunne høre så i kbh der kan man jo nærmest ikke får lov til at gøre sådan, det blev jeg meget overrasket over at høre egentlig, det synes jeg virkelig er grotesk, at man på den måde skal ligge hindringer.

M: [...] kræver det at kommunen er så samarbejdsvillig i forhold til at det er det det står og falder på?

S: Jo lige nøjagtigt, med plangrundlagt kan de gå hen og sige at udstykningen skal være sådan og sådan det kan de jo påvirke gennem lokalplanprocessen. Men jeg synes jo ikke det giver mening, man har jo masse lignende projekter i kbh hvor jeg synes det er oplagt at bruge sokkelparceller, hvis det sådan der bliver bygget. Det er jo ikke altid nødvendigvis sokkelparceller, men i hvert fald få den udstykket enkeltvis i etaper det kan så godt være at der skal noget udenomsareal med men så fred være med det. Det der nede (Østre Havn) det har jo strukket sig over tre fire år. Det der med som Christian og Jon nævnte man kan jo godt hvis man kender hele projektet på forhånd så kan man jo godt have det som én stor ejendom med det er bare meget komplekst. Hvis man skal til at lave ændringer på projektet er man meget låst.

M: Vi kan måske godt have lidt svært ved at forstå, altså nu siger du at det er helt oplagt at udstykke sokkelparceller når det er så stort et projekt. Hvad er det helt præcis du for af fordele ved at udstykke frem for at køre det hele som én stor ejendom?

A: Hvad er det der bliver kompleks hvis det ikke køre efter planen.

S: Jamen det er sikkerheden for at kunne gennemføre det, altså det bliver mere skimmelt hvis man får det udstykket fordi så har du et hus og en grund og så opdeler du det i ejerlejligheder og så sælger du det, og så er projektudvikler i princippet ude af det. Og så får stiftet en ejerforening osv. måske får tinglyst nogle deklarationer, men så er udvikler typisk ude af det så er han færdig med det og så kan han gå i gang med næste. Hvis du bygger på én stor grund, altså hvis du bygger en 1. etape og opdeler den i ejerlejligheder så er der fx 30 ejerlejligheder dér. Så bygger du 2. etape et andet sted på ejendommen, som består af fx 30 lejligheder. I princippet så skal ejerne af 1. etape godkende at man udvider ejerlejlighedsejendommen med 30 ny ejerlejligheder og ændre fordelingstal og det skal panthaver også, dem der har fået pant i ejerlejligheder fra 1. etape det skal de også acceptere at man udvider ejendommen med nogle flere ejendomme. Og det vil sige at man på forhånd skal kende projektet, fordi man er nødt til at være meget præcis både over for dem der har købt og panthaver om hvad er det for nogle arealer der kommer til for at man ved hvad bliver ens værdi fremadrettet. Man kan godt gøre det, men man skal kende projektet, hvad der kommer i etape 3 og 4 osv. Man kan måske skrive ind at der må komme nogle små justeringer som de skal acceptere.

M: Man kan måske ikke skrive alt for mange justeringer ind?

S: Jo i princippet kan du skrive 100 sider, men ulempen er helt klart at det ikke er særligt fleksibelt, for meget tit i projektudvikling, der laver man om på sine planer og du bliver låst her, du kan ikke lave det om uden at du skal have det godkendt af de andre.

M: Men hvis du har lavet en udstykning, og det er sådan at bygningens udformning den bliver anderledes og man skal ændre på selve sokkelparcellen så det vel stadig det samme problem.

S: Ja det kan du sige, altså grænserne for din ejendom skal du have styr på tidligt, det er rigtigt, og så må du projekter inden for det ja.

M: Så på hvilken måde er det mere fleksibelt?

S: Jamen det er det du skal fylde indefor, det er det projekt der skal være med din ejerlejlighed, hvis det her det bliver bygget fire år efter det er sjældent at man har sådan et projekt færdig. Du skal jo primært kende arealerne, det er primært det der er udfordringen, synes jeg, og det hænger jo sammen med fordelingstallene dem skal du kende. Det bliver meget komplekst at få det hele lagt fast på forhånd.

A: Altså det er det man er nødt til at gøre ved sådan nogle store projekter her. Hvis det her det havde kbh så havde det været nødvendigt at foretage en forhånsrelaksation?

S: Ja, og det kunne slet ikke lade sig gøre med det projekt hernede uden (læs. Østre Havn/Musikhuskvarteret) for det sidste hernede det ser helt anderledes ud end man troede dengang. [...] Den sidste etape derved ved tårnet hvor DLG-silone den stod der har man jo fundet ud af at man ville lave en ekstra P-kælder. Og det areal var faktisk tiltænkt at skulle overdrages grundejerforeningen, men vi havde skrevet ind i vedtægterne at udvikleren havde ret til at udvide parcellerne uden at skulle spørge foreningerne. Og det var jo sådan set rart at vi havde husket at gøre det for så kunne vi overføre areal herved (Stefan tegner på papiret) fordi de fandt ud af at der var behov for en ekstra P-kælder, sådan en lille eksklusiv en med femten pladser, den koster en jetjager at bygge, men som man er nødt til at bygge når man bygger sådan nogle dyre ejerlejligheder. Man køber ikke en ejerlejlighed på toppen til 15 mio. på toppen uden at man kan parkere sin bil lige ved siden af - sådan er det bare.

M: Er der sådan et standard setup for hvad man skal skrive i vedtægterne for grundejerforeningen for at være forberet på sådan nogle uforudsete ændringer?

S: Det skal man nok forsøge at formulere sådan rimeligt bredt. Jeg ved ikke om der er en standard. Det her projekt har givet os en masse erfaringer i og lave sådan noget også med vedtægter. Så dybt har jeg ikke været inde i at lave vedtægter, det er meget komplekst. Fordi der er parkeringslau og ejerforeninger osv. men det gør jo at det er lettere at lave næste gang.

A: Du sagde i går at man ikke så mange sokkelparceller for 5 - 6 år siden, hvordan kan det være?

S: Det har nok meget at gøre med den måde man bygger, fx Østre Havn det er et eksempel hvor man bygger tæt og så alt det der ligger uden for bygningen det er egentlig meningen at alle skal kunne færdes der på sigt, så der er det meningen at alle de udenomsarealer overdrages til en grundejerforeningen. Der nogle enkelte steder hvor der bliver nogle private arealer, men hovedreglen bliver at det er grundejerforeningen der skal eje og drive det. Og i og med at de skal drifte det, så giver det også god mening at de ejer det. Så det er i forhold til sådan nogle bynære områder, men det er også blevet moderne at man bygger tæt, altså at man laver forholdsvis små grunde på 150 - 200 kvm. Der ikke helt er en sokkelparcel fordi der fx er en lille terrasse. Så noget af det tætlave der bygges er tæt på at være sokkelparceller, der måske lige terrassen resten det er, så er der måske lige en enkelt P-plads. Tendensen er at man får færre private arealer og flere som grundejerforeningen skal vedligeholde. Jeg mindes en arkitekt, der tegnede sådan noget for 15 år siden, men det var folk ikke klar til i Aalborg i hvert fald. Men hvorfor det lige pludselig kommer nu det er svært at sige. Det har jeg ikke noget svar på. Måske kan det også have noget at gøre med at kommunen bliver mere opmærksom på det i deres lokalplaner, at det kan være smart, at folk de ikke vil have så meget privat som de skal vedligeholde, eller at kommune gerne planmæssigt vil påvirke at mere bliver fælles og det hele ikke bare bliver parcelhuse som det altid har været. Altså prøve at skabe noget nyt, som er anderledes end det man altid har gjort. At gøre mere fælles. Og der har været mangel på rækkehuse i Aalborg, der er mange især seniorer der efterspørger, der er mange bydele hvor der næsten ikke er nogen. Og om det så er rækkehuse med 20 kvm. privat arealer eller om det er 100 kvm havde, der bliver lavet begge dele. Det kommer lidt an på projektet og den enkelte lokalplan. Det er noget som er kommet stille og roligt.

M: Vi prøver bare at tage lidt spørgsmål fra skemaet fra i går. I forbindelse med etablering af boligudlejningsejendomme hvor boligerne ikke skal sælges, men udlejes, der har vi set nogle eksempler på at man opdeler dem i ejerlejligheder inden de udlejes. Nu nævnte du noget i går om noget ejendomsavancenebeskatning kan du fortælle lidt mere om det?

S: Vi var på kursus i Aarhus, der var en medarbejder fra SKAT der nævnte det her med at, hvis jeg som privat købte

en udlejningsejendom og opdelte den i ejerlejligheder, så kunne jeg hvis jeg ville sælge den 20 år efter få et fradrag. Normalt skal man betale ejendomsavance ved salget, men hvis jeg som privat og i øvrigt ikke lever af at sælge ejendomme. Det var noget at det jeg ikke synes var så præcist på kurset, men som jeg efterfølgende ved at spørge nogle revisorer har fået bekræftet, at det skal man være meget obs på om man er det man kalder næringsdrivende ift salg af fast ejendom, hvis man er det, så er man ikke under de regler hvor man skal betale ejendomsavance.

A: Og hvornår er man det, fordi så snakkede vi om en pensionselskaber osv. eller hvad var det du sagde i går?

M: Altså de sager vi har set det har været en pensionsfond (Lærerens Pension) som udlejler nogle ejendomme som de har opdelt tilbage i 2007 inden de er blevet udlejet.

S: Ja om de er næringsdrivende i forhold til salg til fast ejendom, det tør jeg ikke at sige, der skal i spørge en revisor.

M: Men det var lidt sjovt at det var et af vores grundlæggende spørgsmål, hvorfor gør man det, inden vi hørte om ejendomsavance til kurset i går.

S: Jeg har fået et notat fra en revisor og jeg kan prøve at spørg bygherre om jeg må udlevere det. Altså det er sådan noget revisor snak som jeg ikke har forstand på. Men det er jo spændende at dyrke det.

M: Ser du andre fordele i den case vi har set på hvor du har en pensionsfond der har en udlejningsejendom, som de har fået opdelt i ejerlejligheder - er der andre fordele end ejendomsavance ved det?

S: Jamen jeg vil så sige at lige præcis det her notat det, altså jeg kan også prøve at starte lidt længere tilbage. Vi var egentlig bestilt til at foretage BBR og ejerlejlighedsopdeling, og så her hvor bygningen den er ved at stå færdig, der får vi at vide at de ikke vil have den opdelt alligevel fordi, jeg tænker at det er deres revisor der har sagt at der er nogle forhold, som gør at det ikke kan betale sig fordi de vil beholde den til investering. Så er det at jeg siger til ejeren at jeg synes lige at i skal overveje at regne på det fordi nu har jeg lige været på kursus, ej kan ikke huske om jeg ligefrem sagde det, men der kan måske være noget med at i kan få et fradrag på 10.000 pr. ejerlejlighed pr. år, det kommer an på hvordan det er noget med noget næringsdrivende, men det er noget som revisoren har mere styr på end jeg har, sagde jeg til hende, men der kan være noget om det så prøv lige at få revisoren til at kigge ekstra på det. Og det gjorde de så og så skrev revisoren det der notat som jeg har fået for en uge siden, hvor de stadigvæk ikke anbefaler at de bliver fuldt opdelt fordi der nogle andre ting, som taler imod det i forhold til skat og moms. Det er billigere for dem, vurderede revisoren ikke at opdele dem. Men det er noget langhåret noget - skat og moms, det har jeg ikke ville sætte mig dybere ind i.

M: Ja for umiddelbart virker det som om, hvis en ejendom har været udlejet i 20 år så er det virkelig mange penge.

S: Men det er selvfølgelig også væsentligt at sige at der måske, revisoren var ikke sikker på om den her kunde reelt var næringsdrivende eller ej, for hvis de er så for de jo ikke noget ud af det i forhold til ejendomsavance.

M: Så det er det står eller falder på. Det er jo ikke så dyrt at få opdelt i ejerlejligheder, tænker jeg, i forhold til den fortjeneste der ved det.

S: Nej slet ikke, altså vores del af det er jo peanuts i forhold til de bruger mange mio.

A: Man kan jo forestille sig at det er nemt at sælge noget fra enkeltvis når man har opdelt det. Så vi under os lidt over hvad fordele der ved det og hvorfor der så ikke er flere der gør det, men det kan jo så være at det er dyrere at sidde med noget der er opdelt.

S: Ja, der noget skat og moms, nogle argumenter der taler for ikke at gøre det.

M: Men et eller andet sted tænker jeg også at der måske er mange, som ikke er bekendt med det. Hvis den bemærkning du kommer med om det til kunden om at det skal undersøge det giver anledning til at revisoren overvejer det og ikke bare afviser det.

S: Ork ja, bestemt. Ja der er helt sikkert mange... og efter jeg har været på kursus er jeg også begyndt at nævne det hver gang, at de i hvert fald skal overveje det. Tag og få lavet regnestykket med revisoren for det er noget der kan give dem en fordel i hvert fald. Og der er ingen tvivl om at er man privatmand og har én udlejningsejendom så var han ret sikker, ham fra skat, så er man ikke næringsdrivende, hvis man har én udlejningsejendom, så vil man få fordelene ved det, men om der så er andre ting der trækker i modsat retning, det kan jeg ikke vurdere.

M: Så er der selvfølgelig også altid fordelene ved at man kan sælge så snart der flytter en lejer ud, hvis den er opdelt.

S: Ja, netop. Det giver så nogle andre udfordringer, så skal man til at have en ejerforening reelt organiseret. Så snart du har solgt bare én så er du nødt til at have den organiseret i en ejerforening. Du behøver ikke at lyse en vedtægt, du kan godt bare bruge normalvedtægten. Men det skal man huske at tænke ind.

M: Hvis du som privatperson har en ejendom, hvor der er 10 ejerlejligheder i, du for den opdelt og lejer dem ud. Der vil være en ejerforening, men kun et medlem så?

S: Ja, du tænker at du selv ejer dem alle sammen, ja så er der jo ikke nogen at holde generalforsamling med. I princippet bliver der en ejerforening når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Men det er bare simpelt når man ejer det hele selv så er der jo ikke, så bestemmer man jo selv suverænt. Men når man sælger en enkelt så er det jo lige pludselig en form for demokrati, men vedkommende er jo selvfølgelig i mindretal.

M: Når vi snakker om ejerforeninger, ved du hvorfor nogle ejerforeninger de hedder "Ejerforening med begrænset ansvar"? Vi er stødt på det et par gange, men kan ikke finde ud af hvorfor.

S: Nej det ved jeg faktisk ikke.

A: Det er for det meste i forbindelse med CALUM når de har udviklet et eller andet, de kalder deres ejerforeninger fx: "Ejerforeningen Placa med begrænset ansvar" og vi kan simpelthen ikke finde ud af hvorfor.

S: Nej det er jeg ikke klar over.

M: [...]Så har vi et spørgsmål vedr. fordelingstal fordi når vi kigger på fordelingstal så er det meget forskelligt hvordan man lige konstruerer det her fordelingstal. Nogle gange så er det ud fra det samlede areal og andre gange synes det mere uklart at man bare har sat 10.000 eller et andet tal.

S: Det kan jeg godt lige prøve at forklare. Hvis der ikke er pulterrum med, hvis det kun er areal med høj værdi så er det egentligt mest oplagt at sige, altså hvis det samlede det er 548 hvis man lægger tallene sammen at så også fordelingsstallene bliver i forhold til 548 (Nævner). Det er den mest rene brøk, så er der ingen grund til at fordelingsstallet skal ses i forhold til 100 eller 1.000 eller 10.000 nogle gange, det kommer an på hvor mange lejligheder, der er, hvis der er mange så er nogle gange oppe på nogle nævnere, der hedder 10.000. Men den bruger vi nok mest hvis vi har pulterrum med dem vægter vi typisk ned på 10 pct. og så giver det jo ikke mening og bruge arealerne som fordelingsstal længere og så er det at vi prøver at bruge et rundt tal. Det er mest det der er argumentet.

M: Men i princippet havde det måske været ligemeget fordi det bare er en brøk.

S: Ja, det er bare en brøk.

M: Det her med pulterrum nu blev der talt lidt om det i går, nogle gange bliver de opdelt andre gange indgår de bare i fællesarealet. Kan du fortælle lidt mere om hvad fordelingen er ved at opdele og hvad fordelingen er ved at lade dem indgå i fællesareal.

S: Ja men det kan jeg godt prøve. Hvis man opdeler så hører det jo ejermæssigt til den enkelte ejerlejlighed, så ejer man sit pulterrum og kan i princippet gøre med det hvad man vil. Og har skøde på det, men ulempen ved det er at når to ejere vil bytte rum, så får man det ikke lige tinglyst og det er jo noget rod. Og det er også bøvet at få tinglyst især hvis pulterrummet er for stort, mere end 2 pct. og der ikke kan søges uskadelighedsattest, og der skal foretages en relaxering, så bliver det også dyrt. Det er ulempen ved at opdele og pulterrummet ligger under den enkelte ejerlejlighed. Fordelen ved det er at man jo så ejere pulterrummet og det er der jo nogle der gerne vil. Men tendensen er mere og mere at det lægges ud som fællesrum, så er det ejerforeningen der kommer til at administrere at fx 1. tv har et pulterrum der og 2. th. har et pulterrum et andet sted osv.

M: Og kommer det til at stå i vedtægter eller?

S: Det står nok typisk på et stykke papir, det er ikke tinglyst, det er administrator, der holder styr på det, hvem der har hvad. Så du har jo ikke helt samme hold i det når det ikke er tinglyst.

M: Nej der er ikke den samme sikkerhed i det

S: Nej der er ikke samme sikkerhed i det. Det er lidt mere løst, men det er lettere lige at bytte rundt hvis to ejere bliver enige om det. Så det du behøver ikke at have en landinspektør ind over, det er mere fleksibelt, men du har ikke samme sikkerhed.

M: Er der lovkrav om at der skal være et pulterrum til en ejerlejlighed?

S: Jo der er faktisk tit krav om at der skal være et pulterrum til en ejerlejlighed, det mener jeg faktisk.

M: Hvor fremgår det, at der skal være et pulterrum?

S: Det er et godt spørgsmål, det tror jeg faktisk fremgår af bygningsreglementet, man kan også lave det inde i lejligheden, det må man også gerne. Det er nok bare typisk billigere at lave det andre steder. Men jeg mener faktisk ikke at du må bygge lejligheder uden at der er et eller andet slags... Men jeg er ikke 100 pct sikker hvordan, når der bliver lavet ungdomsboliger så er der som regel også altid et lille pulterrum, men om det er der jeg er stødt på den det er jeg faktisk lidt i tvivl om. Det er jo normalt heller ikke os der tager sig af den del det er jo arkitekterne, vi sørger jo bare for at placere dem de rigtige steder i forhold til hvad kunden ønsker.

M: [...]Når vi snakker om arkitekter, så i går der blev nævnt "skema ABC" i forbindelse med almene boliger. Kan du fortælle lidt om de skemaer for dem har vi ikke hørt om før. Der blev talt lidt om at det først var ved skema B at landinspektøren typisk blev involveret, men at det ville være bedst at lsp kom ind over allerede ved skema A fordi der opstår uoverensstemmelser mellem de reelle BBR arealer og hvad arkitekten havde tænkt sig af arealer.

S: Jeg sidder med et projekt fra i går som jeg skal have kigget på. Det er så et projekt hvor vi har været med inde fra start af. Men det er så blevet lavet om efter skema A er blevet udfyldt. Det skal jo helst ikke ændre sig alt for meget med de arealer, sådan løbende gennem projektet, fordi de arealer man søger gennem skema A det er dem man får støtte af. Jeg mener ikke hvis man kommer og siger efterfølgende, hov vi har lige 20 kvm mere end projekteret når du skal til skema B, at du så for penge for de ekstra, det tror jeg faktisk ikke at man gør.

M: Så du må gerne have noget mere areal, men du får bare ikke støtte for det?

S: Nej det tror jeg ikke, det bliver jeg faktisk lidt i tvivl om. Der er nogle areal grænser som jeg nævnte i går med de der 50 kvm med ungdomsboliger.

M: Men er det i forhold til støtter eller i forhold til hvad der er tilladt?

S: Det er i forhold til hvad der er tilladt i det hele taget, de må ikke være større. Men man kan sige at lige på det punkt, der der måske i virkeligheden også lidt usikkerhed om hvad der sker hvis en bolig den er 51 kvm. Betyder det så at man overhovedet ikke får noget, om hele støtte grundlaget det ryger væk, eller om det bare er den ene kvm man ikke får noget støtte for. Mig bekendt så står det ingen steder, men der står i reglerne at de maks. må være 50 kvm og 110 kvm for familieboliger. Eller det er 115 kvm, gennemsnittet det er på 110 kvm.

A: Du nævnte et eksempel i går, det var nok godsbanearialet, hvor alle de studieboliger de blev sjovt nok alle 50 kvm. Runder man lidt op og ned eller?

S: I Aalborg bruger vi de her gavlarealer som... der står ikke i nogen bekendtgørelse længere at man kan gøre det, men det er ud fra sådan en rimeligheds betragtning, at dem der bor ude ved gavlen hvorfor skal de stilles ringere end de andre, hvis lejlighederne er ens indvendigt. Og så er der også en bekendtgørelse, der siger at hvis lejlighederne er ens så kan man kræve, jeg tror det er med at få det samme i husleje. I praksis der er det lettest at håndtere, hvis det også er det BBR areal som står registreret. Men som i kunne høre i går så er der en anden praksis andre steder i landet. Det er ligesom en praksis der er blevet anerkendt i Aalborg og kommunen har godkendt det.

M: Omkring opdeling på projektstadiet, der er vi lidt i tvivl for det virker som om at der har været en skæringsdato fra hvor det tidligere har kunnet lade sig gøre at foretage opdeling på projektstadiet og så til i dag hvor det ikke kan lade sig gøre. Hvornår var den skæringsdato? Og ved du hvorfor det pludseligt ikke kunne lade sig gøre mere, altså at Tinglysningsretten ændrede praksis.

S: Nu bliver jeg i tvivl om det var dengang Tinglysningsretten blev... Jeg er i tvivl om den dato der, det kan jeg ikke lige huske.

A: Jeg har hørt at det var den dag tinglysning blev digitaliseret.

S: Det tror jeg også, da Tingbogen blev digital. Enig, det er også min opfattelse.

M: Men ved du hvorfor det skete?

S: Det passede nok ikke ind i systemet på en eller anden måde. Og hvorfor gjorde det så ikke det, altså man har jo egentligt kunne bruge det alligevel man har bare skulle kalde det noget andet. Man har jo kunne og kan stadigvæk lyse et skøde med de sædvanlige oplysninger der er for en ejerlejlighedsopdeling som altid, altså med rids, fordelingstal og alle de ting, man kan stadigvæk tinglyse det så bliver det bare med frist til endelig opdeling og derfor kan det blive lavet om. Det svare jo lidt til projektopdeling i gamle dage. Men man binder hinanden lidt mere i og med at man tinglyser skødet, så har køber og sælger skrevet under på at de vil gøre det endeligt under visse betingelser, når byggeriet så er færdigt...

M: Så det er egentligt det samme, men man sikre bare rettighederne på en anden måde.

S: Ja tidligere der mener jeg at det blev lyst ind som servitut, men det går så ikke længere det ryger ikke ind under servitutrubrikken det kommer ind som delskøde, som det hedder i moderne tinglysnings sprog, og så med frist til endelig, ja til der kommer en ejerlejlighedsopdeling selvfølgelig og så kan skødet blive endeligt. Så man opnår stor set det samme som man gjorde tidligere.

M: Du nævnte i går noget om at der var kommet en ny mulighed for at der ved almene boliger var mulighed for at lave en opdeling allerede på projektstadiet, hvad indebærer det?

S: Jamen det er egentligt det samme her med at de skal... Tidligere var reglen den at de skulle have skøde på grunden før de måtte opføre deres almene projekt før de måtte opføre deres projekt. Det giver jo også usædvanlig god mening at man ejer en grund inden at man går i gang med at bygge. Og det blev løst ved i mange situationer... I Aalborg har der været mange situationer, hvor kommunen krævede at man byggede erhverv i stueetagen, og så boliger op efter. Og hvordan skulle man så lige håndtere det hvis... Tidligere var kravet at den almene boligforening skulle eje grunden. Det gav i hvert fald en udfordring med at så skulle man skøde det over til den almene forening og så lave en aftale med nogle om at de her erhvervs enheder så skulle skødes den anden vej når byggeriet var færdigt og den var opdelt i ejerlejligheder. Der er jo sket det at de almene foreninger i periode ejet noget erhverv, som jo ikke er helt efter bogen, men det har jo ikke kunne undgås for så har man ikke kunne bygge de erhvervsenheder, så har man kun kunne bygge almene boliger og ikke erhverv i stuen som kommunen gerne ville. Så det har man set igennem fingerene med at de i en periode..., der skulle selvfølgelig foreligge en aftale om at de skulle tilbageskødes, det har nok stået i en købsaftale, eller i skødet, men typisk i en købsaftale at det skulle så skødes tilbage når det var opført. Men altså nu er muligheder der jo for at den almene boligforening bare køber... enten at man opdeler som det er gjort nede ved DLG tårnet altså når kælderen er bygget så laver man to ejerlejligheder, nr. 1 og nr. 2 og så kan man sådan set skøde den ene over til den almene forening. Og så bygger man færdig ...

M: Det er en arveart af skurvognsprincippet?

S: Ja det er det ja det kan man godt sige. Og det mener jeg også, det skal være noget blivende. Det der med at bruge en eller anden skurvogn, argh det dur ikke.

M: Det er ikke noget du bruger?

S: Nej det gør jeg ikke.

A: Er det ikke det de har gjort i Plaza med den eksisterende bygning?

M: Jo, det må det være. I de tilfælde hvor man har brugt skurvognsmodellen og der ikke her været nogen kælder men man gerne vil sætte projektet i gang, hvor man vil have en almenbolig forening med og man vil have en privat til at hæfte for det samlet. Hvad gør man i sådan nogle situationer.

S: Jamen jeg ved ikke om almene har været inde over, det har jeg ikke i hvert fald. Men vi har ikke brugt denne hundehus... eller skurvognsmodellen rigtigt i Aalborg, ikke her i firmaet i hvert fald. Men vi har gjort det med kældere nogle gange, men så der ligesom også noget blivende og det synes vi giver god mening. [...]jeg nævnte en i går, men det var tre garager [...]det svare lidt til det(læs. skurvognsmodellen) men de er jo så trods alt blivende. Det er et tema for der er en almene boligforening, der ejer grunden og gerne vil sælge, der bliver så også tre lejligheder her, eller tre garager i første omgang. De vil gerne sælge byggeretterne til at opføre en butik og opføre en café, så der ligger nogle købsaftaler på det, men dog med nogle betingelser, der ikke er opfyldt endnu, men man er ved at bygge de her garager nu ude i Aalborg Øst. Det er så tanken at så snart de er opført og opdelt i ejerlejligheder, så kan køber få nogle skøder ind og noget belåning, og det er tit den belåning... Også i forhold til stempelafgift på skøder, det er meget billigere at stemple på det tidspunkt hvor man har en garage på det tidspunkt, frem for når man har et byggeri til mange mio. så koster det mange penge at stemple, der er mange penge at spare. [...]i forhold til hvis de først fik det skødet-over når byggeriet var færdigt, og den reelle værdi af bygningerne på det tidspunkt, der er stempelafgiften 0.6 pct. af værdien. Det bliver til en del hvis der er tale om ejendomme til flere mio. Og så også det at få lånet ind på et tidligt tidspunkt, et billigt realkredit lån, jo tidligere man kan... Og at banken i øvrigt er med til at sætte penge i det der skur der.

M: Du siger at de er i gang med at bygge derned, men er det sikkert at kommunen den godkender at det ikke kan udstykkes?

S: Vi har ikke fået det godkendt endnu, men...

A: Du sagde at i var i gang med at bede kommunen om at nægte udstykning. Beder i dem bare om at nægte eller hvad?

S: Nej, vi skal selvfølgelig have en god argumentation det er klart ellers så holder det jo ikke. Så i det her tilfælde... Mindste-grundstørrelsen den er jo i hvert fald ikke overholdt, men vi ser flere steder hvor de tillader meget små grunde, så det er jo nok ikke det eneste argument vi kan bruge her, men hvis man udstykker sådan nogle så skal der jo også være brandadskillelser. Brandadskillelser skal jo også være i orden når man udstykker parceller med bebyggelse på, og det bliver jo nok svært at opretholde, eller der bliver ikke lavet en brandadskillelse så det er lidt søgt det kan vi godt blive enige om. Men der skal jo være en myndighed, der siger at det ikke kan udstykkes. Alternativt skulle man bygge den ene i to etager, men det er bare så bøvlet at komme der op. Så skal der være en trappe derop, men sådan kan man også gøre det. (læs. der kan dermed ikke foretages lodrette skel). Det bliver lidt

søgt, men det der det er meget brugt de senere år. Men ikke ret meget i Aalborg, vi plejer normalt at sige: "lav en kælder" og det er der jo tit i disse projekter. Det er første gang jeg er med til at lave den der hundhusagtige ting men dog med en blivende bygning.

M: Ja det gør det lidt mere legalt.

S: Ja det synes jeg, det der med en vogn argh, jeg ved ikke om den reelt er brugt.

M: Jeg ved ikke med hjul men jeg har læst en artikel hvor de har brugt et skur, nede i Silkeborg.

S: Men så er det jo også en bygning kan man sige, hvis det er et skur.

M: Den var opdelt i tre ejerlejligheder, men det var et lille skur der var ikke meget plads.

S: Nå okay så der var tre rum.

A: Så snakkede du om at P-pladser kunne opdeles hvis der blev opstillet et gitter, og så kunne man tinglyse tidsubegrænset.

S: Det kan du også gøre uden gitter (læs. tinglyse en brugsret). Hvis du gerne vil have at den enkelte rettighedshaver har en tinglyst ret til en P-plads, det har man i nogle tilfælde. Andre gange har man et parkeringslau, der administrerer hvor den enkelte må holde, så har de bare et skema over de enkelte p-pladser. Men der er mere sikkerhed i det hvis du tinglyser. Men tilgængelig, altså vi har jo den her sag nede ved Musikhuskvarteret hvor der er ca. 100 pladser, der ejer de det jo på kryds og tværs. Der havde det jo selvfølgelig været nemmere hvis det havde været én stor ejendom, så havde det været lettere at administrere, men i og med det blev bygget i etaper og skulle sælges løbende så er det igen, for mig at se, langt vigtigere at man har den sikkerhed i at kunne sælge dem løbende, uden at skulle tænke på at skulle fastlåse fra starten af. Så dernede der er tinglyst P-pladser til alle, og det kan du gøre tidsubegrænset.

A: Du snakkede om at der er en lov der dikterer den der 30 års brugsret, som der jo ellers er, men fordi det ikke kunne udstykkes så kunne man gøre det tidsubegrænset.

S: Ja det er Udstykningslovens § 16 der står det her med at et areal man har brugsret til kan man kun tinglyse brugsret for 30 år ad gangen. Men der ligger faktisk en dom på at man faktisk godt må gøre det med 30 års opsigelse. Så skubber man hele tiden den der foran sig. Min opfattelse er at der er rigtig mange advokater, der misforstår det der begreb. Der har vi virkelig mulighed for at gå ind og give noget rådgivning, fordi de har svært ved at forstå, har jeg erfaret i flere omgang, de har svært ved at forstå det her.

M: Hvordan er forholdet egentligt så, fordi sådan som jeg ser det så har advokater udarbejder vedtægter, og måske med lidt rådgivning fra en landinspektør. Ser man mere og mere at lsp går ind og tager ansvaret for udarbejdelsen af vedtægter?

S: Det gør vi i hvert fald mere og mere, men jeg ved ikke hver udbredt det er for andre i branchen, det er jeg faktisk ikke klar over.

A: Nu har vi snakket med Land og Skel og de er jo ikke så store, Støvring afdelingen. Og han sagde at de havde kun med ejerlejlighedskort at gøre og attesting osv. og så var det advokaterne, der sørgede for alt det andet. Men nu overtog de også sagen fra Søren Lange, som gik konkurs imens projektet var i gang.

S: Ja de overtog nogle projekter, de har nok lavet noget for CALUM, er det ikke rigtigt?

A: Jo lige netop, det var i den forbindelse at vi talte med dem. Steffen, tror jeg han hed.

A: Så var der det her med de blinde vægge i P-kælderen...

M: Det var det vi talte om hurtigt, over ved Larsen Waterfront hvor man havde lavet blinde ejerlejlighedsskel, det undrede vi os lidt over.

S: Ja, det kan jeg også godt forstå. Og hvis du havde spurgt mig for ti år siden så havde jeg nok også sagt: det kan ikke lade sig gøre. Men ting udvikler sig, og på et tidspunkt fik jeg at vide at man havde bygget sådan og sådan nede i Århus. Det var sådan det startede for mit vedkommen i hvert fald, at jeg blev opmærksom på det. Nede på Ceresgrunden, det er også Enggaard, der har bygget det, der har man lavet en kæmpe P-kælder under store dele af området og så er der parceller oven på P-kælderen.

M: Som er opdelt i ejerlejligheder?

S: Ja det er opdelt i ejerelejligheder, nogle af dem er vil jeg antage. Men det der så er udfordringen det er... det bliver en meget pudsig P-kælder hvis alle de vægge de skal gå igennem helt ned til. Og det er det som man i traditionel

forstand har krævet, der skal være en brandadskillelse i skel hele vejen ned. Men hvem siger at det altid skal løses ved en lodret brandadskillelse, det kunne jo lige så godt være ved en vandret brandadskillelse. At man laver adskillelsen mellem kælder og stuen så tyk at den er sikker brandmæssigt. Så er det jo klart at der skal være nogle trapperum, der forbinder de enkelte bygninger med P-kælderen og det skal være lavet på en måde så der ikke kan ske brandspredning fra kælder og opefter og omvendt.

M: er det nødvendigt med en trappeopgang fra kælder til stuen?

S: Sådan vil man typisk lave det fordi det er praktisk at kunne komme fra bygning og ned i P-kælder, men nogle gange er der trapperum med udgang til det fri. Men andre gange der er det praktisk at kunne komme direkte fra bygning og ned i P-kælder. Og der laver man nogle brandceller der gør at branden ikke kan sprede sig så det er et alternativ til at have brandvæggene lodret at man har dem vandret og så nogle steder, hvor der i princippet kan forekomme brandspredning, der har man sørget for at lukke af mellem kælder og stuen etage ved at lave branddøre til trapperum. [...]men det er noget Ingeniørerne er eksperter i, men sådan kan man løse det.

M: Men det vil sige at det her eksempel nede ved Larsen Waterfront der har du været inde over meget tidligt i udviklingen af området?

S: Ja, det er mig der har udstykket det dernede.

M: Som jeg har forstået det så her den parkeringskælder været planlagt tidligt i forløbet, inden eller måske på samme tid som med de andre bygninger sådan at man kunne få det til at hænge sammen.

S: Den kom i virkeligheden nok lidt sent ind i billedet sådan som jeg husker det, hvor man havde universitetet (Create bygningen) og Larsen Waterfront (to bygninger), og så hov, vi laver lige en P-kælder her tværs ind igennem det hele. Så måtte man løse det, jeg tror den er 1 meter tyk den der, men der også noget bærende i det, det er ikke kun pga brandsikring.

M: Men det var kommunen der ejede arealet på det tidspunkt hvor der kunne tinglyses den her deklaration om P-kælderen nu når de enkelte arealer blev solgt fra.

S: Ja, det var kommunen vi foretog udstykningen for. Den her blev også opdelt i ejerlejligheder på et tidligt stadie - for at sige det lige ud så er sagen faktisk ikke endeligt godkendt endnu, altså helt færdig. Det kan jo være en af ulemperne ved at bruge den metode at tingene trækker i langdrag.

M: Ja vi har talt med Frank og han nævnte noget med pant i forbindelse med at der er målt efter byggeriet er færdigt.

S: Ja det er lige præcis det der har drillet, altså der er mange parter inde i billedet...

A: Hvad er det der ikke er helt godkendt endnu?

S: Det er fordi vi har lavet en supplerende udstykningssag dernede, hvor vi har ændret det. Vi har først udstykket det i forbindelse med salget og så er der lavet nogle justeringer. Det er ikke unormalt at man laver en sag hvor man retter op på det, hvor man lige finde på at det lige kan være lidt anderledes, så man laver en masse småjusteringer.

M: Jeg ved ikke om man vil kalde det sokkelparceller, for der er udenomsarealer med.

S: Ja det er rigtigt der er udenomsarealer omkring dem, det er vist to matrikler, men det er en samlet ejendom.

M: Der havde det måske været bedre at der var brugt lidt mere tid på, inden man satte det i gang, at finde ud af hvordan arealerne skulle være, nu tænker jeg på Østre Havn som vi talte om tidligere, hvor man lavede sokkelparceller og hvor det var meget vigtigt at man kendte arealerne inden man begyndte på udstykningerne. Måske er det her et eksempel hvor det kan give lidt udfordringer.

S: Jo det kan man godt sige, det er et eksempel på at ting kan trække ud hvis man ikke får det løst og det kan komplicere tingene, og det er lidt et eksempel på at tingene udvikler sig, men det kan løses det er bare nogle gange lidt omstændeligt.

A: Jeg har hørt nogle andre landinspektører, der mener at de ikke kan opdele i blinde vægge mere uden at der er en fysisk væg nede i P-kælderen. Det kunne de ikke få lov til længere af Tinglysningen. De kunne ikke helt uddybe den konkrete sag, fordi de ville ikke sende mig oplysninger om sagen. Men de kunne ikke, det havde de fået og vide af Mona fra Tinglysningsretten.

S: Nej de kan ikke opdele i hvert fald hvis der slet ikke er nogle grænser.

A: Nej det var en P-kælder, som var lidt den som ved Larsen Waterfront, som de ikke mente kunne lade sig gøre at opdele mere.

S: Men det der sker hernede, det er godt nok nogle sjove figurere, men man opdeler jo ud til skellet. Så det er til

skellet det går.

A: [...]der er jo ikke nogen fysiske vægge nede i P-kælderen og det er det vi undre os over at det kan lade sig gøre at få igennem ved Tinglysingsretten fordi, som vi forstår det, skal de være adskilt af en fysisk væg.

S: Ja internt i ejerlejligheden ja, men det her det er jo så ud til skel kan man sige, altså det er skellet der går ned gennem... det er egentlig alt inden for skel dernede der udgør én ejerlejlighed, så du har egentlig ikke to ejerlejligheder. Vi har i hvert fald ikke haft problemer med at tinglyse den der. Og de gør det rask væk... de må også gøre det i København. Det kom vi ikke ind på i går, men der bliver også lavet mange P-kældre i kbh under alverdens byggerier.

A: Hvad er hjemlen til at gøre det er der en hjemmel, der siger at fordi skellet slutter der så kan man godt opdele den i ejerlejligheder den P-kælder der?

S: Jamen i forhold til at opdele den i ejerlejligheder, der kan jeg ikke se at der er noget problem. Du kan selvfølgelig sige: er det et selvstændigt rum det her, rummet er ikke afgrænset mod... Der kan du sige at den er på kanten, det er at udfordre lovgivningen og sige at hvor går grænsen mod..., altså over skel i hvert fald. Der gør vi så det at vi tinglyser en deklaration, som siger at alle de her ejerlejligheder på tværs her de skal være ejet af samme ejer fordi der er ikke nogen fysisk grænse.

M: Men det er kun det der som er opdelt i ejerlejligheder. (læs. Larsen Waterfront er eneste ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder)

S: Ja det er rigtigt det er kun den her der er opdelt og AAU er heller ikke, men det er samme ejer.

M: Så hvis det bliver solgt fra så skulle der være en deklaration...

S: en samhörighedsdeklaration, at det skal ejes sammen, du kan ikke sælge det særskilt.

A: Så Create (AAU) og parkeringskælderen hænger sammen for evigt?

S: Jo de må godt opdele den her i to (Create) ejerlejligheder, hvor den øverste er én ejerlejlighed og den nederste er en anden. Og de må sælge den øverste særskilt, men de må ikke sælge den nederste P-kælderen.

M: Men for lige at forstå det helt præcist, det her med skellene. Ligger det i hensigten med lovgivningen om det man har tænkt med lovgivningen, som handler om brandfare. Og det tager man så og siger...

S: Ja det deklarerer man sig ud af, man holder fast i at det er en enhed ejermæssigt, men ejendomsretligt der gør man det på den her måde. Så på den måde sikre man at brandforhold er respekteret og du laver ikke noget der ikke er i hensigt med lovgivningen, for mig at se, selv om du kan sige som Andreas gør, at der ikke er noget rum.

M: Det er lidt lige som den du nævnte i går nede ved godsbanen, hvor der var to ejerlejligheder med almene boliger i hver som var i strid med ordlyden af lovgivningen, men ikke hensigten.

S: Ja, det er rigtigt ifølge Ejerlejlighedsloven, der kan du kun lave én ejerlejlighed med almene boliger. [...]normalt må der ikke være to almene ejerlejligheder på samme ejendom.

M: Til at starte med der troede vi egentlig at den gangbro var lavet for at komme udenom det, men det kan vi så høre at det har ikke noget med det at gøre. Det har måske noget med beregning af BBR arealer at gøre.

S: Ja, det kan man sige. Men lige så meget fordi det var sådan man ville have bygningen til at fungere, at man kunne gå oppe i højden, det var et arkitektonisk element for at gøre det spændende.

A: Så var der noget, det gik lige lidt hen over hovedet på mig så det er ikke halt klart det her, men det var noget med nogle kvalitetskrav eller noget fredning, hvor det var at i sagde at det ene var væsentlig hurtigere end det andet, det var vist noget med en erhvervsparagraf.

S: Ja det er rigtigt hvis man har... jeg kan bruge den her som eksempel som jeg vist også nævnte i går, Ryesgades Skole, den blev købt af Multibyg, som vi laver en del for. Det var en erhvervs ejendom og den var fredet, og når man har den situation så kan man både bruge § 10 stk. 1 nr. 4, altså den vi kalder erhvervsparagraffen, men man kan også bruge fedningsparagraffen, men det er bare væsentligt nemmere at bruge erhvervsparagraffen fordi det var rent erhverv. Men det var faktisk Søren Lange, der havde opdelt den, men vi kom på banen da han gik konkurs. Vi har så videreopdelt den og videreopdeling er der normalt inden ben i. Kvalitetskravene skal selvfølgelig opfyldes når man skal lave det om til boliger og så skal der foreligge en byggetilladelse, og så kan man videreopdele.

A: Du sagde at hver bygning på en ejendom kan bruge hver sin hjemmel til at foretage opdeling, sker det tit at den regel tages i brug? Har du en case der viser det.

S: Det er ikke så tit igen. Jamen der var den jeg nævnte i går, den kan i få, hvor der var et enfamiliehus som var 100 år

gammel og så var der tre boliger eller en erhvervs bygning som blev lavet om, så det er efter erhvervsparagraffen at den her den er blevet om. Og så blev § 10 stk. nr. 2 at der må være to boliger. Den bliver normalt brugt på tofamilievillaere, men der ligger en dom der siger man også kan bruge den på enfamiliehuse, det er der ikke noget til hindre, det giver jo ikke mening at opdele, hvis der ikke var noget andet.

[...]vi lavede et center nede i Sønderborg som også var komplekst med en primær og en sekundær ejerforening, det kan godt være noget lidt langhåret noget. Det bruger man faktisk også nede på DLG siloen, men den er ikke helt færdig endnu og der har vi ikke lavet vedtægterne. Men den i Sønderborg det er os der har lavet den, og der er en sekundær ejerforening for boligerne dernede. [...]Det heder "Borgen" i Sønderborg, det er et stort butikscenter.

A.4 Marie Klausstrup 03-04-2018

Marie Klausstrup er landinspektør og har arbejdet på en ejerlejlighedsopdeling for bygninger der skulle benytte til udlejning, Hekla Husene. Arbejder i dag hos Københavns Kommunes Tekniske Forvaltning.

Andreas: A

Marie: M

A: [...]vi er ved at undersøge nogle udlejningsejendomme, hvor der indledningsvis er foretaget en opdeling i ejerlejligheder og vi undre os over hvorfor man foretager denne opdeling når de blot skal anvendes som udlejningsejendomme.

M: Jamen ved du at de skal anvendes til udlejningsejendomme?

A: Det kan vi se, og vi ved at Lærernes Pension gør det.

M: Jo jo, men det udelukker at de kunne finde på at sælge dem på et tidspunkt. Jeg tror at jeg kan give dig to grunde til det: Jeg kunne forestille mig at en pensionskasse kunne være interesseret i at deres ejendomme repræsenterede så høj en værdi som muligt. I den situation hvor jeg har lavet opdeling ved Hekla Husene, er der 130 ejerlejligheder. Og 130 ejerlejligheder repræsenterer alt andet lige en højere værdi end en ejendom med 130 beboelseslejligheder, der udlejes. Det er den ene grund. Så er der den anden grund som er meget vigtig, det er Lejelovens § 100. Kender du den?

A: Nej

M: Har jeg ikke undervist jer i ejerlejligheder engang?

A: Nej, det var Esben.

M: Nå okay, fordi dem jeg har undervist de har set slides med den lov. Men der står faktisk i Lejelovens § 100 at: *"I ejendomme, der helt eller delvis anvendes til beboelse, skal udlejeren tilbyde lejerne ejendommen til overtagelse på andelsbasis, inden ejendommen overdrages til anden side."* Så kommer der længere nede i stk. 3: *"Reglerne om tilbudspligt finder ikke anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke den ejerlejlighed, som efter § 10, stk. 2, 3. pkt., i lov om ejerlejligheder indeholder boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den oprindelige ejendom."* Essensen her, den er, at hvis de nu vil sælge den ejendom, og det er lejligheder, så skal de først tilbyde lejerne at overtage den på andelsbasis, og så får de garanteret ikke så meget ud af det som hvis de går ud og sælger den til højestebydende. Der tror jeg, at den vigtigste grund ligger. Altså jeg husker jo godt at de har lavet utrolig mange opdelinger, hvor ejendomsudvikleren har lavet dem og efterfølgende sælger dem til Lærernes Pension. Og der er vi bestilt til at foretage opdeling i ejerlejligheder i forbindelse med at byggeriet blev opført fordi de skulle aflevere det som en ejendom opdelt i ejerlejligheder.

A: Vi har haft kontakt med Kristian Baatrup, og han mener at det er for at sikre mulighederne for frasalg efter 5 år og momsfrigivelse.

M: Det er muligt, at der er sådan noget med i det, det skal jeg ikke kunne sige. Men under alle omstændigheder, så har jeg været i nogle diskussioner med nogle ejere, som ønskede det opdelt fordi de så ikke kunne blive fanget i at skulle tilbyde andelsboliger.

A: Men det var jo så mere eller mindre svar på det spørgsmål. Hvor meget har du egentligt beskæftiget dig med ejerlejlighedsopdeling?

M: Jamen jeg har jo været landinspektør i 43 år, og været i privat praksis i alle årene, så et par ejerlejlighedssager er det da blevet til.

A: Men så har du jo også været med dengang hvor man opdelte på projektstadiet. Og vi har jo den forandring der skete da Tingbogen blev digitaliseret, hvor man efterfølgende ikke kan opdele på projektstadiet mere. Men alligevel har vi set små eksempler hvor man gør det, det hedder bare ikke opdeling på projektstadiet rent formelt, ved du hvad forskellen den er?

M: Det er en lidt anden konstruktion, men jeg kan ikke sige det 100 pct. Jeg sidder lige og tænker over hvem der har lavet sådan noget, jeg har også været blandet ind i det for nogle år siden. Jeg tror det var en Mads Møller fra CK. Landinspektørerne i Birkerød. [...]det er en lidt anden konstruktion man laver, og det fungerer efter min mening ikke så godt, men jeg vil helst ikke blandes ind i det for jeg kan ikke rigtig huske det.

A: Så har vi det her "skurvognsprincip", har du hørt om det?

M: Ja da, men jeg vil ikke kalde det et skurvognsprincip, jeg vil kalde det successiv opdeling.

A: Vi har set lidt forskellige tilfælde, og vi har talt med nogle praktiserende landinspektører hvor det måske ikke er i orden og andre tilfælde hvor det er i orden, altså det virker til at være lidt en gråzone.

M: Men hvorfor er det en gråzone? Det undre jeg mig lidt over at i skriver.

A: Det er fordi vi er stødt på et eksempel, hvor der bogstaveligt talt står et skur på en ejendom, som er opdelt i tre ejerlejligheder, og det er der jo så nogle, der mener at det er at gå for langt i forhold til at sikre byggeretter.

M: Altså er det ét skur, der er opdelt i tre ejerlejligheder?

A: Ja ét skur med tre ejerlejligheder. Har du opdelt på den måde?

M: Ja det har jeg da, og der er da en fantastisk god grund til det. I har jo fri adgang til Tingbogen, og Matr. nr. 557, Amagerbrogs Kvarter. Den blev opdelt sådan at et kælderrum blev til en ejerlejlighed, og den var vel på 4-5 kvm. Den fik en byggeret på allerhelvedes meget[...] Ved at gøre det på den måde sikre man at byggeriet det kan, hvad skal man sige... det kan løbe, det kan finansieres, du sikre byggeretten, du har noget der kan tinglyses på, du har noget du kan putte alle fordelingstallene over på. Sådan at du uden problemer kan videreopdele. Når der så skal opføres en ny bygning og hvis man ikke havde styr på fordelingstallene fra starten, så var man jo nødt til at have alle ejerlejligheders accept på ændringer af fordelingstal. Og alt det der, kan man gøre ved at putte det over i kælderen, og havde den som om det er det er et reelt rum, og med den endelige allersidste videreopdeling, der udgår den ejerlejlighed og indgår i fællesarealet. Det er en utrolig smidig måde som gør at man kan få et byggeri til at fungere og blive finansieret. Jeg har også haft de der sager, hvor man i tilknytning til et byggeri har opført et skur, som stod op af muren af det byggeri, og derefter opdelt i to ejerlejligheder sådan at man også her kunne få nogle penge hjem og få byggeriet videreudviklet. Du skal tænke på, at det man som landinspektør skal, det er opdele efter de gældende regler. Det kommer i princippet ikke landinspektøren ved om bygherren har fået byggetilladelse eller ej. Det er bygherrens forbandede pligt at sikre sig at det er lovligt det han har, og er det ikke det, så kan han få fingerne i maskineriet. Du kan sige, hvis der er noget som landinspektøren ikke burde have lavet, jamen så har landinspektøren et problem, men det er jo det samme som hvis du skal afgive erklæring om størrelse af badeværelse og køkken i den gamle bygningsmasse, og landinspektøren snyder på vægten, så har landinspektøren et problem. Altså jeg synes ikke det er en gråzone hvis landinspektøren er ordentlig he he he... Men den der sag på Amagerborgs Kvarter, den indeholder sådan et eksempel og det som sagt et kælderrum, som i sidste ende udgik. Den ejerlejlighedsopdeling indeholder også den situation, at der oprindeligt var to boligblokke, og den tredje skulle være kontorblok, og det var her at kælderen den i første omgang indgik i som en ejerlejlighed, fordi to andre boligblokke de var opført. Der var lige pludselig noget økonomi der begyndte at knirke og så skulle der ske noget hurtigt og derfor gjorde man det. Så vidt jeg husker så er der i al fald to eller tre vedtægter, det er tre forskellige blokke og de er alle samme også med i et eller andet større show i det område som de ligger i, så jeg tænker at i lige skulle se i Tingbogen hvad det er som er lyst der, for jeg tror der er et eksempel på flere ejerforeninger i samme grundejerforening.

A: Det vil vi prøve at se på.

M: Sokkelparceller spørger i også om i mailen. Der kan jeg henvise til den gamle TV-by ude i Gladsaxe Matr. nr. 5a, Mørkhøj. Inden DR de flyttede til Ørestaden, der lå TV-byen i Gladsaxe, og der er lavet en masse nyopførelse med sokkelparceller og alt muligt sjov, og det er en blanding af ejerlejligheder, andelsboliger og udlejning. Jeg kunne lige prøve at finde noget frem på det i morgen, fordi jeg ved lige hvor det er, for det er et kæmpe område, som har været mit område. Der er i hvert fald en masse derude som er udstykket som sokkelparceller. Men det har jo ikke så meget med ejerlejligheder at gøre tænker jeg. A: Nej, men det handler meget om det der som de kalder "Aalborg modellen", hvor BBR arealberegninger og støtteboliger, hvor det er at ungdomsboliger fx ikke må overskride 50 kvm. fordi så kan man ikke søge de kvoter som man har brug for, der bruger man nogle tricks for at få arealerne til at stemme overens med skema A, B og C. Det er noget man gør meget i Aalborg og i den forbindelse benytter man ofte sokkelparceller. Vi kunne godt tænke os at vide... Nej nej vent det har egentligt ikke noget sokkelparceller at gøre! Men gør man også meget i støtteboliger i København?

M: Ja det gør man, eller det har man i al fald gjort. Det jo nogle forfærdelige beregningsregler, der gælder for dem, og det er lige præcis som du siger at man skal ned under nogle bestemte kvm. i al fald i gennemsnit, og det er noget fanden har skabet. Jeg har været ude for at en projektleder har sagt at han altid plejede at kunne få landinspektøren til at skrive under på at det stemte. Og det er noget forfærdeligt juks. Fordi der er alle de her spørgsmål om hvad er det som skal med og hvad skal ikke med, når man regner sådan nogle arealer. Så skal man har ydermere med, og med

en god isolering, så kan sådan en gavl jo være op til en meter tyk, og det skal jo regnes med. Det er jo sommetider småting som er afgørende, Jeg synes det er for firekantet.

A: Og der handler det jo så om som landinspektør at være med allerede ved skema A, så man kan være med til at forme bygningen, så det er at den er nemmere at have med at gøre når den engang skal opdeles. Det er i hvert fald vores opfattelse.

M: Men jeg har mest været med når vi er blevet bedt om at lave BBR beregningerne, dels på projektstadiet eller når det er bygget færdigt, hvor der skal foretages endelig beregninger, og det er ofte der hvor det går galt.

A: Så din opfattelse er at man kommer for sent inde i projektet?

M: Ja for en ting er et projekt set ud fra nogle fine arkitekttegninger, og noget andet er så hvordan det færdige byggeri kommer til at se ud. Det kan godt give nogle problemer.

A: Så har jeg lige et afsluttende spørgsmål: er der nogen steder hvor Tinglysningsretten burde håndtere sager anderledes, er der en bestemt praksis som du mener ikke er hensigtsmæssig, eller måske meget omstændelig. Har du haft nogle oplevelser hvor du tænker at nu er de lige lidt for strikse?

M: Jeg har haft nogle uskedelighedsattester, og der er de altid lidt besværlige. Jeg har også et eksempel hvor jeg har kæret deres afgørelse til Landsretten, og så fandt de ud af at det var nok rigtigt nok det de havde gjort. Men så vil jeg også vende om og sige, det er også spørgsmålet hvor meget krudt det er værd at spille på det, for nu går det jo over til GST. Så måske er det ikke der i skal spille krudtet.

A: Nej men det handler mest om at vi ha et interview med Mona Andersen fra Tinglysningsretten den 10. Og derfor spørger vi ind til det.

M: Jeg tror at det er ved uskedelighedsattester at der er størst problemer, den beregning, der skal laves og den måde de værdisætter på. For ellers er det jo et langt stykke hen af vejen smidigt når man anvender opdeling i ejerlejligheder, specielt når man har sørget for at få alle erklæringer med når man anmelder.

A: Det er også vores opfattelse at det er et meget alsidigt værktøj.

M: Ja det er det blevet, for det var lidt tunget i starten og det kan stadigvæk være tungt der hvor du skal ud og have papirfuldmagter som skal sendes til registrering, men efterhånden skriver de fleste jo under digitalt i underskrift-mappen. Men det er mest hvis det er privatpersoner, men de kan jo også underskrive digital, så det er jo ikke noget problem. Så umiddelbart synes jeg ikke... Altså der var jo mange børnesygdomme, men jeg synes de er ved at være væk, altså også med den måde man finder tingene på i Tingbogen, det var jo også et problem på et tidspunkt med hvordan man fandt en ejerlejlighedsopdeling og de dokumenter, men det er jo også blevet nemmere.

A: Jeg vi synes i hvert fald det er blevet ok nemt, uden at have oplevet det før kan man sige.

M: Jeg kan ikke rigtig være så negativ over for dem, men hvis du havde spurgt for fem år siden så havde jeg nok kunne. Jeg synes der er sket mange forbedringer.

der er lidt løst sank som er irrelevant, og medtages ikke her.

M: Jeg tænkte lige på det der med kælderen, hvad gør i med dem? Opdeling af parkeringskældere i skel hvad gør i med dem? A: Det er fordi vi synes det er lidt spøjst, fordi vores opfattelse er at [...]en ejerlejlighed er defineret ud fra fysiske vægge, hvorfor man ikke kan opdele parkeringspladser. Men vi stødte så på den her case som ikke er en sokkelparcel, men det er tæt på. Der går en parkeringskælder ind under den, men den fortsætter over skel og ind under det næste skel hvor den så går ind under det der hedder Create-bygningen ved Aalborg Havnefront. Men den bygning der så er ovenpå parkeringskælderen bliver opdelt i ejerlejligheder, og i og med at den opdeles skal parkeringskælderen, der ligger i samme ejendom også opdeles, og det er den så blevet. Men det synes vi er mærkeligt, fordi der er jo ingen fysiske vægge i parkeringskælderen hen over skel. Så der er en ejerlejlighed der slutter ved skellet, men parkeringskælderen fortsætter hen over skellet.

M: Er parkeringskælderen én eller flere ejerlejligheder?

A: Det er én ejerlejlighed, men den er... ejendommen ved siden af den er ikke opdelt i ejerlejligheder.

M: Hvilken ejendom hører den så til. Hører den til en ejendom som er opdelt i ejerlejligheder. A: Lige netop

M: Det vil sige at den er en del af den bygning?

A: Lige netop

M: -og det er jo bygninger du opdeler i ejerlejligheder. Det er derfor du kan gøre det, det er jo en del af bygningen.

A: Men hvorfor er det en del af bygningen?

M: Det må den jo være efter byggetilladelsen, jeg mener, den må jo høre til et eller andet, der er jo givet en byggetil-

ladelse på den, på den kælder.

A: Ja, det er ikke samme adkomsthaver der har... den er så opdelt i 4 ejerlejligheder 2 til ungdomsboliger og 1 til noget erhverv og så 1 til den her parkeringskælder.

M: Har de ikke samme matr. nr. ejerlejlighederne, også hele parkeringskælderen.

A: Hele parkeringskælderen på den ene ejendom... hele den opdelt del af parkeringskælderen har samme matr. nr.

M: Ja, uanset om den ligger under den ene eller den anden matr. nr.?

A: Nej for på den anden side af skellet er det jo et andet matr. nr.

M: Nå men der har den jo så også et andet ejerlejlighedsnummer så?

A: Nej fordi på den anden side er ejendommen ikke opdelt i ejerlejligheder

M: Er kælderens ikke opdelt på den anden side? Jamen så har jeg misforstået dig. Det vil sige at den ejerlejligheds-mæssigt skulle stoppe ved skellet, men kælderen fortsætter bare.

A: Ja det gør den.

M: Men ejerlejligheds-mæssigt der stopper den ved skellet.

A: Netop, på den anden side af skellet er den ikke opdelt

M: Øhh... Det er noget rod.

A: Vi har i midlertidig så fundet ud af hvordan det kan lade sig gøre, fordi der er tinglyst nogle deklarationer på ejerlejligheden og ejendommen på den anden side af skellet, der handler om at det til hver en tid skal være samme ejer af ejerlejlighed og den anden ejendom. Derudover har de sikret... Det handler vist om brandceller.

M: Lige præcis.

A: -og der har de sørget for at have vandrette brandceller, og det er det der har gjort det muligt.

M: Ja. Altså jeg har haft en lignende, det var bare ikke så meget, det var bare et par meter der ragede ind under en anden bygning, og det blev lavet på samme måde hvor de skulle tilhøre den samme ejer. Jeg ved at man i Københavns Kommune, der har man tidligere administreret det sådan at det matrikulære skel det også var ejerlejlighedens skel nede i kælderen. Men det næste er jo det der står i Ejerlejlighedsloven, om at det skal være særskilt afgrænsede rum. Så der er efter min mening et uafklaret problem i det der.

A: Ja, det var også det vi tænkte.

M: Det er helt klart.

A: Og det har vi også tænkt os at tale med Mona om, for lige at høre om hvad meningen er her. Du talte om et minitilfælde af samme emne, er det noget som du kan finde til os?

M: Det var noget i Glostrup, jeg skal lige prøve om jeg kan finde den. Fordi det var noget af den samme problematik, og jeg mener at det blev løst ved at de skulle tilhøre hinanden, havde jeg nær sagt. Jeg prøver at finde den, det er ikke sikkert det bliver i morgen.

A: Du må have en god aften og mange tak for din tid.

M: Det er i orden og i er altid velkomne til at vende tilbage hvis det skulle være.

A.5 Mona Andersen 10-04-2018

Mona Andersen er jurist og arbejder hos Tinglysningsretten i Hobro.

Morten: Morten

Mona: Mona

Andreas: Andreas

Morten: Vil du indledningsvist fortælle om din rolle og dit arbejde her?

Mona: Jo det kan jeg godt. Jeg har efterhånden været i tinglysningsretten i 6 år og det har egentlig ligget lidt helt fra da jeg startet, at jeg skulle sidde med det matrikulære område, og dermed også med opdeling i ejerlejligheder og bygningsblade osv. Så det er egentligt noget jeg har siddet med i et stykke tid. Og hvorfor det endte sådan? Det er fordi da jeg kom til tinglysningsretten, der kom jeg fra en kommune og havde sådan lidt med ejendomme og deres tilblivelse at gøre. Og der var ikke så mange af de andre jurister her som ligesom havde en anden tilgang til hvordan ejendomme opstår og så videre. Så det var sådan jeg landede med den. Jeg var 6-7 år ved Randers kommune, hvor jeg sad med udvikling af grunde, ekspropriationer, udlejninger og sådanne noget. Og inden da var jeg så uddannet advokat. Så det er ligesom mig og mest min chef der bliver kontaktet om ejerlejligheder, når der er noget i forhold til brugermøder, vi taler en del med landinspektørforeningen om det. De har i den grad ønsket sig en decideret vejledning i forhold til det her med projektopdeling af ejerlejlighedsejendomme. Fordi det var sådan at inden vi blev centraliseret tilbage i 2007, der var det jo hver retskreds der ligesom havde en praksis på hvordan de gjorde. Der var selvfølgelig reglerne i loven de skulle holde sig til. Men nogle retskredse mente at man godt kunne oprette et ejerlejlighedsblad på projektstadiet. Det vil sige inden at en ejerlejlighed overhovedet var etableret. Som det var med alle andre emner, så skulle man finde en fælles praksis her hos tinglysningsretten da man så blev centraliseret i 2007. Og der efter en juridisk analyse faldt det ud til at man ikke mente der var lovhjemmel til at lave ejerlejlighedsblade allerede på et tidspunkt hvor der faktisk ikke var en lejlighed. Så der faldt det bort, og så har vi haft en del snak med landinspektørforeningen om hvordan man så egentlig gjorde det her salg. Vi har også haft et møde hvor vi ligesom skitserede det for dem og skrevet et referat og sendt det til dem, og skulle gerne være blevet videreformidlet af den omgang. Vi er ikke så meget for skulle have en vejledning liggende derude om det.

Et eller andet sted, så er det meget Landinspektørerne og advokaternes midje. Det er jo lidt kompliceret. Så hvis vi ligger en ABC ud omkring det, så tager vi faktisk deres arbejde fra dem, i bund og grund. Så vil vi i hvertfald kunne været medvirkende årsag til at der var mange flere små advokatfirmakontorer, måske enkeltmands kontorer, der ville kaste sig ud i det fordi nu står der jo her hvordan man skal gøre. Der skal vi jo som domstole passe på vores rolle, fordi vi skal vejlede jer. Vi skal ikke rådgive. Så hvis en vejledning vi skal lave, kommer til at have en så anvisende karakter at det bliver rådgivning, så er det vi skal slå lidt bak. Fordi ellers så er det vi kommer til at tage nogle af de andre professioners arbejde, og den know-how de tjener på. Så det er sådan vi har balanceret os på ejerlejlighedsområdet, efter centraliseringen og digitaliseringen.

Morten: Det er interessant, fordi vores udgangspunkt var egentlig at det havde noget med nogle tekniske omstændigheder i forbindelse med den her digitalisering, at man ikke kunne opdele på projektstadiet, før der var nogle reelle bygninger. Vi troede egentlig at lovgrundlaget var på plads i forhold til det, fordi der står i ejerlejligheds-cirkulæret at man godt kan foretage en ejerlejlighedsopdeling på projektstadiet hvis man har en byggetilladelse fra kommunen. Så kan det være dokumentation nok til at den går igennem ved tinglysningsretten.

Mona: Ja det er der så forskellige synspunkter på i forhold til analysen af om der rent faktisk er lovhjemmel til det. Fordi så vidt jeg husker, i en cirkulære eller i en vejledning, hvor der menes at det kan man godt.

Morten: Det er det der cirkulære fra 1977.

Mona: Ja, og det kan man sige; Et cirkulære er ikke en retskilde, som sådan. Det kan være en retskilde for hvordan en direkte underordnet, det vil sige hvis man er i et ministerie og arbejder i en styrelse under det her ministerie, så er det cirkulæret ligesom regulerer hvad din chef tjenestemæssigt syntes du skal gøre. Men du kan ikke sætte et cirkulære i stedet for en lovregel, eller forarbejder til en lovregel der ligesom forklarer hvad denne lovregel handler om. Embedsværket kan ikke på den måde medmindre de har hjemmel, fortolke og udvide den lovhjemmel, med virkning for omverdenen. Det kan de gøre i de tilfælde hvor der i loven er indsat i bemyndigelse til at man udsteder end bekendtgørelse. Det gør man tit, det kan man se i tinglysningsbekendtgørelser og andre steder, hvor man eksempelvis siger at justitsministeriet bemyndiges til at udføre regler herom. Så udfolder man ligesom den regel man

arbejder ud fra. Den kan være at der er brug for en detaljeringsgrad her, og så får man hjemmel til det. Men hvis en regel som ejerlejlighedslovens § 1, siger at man kan opdele særskilt afgrænsede husrum, så kan du ikke i et cirkulære gå ind og sige "Jammen et husrum, betyder ikke et husrum, bare du har en tegning og en byggetilladelse", det vil du måske kunne gøre hvis du havde en hjemmel til at lave en bekendtgørelse, der ligesom regulerede hvornår tingene var opfyldt. Men du kan ikke bare sige at en eller anden embedsmand kan skrive et cirkulære, og så er det gældende udadtil. Det kan et cirkulære ikke. Og det er så den retlige trinfølge, som vi som jurister er skolede med. Morten: Det svarede i hvertfald på et par af vores spørgsmål.

Mona: Det er jo en vurdering og en opfattelse. Der er jo nogle enkelte retskredse som har gjort det, så der har jo været jurister derude som var af den opfattelse at de kunne man godt. Om de så har haft fokus på cirkulæret, eller hvad de har haft vægt på, det er jeg ikke helt klar over. Men sådan er det jo tit med jura. Det er sjældent man kan sætte to fede streger under. Der vil ofte være forskellige opfattelser. Så er det jo først når man får prøvet det i det højere retsindstandser at man ligesom får fastlagt hvad det er man kan være sikker på der er gældende.

Morten: Kan du uddybe tinglysningens vigtigste ansvar og fokus i forbindelse med ejerlejlighedsopdeling?

Mona: Det vigtigste ansvar det er jo egentlig reguleret i bekendtgørelsen. Vi har nogle paragraffer i bekendtgørelsen der siger hvad der skal være opfyldt for at vi må lave en opdeling. Og det er jo blandt andet det Landinspektøren skal erklære. Det er også den betingelse om at der ikke skal kunne udstykkes, at det er overholdt. I bekendtgørelsens bestemmelser er der sat regler for hvad vi skal påse. Og de er selvfølgelig udarbejdet med udgangspunkt i ejerlejlighedslovens regler for hvornår der kan opdeles.

Morten: Så det er at påse om de her erklæringer de er der. Men ikke om det opfylder kravene?

Mona: I den forstand, der er arbejdsfordelingen mellem os og landinspektøren jo sådan set at det ligesom er dem der ved om tingene er opfyldt. Blandt andet de der kvalitetskrav til selve boligerne, hvis det er beboelseslejligheder. Det har vi jo ingen forudsætninger for. Men vi kan jo tjekke at han erklærer, at han har påset det. Så det er i det store udgangspunkt sådan systemet er sat op. Så har vi nogle særrelger i andre lovgivninger, som for eksempel omkring almene boliger, som så er adopteret ind i ejerlejlighedsloven, hvor man tidligere havde et forbud mod at de ejerlejligheder der blev opført med støtte til almene boliger ikke måtte videreopdeles og skulle opdeles som én samlet ejerlejlighed. Og det påser vi så særskilt. Det er noget vi kan se, hvor den her ejerlejlighed, der er opført med støtte. Og hvis man så forsøger at komme og videreopdele den, eller hvis vi får en oprindelig opdeling ind, hvor vi kan se at der er flere hold boliger her, og at det er en almen boligorganisation der ejer ejendommen, men at de boliger bliver oprettet i forskellige ejerlejligheder, så beder vi om yderligere redegørelser for hvordan det nu kan være, når de efter loven skulle opdeles som én. For det kunne være at det var en kombination af en boligforening og en privat der opfører noget sammen. Men sådanne nogle ting kan vi påse, og så påser vi det særskilt. Men sådan det mere fysiske, og vurderingen af om det kan udstykkes eller ej, der forlader vi os til landinspektøren. Det er ligesom hans speciale.

Morten: Vi er stødt på en opdelingssag, hvor en parkeringskælder, udgør et areal af en ejerlejlighed.

Mona: Altså hele parkeringskælderen?

Morten: Ja. Det her er parkeringskælderen, og her er matrikelkortet i baggrunden. Så vi har en matrikel XXXX her og en XXXX her.

Mona: Men én samlet ejendom?

Morten: Nej, de udgør én samlet ejendom. Det her er en ejendom for sig, og den her hvor der står 'nyt matrikelnummer' er en ejendom for sig. XXXX og XXXX er blevet opdelt i ejerlejligheder. Der ligger nogle bygninger her, hvor Parkeringskælderen er blevet opdelt. Med det her areal som bliver udgjort af selve skellet.

Mona: Så den har ikke nogen ejerlejlighed der ligger inden for en anden ejendom?

Morten: Nej, det har den ikke. Det der undrer os i den her sag. Det er at det er en del af parkeringskælderen. Der er ikke nogle fysiske vægge i skel. I ejerlejlighedsskellet.

Mona: Så den opfylder ikke kravet om at være et lokale?

Morten: Nej, ikke et særskilt afgrænset rum.

Mona: Det burde efter *min* mening heller ikke kunne ske. Det er noget af det vi forlader os på hos landinspektøren. Vi har på den måde ikke nogen mulighed for at checke det. Hvis du har et særskilt afgrænset rum, så kan du få den særråden over det, som en ejerlejlighed bliver, fordi det bliver en ejerlejlighed for sig selv.

Morten: Så hvis du præsenteret for sådanne en sag, som så sådan her ud, så ville du ikke godkende den hvis der ingen væg var?

Mona: Nej hvis der var noget der indikerede det, så ville jeg ikke gøre det.

Morten: Fordi når vi taler med praktikere, så er de jo fuldt klar over at hvis du for eksempel har et antal parkeringspladser i ejerlejligheden, kan du ikke opdele den. Der skal være nogle vægge. Men argumentationen for opdelingen, ligger til dels i at den ligger i selve skellet for ejendommen.

Mona: Jeg syntes faktisk ikke jeg er blevet præsenteret for en sag, hvor jeg har skullet tage stilling til det. Fordi det er jo rigtigt, i bund og grund kan de ikke give mere end det, som den ydre grænse som ejendomme sætter. Men er jo så også lidt specielt når rum i bygningen går på tværs af skel.

Morten: Bygningen udgør jo kun en del af det.

Mona: Men er det ikke også nogle bygningsmæssige forskrifter i forhold til det her, når du går fra en ejendom til en anden, og du ikke har noget fysisk skel?

Morten: Nogle brandforhold?

Mona: Jae, særligt

Morten: Jo, det er der nemlig. Og det er sådan også det, som de praktikere vi har talt med om det her, de ligger vægt på. At det der er hensigten ved at kræve at det skal være et særskilt afgrænset rum. Så hvis man kan sikre på en måde at hele denne parkeringskælder, udgør én brandcelle så der ikke kan ske brandspredning. Så kan man argumentere for det på den baggrund.

Mona: Altså for mig, handler formålet med den formulering nok mere om det der med at man kan lukke og sige "det der, det er mit". Det handler ikke så meget, på den måde om brandsikkerhed. Men jeg tænker bare at den mulighed vil man jo have, hvis brandforskrifterne siger at der skal faktisk være branddøre. Det skal være muligt at lukke af, så det følger ejendomsgrænsen. Så kan man måske argumentere for at man har mulighed for at sige at det her skal være et afgrænset rum.

Morten: Som vi har forstået det, så accepterer brandmyndigheder det her, fordi det udgør en brandcelle. Hvor du så laver et vandret skel hvor der ikke kan ske brandspredning.

Mona: Så de siger at det er mindre relevant at branden spreder sig til resten af parkeringskælderen, hvis bare den ikke spreder sig til resten af bygningen. Jeg må sige at jeg ikke har skulle tage stilling til det før. For det kræver jo et eller andet sted at anmeldelsen indikerer det over for os, så vi stiller spørgsmålstegn ved det. Så ville det kræve at vores juridiske vurderings derefter er at det her ikke er en ejerlejlighed. Og derefter ville vi nok kræve at anmelder kærer til landsretten for at få det afgjort.

Morten: Det er ikke et spørgsmål der blevet rejst her på noget tidspunkt?

Mona: Nej, vi har ikke taget stilling til det, så vidt jeg ved. Og jeg må sige hvis vi gør det på et tidspunkt, så ville det være vores praksis der ville være gældende, men jo ikke hvis landsretten lavede resultatet om. Så hvis det handler om at man skal ud og lave en afhandling og sige til store projektmager; "Hvis bare i gør sådan her, så er i sikre på holde jer inden for", sådan kan man ikke afklare lige præcis det spørgsmål lige nu.

Andreas: Der er også blevet tinglyst en deklaration om at det til enhver tid skal være samme ejer der ejer den ejerlejlighed der udgør parkeringskælderen, samt den ejendom der udgør resten af parkeringskælderen.

Morten: Det er et krav for at den her konstruktion kan lade sig gøre. At der er en samhörighedsdeklaration. Og det er, som jeg kan forstå, ikke noget som i kontrollerer? Det kan det jo ikke være selvfølgelig.

Mona: Nej, det er noget de klarer i projektet sideløbende med. At tinglyse servitutter, med salgsforbud. Men jeg kan jo godt forstå hvorfor de gør det. Det giver god mening, fordi hvis ikke at sådan en p-kælder i sådanne et bygning bliver opdelt, så er det jo fælles areal. Og hvis er meningen der skal være en ejer der kan profitere på det, så duer det ikke at det er fælles areal som ejerforeningen kan råde over. Så jeg kan godt forstå baggrunden, men er ikke helt overbevist om at de nuværende regler egentlig helt tager højde for den situation. Vi har slet ikke taget stilling til det. Så derfor vil det blive praksis der skal udvikles på det.

Morten: I forhold til tinglysningsretten og brandmyndighederne. Er der nogen form for sammenspil? Arbejder i sammen på nogen måde?

Mona: Nej, det ligger lidt i systemet. Det er landinspektøren der skal indestå for at de bygningskrav ejerlejlighedsloven stiller krav om, er opfyldt. Det er på hans side af bordet. Det er indarbejdet i de erklæringer han skal afgive.

Morten: Så lige for at få afklaret noget. Hvis vi har en bygning her, og en bygning her, og det er en samlet ejendom. Så har vi et tilfælde hvor der er en ejerlejlighed der har lokale i begge bygninger, men stadig udgør en ejerlejlighed...

Mona: ja hvis det er en samlet fast ejendom.

Morten: Er der nogen grænse for.. hvis der lagde ti forskellige bygninger her, er der nogle grænser for hvor mange bygninger den ene ejerlejlighed kan spredes ud på?

Mona: Nej ikke mig bekendt. Ikke teoretisk. Det ville blive noget værre rod på ejerlejlighedskortene, fordi detaljeringsgraden bliver vanskeligere jo mere der zoomes ud. Men det kan jo selvfølgelig blive en kort-pakke. En lille mappe med kort for den enkelte ejerlejlighed. Vi ser jævnligt ejerlejligheder der har rum placeret i forskellige bygninger rundt omkring. Og det kan vi ikke rigtigt se at vi har nogen hjemmel til at modsige.

Morten: Vi undrede os over det første gang.

Morten: Vi ville spørge ind til praksis omkring projektstadiet, men det har du så fornemt indledningsvist forklaret hvordan det forholder sig. Kan du fortælle en lille smule mere om hvorfor, man fra jeres side vurderer at...

Mona: Det er jo lige præcis den hjemmel der er i ejerlejlighedsloven der citerer hvornår noget kan opdeles og være en ejerlejlighed. Og det er når det er særskilte husrum. Og det er det jo altså ikke hvis det ikke er opført. Så det er en umiddelbar vurdering at man ikke, bare fordi man har en tegning og nu har tænkt sig at have 15 ejerlejligheder, kan opdele på det. Men vi syntes der er andre fine fremgangsmåder man kan bruge for at sikre sine rettigheder. Også i forhold til hvis du skal sælge lidt etapevist. Oftest vil det så være hvis du nu har en ejendom med plads til 30 ejerlejligheder, og du har tænkt dig at bygge dem ti og ti og ti, og du med din bank har aftalt at når du har solgt de fem, så kan du gå i gang med den første etape. Der kan du altså sagtens, også selvom opdelingen ikke er sket endnu, lyse skøde ind som sikrer køberne i forhold til de kommende ejerlejligheder. Dem lyser man ind med frist til opdeling i ejerlejligheder, og de er udformet ligesom et delskøde. Som hvis du køber en del af naboens ejendom til arealoverførsel. Så beskriver du også bare det areal du køber. Og så lyser vi med frist til matrikulærberigtigelse. Og i hele den tid står den oprindelige ejer, 'ejereren', stadig med sit adkomstdokument. Og man får så sit adkomstdokument på en del af det ind og stå sammen med det på ejendommen. Og det kan man faktisk gøre for kommende ejerlejligheder. Hvis man i skødet beskriver det der overdrages her, det er den kommende ejerlejlighed 'sådan og sådan' og forhold til en vedlagt ejerlejlighedsfortegnelse som giver mening der skal meldes ind. Der er visse krav til hvor detaljeret det skal være. Man skal kunne nævne det fremtidige fordelingstal og hvad for et nummer man mener det skal have samt et tinglysningsris og så videre. Sådan at når selve oprettelsen/anmeldelsen og fortegnelsen kommer, så kan vi parre de enkelte delskøder som så må være lyst med frist med den pågældende ejerlejlighed, så når vi opretter dem kan vi tage dem med ud. Og det samme gælder hvis den pågældende køber skal have tinglyst et pantebrev for sit køb, så lyser man det med samme frist som skødet til opdeling i ejerlejlighed. Så det følger egentlig det almindelige matrikulære delkøb sådan rimeligt fint.

Morten: Det var sådan set også det vi søgte svar på. For vi vidste der var alternative måder at gøre det på.

Mona: Der kan man sige at når der er tale om etapevis udbygning, der er det jo vigtigt fordi når han har opført de ti første ejerlejligheder og solgt dem, så har han ikke noget adkomstdokument på ejendommen længere. Fordi ved opdelingen bliver parcellen der opdeles til hovedejendommen, og har ikke længere noget adkomstdokument. Hvis han nu har solgt fem, så kommer der skøder med på de fem, og hans eget skøde på den originale parcel bliver kopieret ud på de fem sidste, fordi de er ikke solgt endnu. Men efterhånden som han sælger dem, så går hans adkomst ud til fordel for dem der køber dem. Og hvis de alle ti til sidst er solgt, så er han slet ikke inde i adkomst på noget længere. Så er det de ti ejerlejlighedsejere der ejer ejendommen sammen, og har fællesarealer og byggerettigheder osv. Der er det vigtigt at man inden man begynder at sælge, får sikret byggeretten på ejendommen til vedkommende, sådan at alle købere og alle panthavere ved at når de får tinglyst skøder i pantebreve ind på ejendommen, så får man ikke del i de byggeretter der måtte være der heller ikke som en del af fællesskabet i forbindelse med fordelingstallene, fordi der er rigtig mange der opfatter en ejerlejligheds fordelingstal som bare et spørgsmål om udgiftfordeling. Men ejerlejlighedslovens § 2 siger jo at det faktisk og er den nøgle hvorved man ejer ejendommens fælles bestanddele. Vi fortolker loven til at omfatte det. Så er man først kommet ud og ikke har sikret sin ret, så skal man faktisk til og have lyst skødet ind igen til de ti næste fordi hvis man har solgt alle ti og man har opdelt, så er der ikke mere tilbage på ejendommen. Den bliver opdelt i sin helhed og hvis de har en tiendedels fordelingstal der hedder en tiendedel hver, så er det de ti ejerlejlighedsejere der ejer hele ejendommen. De ejer deres ejerlejlighed og de ejer en tiendedel af alt fællesarealer og så er den oprindelige projektmager ude af billedet. Så hvis han skal ind igen så skal han til og have tinglyst et skøde hvor de ti ejerlejlighedsejere sælger retten til at opføre de næste ti ejerlejligheder og det ville nok

være smartest at sikre sig mod det inden.

Morten: Så lad os nu sige der en situation hvor det ikke er sket. Man har ikke sikret sin byggeret ved at lave en servitut.. er der andre steder hvor man kan sikre det?

Mona: Det fleste har tingene på plads i forhold til den umiddelbare køber. Altså den første køber af en lejlighed. Der står det i købskontrakten at de køber en lejlighed ud af den første etape hvor der i alt er tre etaper. Det er den her projektmager der skal det. Så i det indbyrdes forhold i mellem dem er der ikke noget problem. Problemet er legitimitetsmæssigt i tingbogen, her er han røget ud. Så vi er nødt til at få ham ind igen, og det kræver altså legitimitetsmæssigt de ejerlejlighedsejeres underskrifter. Han skal selvfølgelig sikre sig det i købsaftalerne med dem, at de er klar over det tingene forholder sig sådan. Men det plejer heller ikke at være problemet. Problemet plejer at være at det ikke er lyst ind, så vi ikke kan ligge det til grund.

Morten: Ved at købsaftalen ikke er lyst?

Mona: nej ved at der ikke er sikret en servitut om at det er hans byggerettighed for resten. Og så skal han faktisk også helst sørge for at beholde en ejerlejlighed selv inden han går videre.

Morten: Hvor byggeretten kan ligge ikke?

Mona: Ja, ligesom kan ligge sammen med.

Morten: Vi er nemlig stødt på en sag hvor en landinspektør har forsøgt at benytte en uskadeliighedsattest i forbindelse med en faseopdeling. Hvor der skulle laves et tillæg til en anmeldelse da byggeriet stod færdigt. Vedkommende var en smule uforstående overfor hvorfor den ikke kunne gå igennem på baggrund af situationen. For bygningen var også færdig så vedkommende mente ikke der var en byggeret på det tidspunkt hvor tillægget skulle anmeldes.

Mona: [Begynder at tegne på et stykke papir] Hvis man nu forestiller sig at det er tre forskellige bygninger, men det er én ejendom opdelt i etaper. Hvis man så har fået bygget den her, og fået solgt de andre. Og melder ind at det er en fjerdedel, så får de opdelt og så er det det indtil man syntes efterspørgslen er stor nok til at man vil gå i gang med næste etape. Hvis de så når at pantsætte osv. så har de panthaverne i ejerlejlighederne, pant i fællesarealerne efter fordelingstallene. Så hvis de er fuldt solgte allerede i første etape, og de alle sammen også er pantsatte så har panthaverne også pant i hele ejendommen ideelt. Hvis man så begynder at ville opdele her (anden etape), så fjerner man en værdi fra ejendommen. Det er fint hvis de kan fortælle os at det ikke er en særlig væsentlig værdi. Så kan det godt være at de kan få en uskadeliighedsattest. Det handler om værdien og dens betydelighed. Men oftest ved sådanne nogle projekter kører de fordi det netop har en hvis værdi at bygge der. Den værdi kan han ikke sige han har reserveret, hvis ikke han har servituten. Så har panthaverne indirekte pant i fællesarealet i forhold til fordelingstallet. Derfor er det de panthavere der skal spørges. Så derfor er det rigtig rigtig vigtig at sikre sig den servitut. Hvis den kommer ind før man begynder at tinglyse adkomster til ejerlejlighederne, så kommer den også ind før man begynder at lyse pant. Så har panthaverne respekteret den servitut.

Morten: Hvad nu hvis at det er en lyst vedtægt. Hvor der i vedtægten er en afsnit der hedder 'opdeling' hvor opdelingsforløbet er beskrevet.

Mona: Det fungerer på samme måde som hvis du har lyst en servitut. Det der godt kan være udfordringen i den, det er at de nogle gange er så vagt beskrevet. Det kan være der bare står resten af byggeretten. For at vi kan sætte det i stedet for et pantehaver sammentykke, og sige de har været fuldt ud klar over hvilke værdier der ikke er omfattet af pantet. Det skal være beskrevet at de skal acceptere at der opføres 20 nye lejligheder, med så og så meget areal og at fordelingstallet ændres *successivt* så det ændrer med at blive sådan og sådan. Der skal ligesom være noget data på med hvad det egentlig er at de skal acceptere.

Morten: Så det du siger er, at hvis man vil være helt sikker så få tinglyst en deklaration hvor du sikrer byggeretten..?

Mona: Ja, og hvor du beskriver hvad det er der skal foregå og hvad de skal respektere.

Morten: I de tilfælde hvor vi har set at man har forsøgt at benytte en uskadeliighedsattest, der kom den ikke igennem. Der skulle være påtegning fra panthavere. Men er det ikke det samme som at foretage en relaksation? Hvad er forskellen på en uskadeliighedsattest med påtegning fra panthavere og en relaksation?

Mona: Vi bruger ikke påtegning på uskadeliighedsattester fra panthavere. Det er faktisk noget der er reguleret i de bestemmes der handler om uskadeliighedsattester på jord fra Geodatastyrelsen. Der har du den lille og en store uskadeliighedsattest. Det har man ikke på ejerlejligheder på den måde. Så udgangspunktet er helt sikkert, at hvis ikke vi kan give uskadeliighedsattest, så skal der relaksationspåtegning efter paragraf 23 stk. 1 i tinglysningsloven. Vi har i enkelte tilfælde accepteret at man sender uskadeliighedsattesten ind og så sender et pantehaver-samtykke med som

bilag. Men det er faktisk i et meget begrænset område hvor man kan bruge det. Der hvor vi har brugt det, hvor det giver mening er hvis du har en ejerlejlighedsejendom der stadigvæk er ens ejet og ens behæftet, altså fuldstændig samme pant i alle ejerlejligheder. Fordi så ville det jo stadig være det pant som har ret til byggeretten, men det vil også være det pant som ville kunne komme med ud på de nye ejerlejligheder når man opretter dem. Så der vil ikke på den måde være så stor risiko. Og det er en konkret vurdering vi tager fra gang til gang. Vi har ikke nogen generel praksis om at man bare kan vedlægge en godkendelse eller et samtykke fra pantehaver ved siden af. Så skal det påtegnes inde på pantebrevet.

Morten: Det er ret interessant at vi fandt et sag hvor det forholder sig sådan. Det var et af vores spørgsmål om man altid kunne foretage det.

Mona: I mange af de projekttilfælde, kan man jo godt falde over at de stadig er ens ejet og ens behæftet og at de så vil, hvis betingelserne ellers ser sådan ud og at de konkrete forhold er til det, at man så måske kan løse det på den måde.

Morten: Ændring af fordelingstal, kræver det altid relaksation eller er der nogle undtagelser?

Mona: Hvis du i forvejen i en servitut i vedtægten har beskrevet at du er nødt til at acceptere at dit fordelingstal reduceres efterhånden som vi etapevist udbygger ejendommen, vil der være en undtagelse.

Morten: Så du kan godt skrive i en deklaration at fordelingstallen ændres som byggeriet skrider frem?

Mona: lige præcis, du kan beskrive hvad der skal ske i etapeudvidelsen og skrive i etape to kommer der så de her ejerlejligheder ekstre og det betyder at fordelingstallene bliver ændret til det her. Og endeligt i etape tre bliver de fastsat til det her. Og hvis det står forud for det pant der er lyst ind så behøver du ikke have en relaksationspåtegning.

Morten: Det er meget interessant, fordi lige præcis i den sag som vi har undersøgt, der har man ved første opdeling, sat fordelingstallene på baggrund af arkitekttegninger. Altså det færdige byggeri. Arealerne har selvfølgelig ikke været færdige på det tidspunkt. Men fordelingstallet var som endeligt. Og det troede vi egentligt var for at undgå at skulle lave en relaksation når man kom videre i forløbet og skulle ændre de her fordelingstal.

Mona: Det kan det også have været. Det kan være fordi man ikke har været opmærksomme på den anden mulighed, eller også fordi man bare gerne ville være sikre på det og gjorde det sådan. Fordi du har jo risikoen ved den anden mulighed, at vi vurderer at der ikke er tilstrækkeligt med tydelige oplysninger til at vi syntes de har respekteret lige præcis det fordelingstal. Så har du et problem.

Morten: Hvor meget må de variere? Nogle steder står det at de skal være forberedte på at fordelingstallene kan ændres en lille smule når byggeriet står færdigt.

Mona: Det er en konkret vurdering. Hvis nu for eksempel i den servitut, eller i den vedtægt hvor det står at man skal acceptere at fordelingstallene ændres sådan og sådan, hvis der dér er taget forbehold for at det er i det her omfang, at der måske er en margin, så tillader vi selvfølgelig også det i et eller andet omfang. Men det er en konkret vurdering af om man holder sig inden for det man må forvente ud fra den formulering der er i vedtægten/servitutten. Der er vi nok lige tilbøjelige til at fortolke *indskrænkende*. Man skal passe på ikke at syntes at projektet ikke kan færdiggøres bare fordi vi ikke udsteder en uskadlighedsattest. Så falder man jo bare tilbage på det oprindelige udgangspunkt. Hvis man ændrer på noget der er pantsat skal man lige høre pantehaverne. Det er jo det altovervejende udgangspunkt. Det er jo heller ikke nødvendigt at have panthaversamtykke i de tilfælde, for de ejerlejligheder hvis fordelingstal bliver forøget. Det er altid kun hvis du reducerer fordelingstallet, fordi så reducerer hermed også ejerandelen til fællesarealet. Det er det vi sidestiller lidt med arealoverførsel, hvor man reducerer pantet i et eller andet omfang.

Morten: Vi er stødt på noget der hedder skurvognsprincippet..

Mona: hundehus måske også.

Morten: Toilet husmodellen, kært barn har mange navne. Vi kunne godt tænke os at spørge dig om, hvordan du ser på den praksis som eksisterer. Fordi alt afhængigt af hvem vi taler med, så virker det lidt som om det er lidt en gråzone i nogle tilfælde. Accepterer man alt. Kan man tage en vogn med hjul på, kører ind på en ejendom. Måske banke nogle søm ind i væggen til en tilstødende ejendom og så sige nu opdeler vi her?

Mona: Det kan jeg ikke helt svare på. I bund og grund syntes jeg jo at i første indstands det jo op til landinspektøren at vurdere om noget er tilstrækkeligt nok et husrum til at det kan udgøre en ejerlejlighed. Det er da klart at hvis det er med i det materiale vi får tilsendt at det her det en 'campingsvogn', så ville vi nok stille spørgsmålstegn ved det. Men det er bare ikke sådan materialet bliver præsenteret for os. Der får vi en tabel vedlagt nogle kort. Tabellen har nogle erklæringer tilknyttet om at de og de ting er opfyldt. De skal afgive en tabel der viser hvad nummer har ejerlejlighederne, hvilke adresse, hvor stor er den og fordelingstal hvis de er fastsat. Der kan også stå noget om

anvendelsen.

Morten: Så det er ikke som sådan går ind og vurderer særskilt på. Der stoler i på landinspektøren?

Mona: Ja, han erklærer jo ligesom at betingelserne er opfyldt. Det vil typisk heller ikke være noget der fremgår af materialet.

Morten: Vi har et eksempel med noget karrebyggeri, hvor der har været en byggeret. Man vil gerne bygge noget kontor etagebyggeri ved siden af, og så var der noget kælder på måske 4 kvadratmeter. Og den opdeler man, den får måske 4 kvadratmeter, eller hvad det nu kan blive til. Det bliver et byggeri på ti etager.

Mona: Den får byggeretten til de 400 ekstre kvadratmeter?

Morten: Ja lige præcis. Det er der hvor man får finansiering ind og så videre. Det lille stykke kælder indgår så i fællesarealet efterfølgende. Det er ikke noget som sådan blivende byggeri. Det er ikke en del af det endelige byggeri, som sådan. Det er noget man sætter ind substitueret for selve den ejerlejlighed der kommer efterfølgende. Er det i orden at foretage sådan en indledende manøvre inden man reelt får bygget noget der er en del af bygningen.

Mona: Bliver det ikke på sigt en del af ejendommen?

Morten: Korrekt. Der var en lille kælder på 4 kvadratmeter. Den ligger på ejendommen og bliver selvfølgelig også en del af bygningen.

Mona: Du starter med at opdele hele ejendommen, og så ender du med en lille ejerlejlighed på 4 kvadratmeter? Men også reelt nogle ejerlejligheder i resten af ejendommen ikke? Er det tilfældet, så har jeg ikke noget problem med at man ligesom reserverer sig en lille bitte ejerlejlighed på ejendommen som man kan parkere de her byggerettigheder på. Hvis man kommer ned under 1 kvadratmeter, eller den er på 1 kvadratmeter så ville vi begynde at undre os lidt. Vi ser jo de her etapevise byggeprojekter, hvor de så laver en ekstra lille lejlighed hvor man måske har et depotrum på 10 kvadratmeter og så står der et kæmpe fordelingstal der, fordi det er derudfra man måske så vil reservere sig byggeretten og bygge videre. Det kan jeg ikke se noget problem i. Vi har ikke nogen hjemmel til at gå ind og sige 'der kan ikke være nogen lejlighed, som er et depotrum på 10 kvadratmeter', det kan vi ikke. Vi har heller ikke nogen hjemmel til at gå ind og stille spørgsmålstejn ved det, for det fordelingstal man har valgt. Men hvis du bare har en ejendom, en grund, og du opfører et lille bitte skur der...

Morten: og opdeler det i tre?

Mona: Ja, jeg kan ikke helt se i hvilke forbindelse man skulle gøre det. Jeg kan se problemet hvis det er en af de der ejendomme hvor der allerede er noget opført, som egentlig ikke kan opdeles fordi de er opført før 1966 og man ligesom forsøger at komme uden om ved at sige at det er en videreopdeling i stedet for. Men hvis ikke der er noget i forvejen, og du opfører noget, så er det jo opført efter. Jeg skal nok vide mere om de konkrete forhold.

Morten: Et andet eksempel hvor der har været en gammel bygning på en ejendom, opdelt i to ejerlejligheder. Den bestod af noget privat erhverv og så er den opdelt fordi man gerne vil have noget støtte til noget almen boligforening ind over. Dem opdeler man og river ned bagefter hvorved det reelle byggeri bliver opført efterfølgende. Det har man gjort som en teknisk manøvre for at få begge parter med ind i projektet.

Mona: Det har jeg aldrig stødt på.

Morten: Det er sådan noget vi ser hele tiden, at det er det det bliver brugt til. Så kan man få noget blandet finansiering ind over. Særligt i Aalborg handler det jo om ungdomsboliger og almeneboliger som man gerne vil have ind, kombineret med noget erhverv.

Mona: Det der ser vi jo ikke. Det vi ser er opdeling i to ejerlejligheder. Vi er ikke bekendt med at man efterfølgende river tingene ned. Så får vi måske en ændringsanmeldelse hvor man efterfølgende videreopdeler de to ejerlejligheder. Men vi ved jo ikke at man i bund og grund river tingene helt ned og starter forfra. Jeg syntes man skal tænke sig om hvis man har tinglyst pantebreve i de ejerlejligheder, og så man begynder at rive dem ned. Det skyldnersvig eller noget der ligner det i forhold til pantehaver, når man har givet pant i en ejendom og man så river den ned. Forudsat at man har samtykke fra dem, og det kan selvfølgelig være man har det.

Morten: Det kunne vi godt forstille os at de har.

Mona: Man alt det er vi ikke sat i verden til at påse.

Morten: Vi interesserer os meget for den udvikling der er sket inden for ejendomsdannelse, vi ser jo ejerlejlighedsloven anno 1966, og så hvordan det bliver brugt i dag. Hvordan det afviger i forhold til hensigten og hvordan man har fundet ud af at og bruge det i processen for at få det gennemført som man gerne vil. Hvordan hænger det sammen med hensigten ved loven og hvordan ser i på det der små tricks som man laver for at få det til at gå op?

Mona: Jeg vil sige der er en del af det som ikke fremgår af sagerne der kommer til os, altså det som foregår fysisk ude på den anden side af murerne som vi ikke kan opdage i materialet. Så jeg vil godt tro at tingene i realiteten foregår på en lidt anden måde end de papirer vi får fremsendt. Der har vi ikke så mange muligheder for at kontrollere det. Og så kan man sige at ejerlejlighedsloven er en lidt ældre herre. Den har ikke undergået så store forandringer. Man har justeret lidt på § 10 alt efter hvad man har syntes. Jeg kiggede på den senest i forbindelse med de almene boligorganisationer, hvor man har fjernet de forbud mod videreopdilling, fordi de vidstnok var i vejen for lidt ting.

Morten: Er det den sidste, den rapport der lige er kommet?

Mona: Nej det er en ændring der blev gennemført i maj sidste år. Så der sidder et ejerlejlighedsudvalg der arbejder nu.

Morten: De har aflagt rapport, så der er blandt andet det her med paragraf 2, fælles arealerne der alle sammen tilgår til de enkelte ejere. De anbefaler at det bliver lavet om til at det er ejerforeningen der tilgår til. Således kan man vedtage noget på en generalforsamling hvis der skal afgives noget fællesareal.

Mona: Hvis fællesarealerne ved lov bliver tillagt ejerforeningen som selvstændig juridisk enhed, så kan det godt være man får det løsrevet for den enkelte ejers pant. Det skal jeg ikke kunne sige.

Andreas: Så vil der være en adkomsthaver på hovedejendommen i bladet ikke?

Mona: Jo så ville ejerforeningen stå som adkomsthaver. Det handler om det der med at kunne vedtage ved generalforsamlingen, det har man hele tiden kunne uanset. Man er bundet af generalforsamlingens beslutninger, selvom det er den enkelte ejer der har haft andel. Så hvis bare det nødvendige flertal har været der til at stemme ja til at man sælger 200 kvadratmeter, så skal dem som har stemt imod acceptere det.

Morten: Men kræver det ikke samtykke fra panthaver i sådanne tilfælde?

Mona: Jo jo jo, så kræver det ente en uskadlighedsattest alt efter værdien af det solgte.

Morten: Jeg tror det er det de vil komme uden om.

Mona: Ja det er panthaver delen de vil skære fra.

Morten: Ja lige præcis.

Morten: I forbindelse med skurvognsprincippet og så videre har vi bemærket at det også bliver brugt til at få stemplet skøder på et tidligt tidspunkt, sådan at stempelafgiften bliver væsentligt lavere. Hvordan ser du på det? Hvis du har en faseopdeling hvor du opdeler tidligt på projektstadiet. Der er 5 kvadratmeter på opdelingstidspunktet, men når byggeriet står færdigt vil der været 500 kvadratmeter. Men stempelafgiften bliver jo betalt ved lysning af det første skød, så når det endelige areal står færdigt så har man sparet stempelafgiften på de 495 kvadratmeter.

Mona: Nu er jeg jo ikke afgifts myndighed, så jeg skal ikke have en holdning til det. Jeg skal selvfølgelig følge tinglysningslovens §3 hvis de er klare. Og så skal jeg sende det til SKAT hvis ikke jeg mener det betaler det de skal. Men jeg skal også sende den til SKAT, hvis vi syntes det ligger lidt i gråzonen, og ved vi om det hører ind under den ene eller anden bestemmelse. Så det har vi ikke den store holdning til. Men det man kan sige er, at vi ser også projekter hvor man får sin adkomst ind på et tidligt tidspunkt. Det er det jeg citerede med at man kan få sit skøde lyst ind på den kommende ejerlejlighed. Det ser vi i nogle tilfælde. Særligt indenfor den almene boligsektor, fordi det egentligt er meningen at den her private investor, han skal bygge samtidig med. Han bygger egentlig sin egen ejerlejlighed. Han har selv entreprisemkostninger på det, og derfor køber han også kun ind på byggerettigheden på den kommende ejerlejlighed. Og der er det selvfølgelig klart at det han køber er værdien af den byggerettighed han køber. Han køber ikke den kommende bygning som han selv opfører. I sådanne tilfælde er der ikke noget problem i min verden. Morten: Vi undrede os også bare over at det fandt sted. Det er jo nogle skattekrone som statskassen går glip af.

Mona: ja, og hvis du skal have en udmelding om hvordan man ser på det, så skal du spørge SKAT.

Morten: Nu har vi set på nogle sager fra Aalborg, nogle sager fra København, Aarhus og så videre. Vi oplever lidt at der er ret stor forskel på den praksis landinspektørerne benytter sig af. Også i samarbejdet med kommunerne, hvad kan lade sig gøre og hvad kan ikke lade sig gøre. Har nogle kommentarer til det i forhold til når i får sager ind? Bemærker i at nu får i en sag ind fra København og nu kommer der en fra Aalborg?

Mona: Nej det er ikke det store. Vi kan mærke der er forskel på de professionelle aktører, hvor specialiserede de er inden for det her. Der er jo nogle store advokatfirmaer, så når deres opdelinger kommer kan vi se at der har været styr på det fra dag et af. Først fik de lyst servitutten, så fik de sikret det ene, andet og tredje og nu kommer næste

etapeopdeling. Det er nogle af dem der har haft ekspertisen i forvejen som vi ville træde over tæerne hvis vi lavede en vejledning om hvordan man skal gøre. Det er mere det vi ligger mærke til, at der er lidt forskel på de professionelle aktører og deres tilrettelæggelse. Om det går den ene eller anden vej rundt omkring samt rækkefølge osv.

Morten: Ved bygninger på lejet grund, ved vi de har sit eget blad i tingbogen. Hvis vi har en situation hvor vi har en bygning på lejet grund, og der er en bygning på forvejen. Så laver vi den her bygning på lejet grund, som en tilbygning. Kan den opdeles i ejerlejligheder uden af du skal opdele den eksisterende bygning.

Mona: Ret kort, tinglysningsretten praksis lige nu: ja. Men det kræver at du opretter et bygningsblad for den. For bygningsblade har vi den praksis at vi fortolker tinglysningslovens § 19 at den ikke er omfattet af de matrikulære regler. Den udvider sig ikke når du bygger til. Det vil sige når du opretter et bygningsblad for en bygning, så er den fikseret som den bygning du oprettede den for, og laver du en tilbygning skal den have et tilbygningsblad. De bygningsblade kan du godt opdele hver for sig, hvis du fysisk kan argumentere for det. Det skal give mening. Du skal kunne lave særskilte rum, stadigvæk. Hvis det reelt bare er en tilbygning hvor der ikke er væg imellem, eller noget som helt, så kan man diskutere om man kan det.

Morten: Vi kunne ikke rigtigt finde noget på det.

Mona: nej det er i praksis udviklet, altså hvordan man forholder sig til § 19. Det er uhensigtsmæssigt i nogle henseender, og i andre henseender er det uhensigtsmæssigt hvis der skete automatisk udvidelse. Vi har bare været nødt til at tage en juridisk holdning til paragraf 19 som den står.

Andreas: Grunden, som bygningen på lejet grund er opført på, vil ikke blive til en hovedejendom?

Mona: Nej, det der sker er at vi kommer ind og skal have en helt særlig ejendomstype der hedder 'bygning på lejet grund, opdelt i ejerlejligheder'. Dvs. en ejerlejlighed i bygning på lejet grund.

Morten: Er det på listen i tinglysningen når man...?

Mona: ja det skulle det gerne være. Men du skal vide at det er der, og så skal du søge konkret efter det. Vi har ikke så mange af dem, og de er komplicerede når det kommer. Men vi kan håndtere dem til det niveau. Så er der nogle ejerlejligheder i bygningsblade på lejet grund, hvor man er flere ejere af ejerlejligheder hvor man gerne vil komme og have et anpartsblad, fordi man måske har lavet en opdeling af den fysiske ejerlejlighed at 'du må bruge den del, og du må bruge den del'. Hvis i er bekendt med anpartblads-tankens. Det kan vi ikke gå et niveau længere ned. Vi har et ejendomsblad og så kan vi tilknytte nogle underblade. Og der har vi skudt opdeling af bygninger på lejet grund ind på niveau med en hovedejendom, for at kunne lave de underblade. Men vi kan simpelthen ikke lave flere niveauer end et niveau. Så der må vi sige til dem, at det må det stå på ejerlejlighedsbladet sammen med deres ideelle andel, som det egentlig altid har gjort.

Andreas: Hvis der var åbent mellem den eksisterende bygning og bygningen på lejet grund, så ville det aldrig kunne lade sig gøre?

Mona: Det skal jeg ikke kunne sige, det er landinspektørens vurdering om man opfylder reglerne i paragraf § 2 om særskilte husrum.

Andreas: Og måske brandmyndighedernes tilladelse.

Mona: Ja, og det kan da godt være vi ville interessere os for det alt efter hvordan de tegner ser ud når de kommer ind. Men ellers forlader vi os på at landinspektøren har styr på hvornår noget må være en lejlighed.

Morten: Vi har været igennem det væsentlige, nu har vi kun nogle små spørgsmål. Sker det at en lokalplan bliver lyst på en hovedejendom, også automatisk er lyst på samtlige ejerlejligheder på hovedejendommen. Eller skal den altid være lyst på hver enkelt ejerlejlighed?

Mona: Det er lidt et halv forældet spørgsmål, i bund og grund lyses lokalplaner ikke ind længere. De registreres i Plandanmark. Det er meningen de skal slettes i tingbogen. Vores udgangspunkt er hvis der er en servitut der vedrører fællesarealerne og dermed alle ejerlejligheder, så er princippet at de skal lyses på hovedejendommen og alle ejerlejlighederne. Det er klart hvis du har en ejendom hvor en lokalplan er tinglyst i forvejen og du opdeler den i ejerlejligheder, så kopierer vi den. Vi kopierer rettigheder ligesom når vi opretter nye ejendomme for udstykning, så kopierer vi adkomsten, altså ejeren med ud og de servitutter der måtte ligge i forvejen osv. normalvis i de matrikulære sager, efter en servituterklæring fra landinspektøren. Så hvis der er en lokalplan på en ejendom der ikke er blevet afløst af kommunen, og den bliver opdelt så bliver den kopieret ud alle ejerlejligheder.

Morten: Vi er stødt på nogle gange at vi har nogle ejerforeninger med 'begrænset ansvar', som der er lyst. Har du nogen som helt ide om hvad det indebærer?

Mona: Det er ikke noget vi er præsenteret for, syntes jeg. Om jeg kan have en holdning til det på stående fod, syntes jeg er lidt svært. I min verden tænker jeg at det ikke helt kan lade sig gøre at lave sådan en. Det er jeg sikker på at Peter Blok har en holdning til.

Morten: Vi har godt forsøgt, men vi syntes ikke vi er stødt på det. Det er også kun i en enkelt sag vi er stødt på det. Det er en selvskabs type, som man kan oprette. Men vi kan ikke helt finde ud af hvad der helt præcist ligger i det.

Mona: Normalt når du stifter en forening så bliver det jo en selvstændig juridisk enhed, som hæfter med dens egen formue. Der er ejerforeninger lidt specielle fordi der hæfter du som medlem eksternt. På den her side af skænken er det ikke noget vi normalt har noget med at gøre. Det må være inde i kapitel 4 afsnit 3 (Peter Blok 3. Udgave) 'Forhold til ejerforeningens kreditorer'. I forhold til tredjemanden og kontrakter der handler ejerforeningen på ejerlejlighedernes vegne, hvis man bestiller reparationsarbejde eller optager lån i fælleskabet. Der kan også blive et spørgsmål om erstatningsansvar. I for så nogle kontrakts- og retsbrud, gæld i følge og sådan noget, der hæfter ejerlejlighederne overfor tredjemand personligt solidarisk og direkte. Det vil sige han kan gå efter dem enkeltvist. Det betyder jo altså at man ikke kan dække sig ind bag ejerforeningen og at man heller ikke har begrænset hæftelse. Han skriver faktisk 'hvad angår gældsansvaret så siddestilles ejerforeningen med et almindeligt Hvad siger hun her: 1:09:22, det vil sige at man hæfter altså personligt og for det fulde beløb'. Hvis man nu har en ejerforening med fire ejerlejligheder og en af ejerne er pensioneret virksomhedsejer, mange millionær, solgt til englænderne og kreditor ved det, så kan kreditor vælge at, selvom det er et krav på 500.000 til hele ejerforeningen, bare at gå til pensionisten og sige jeg vil ikke have bøvl med at skrabe pengene ind. Jeg ved du er god for dem, så nu tager jeg dem hos dig og så må du selv om fordelings indbyrdes. Og derfor kan jeg ikke forstå hvis man mener at man på en eller anden måde kan lave ejerforeninger med begrænset ansvar.

Morten: Så selvom man har fået tinglyst sådan en vedtægt, så er det ikke noget der holde?

Mona: Nej det er ikke sikkert at det er lovligt. Han henviser til betænkningen hvori der står 'det tilføjes i øvrigt at der efter dansk ret i vidt omfang er mulighed for i fællesskab at træffe aftaler med at begrænse deltagernes ansvar for kontraktlige forpligtelser, og man må finde det rettest at overlade spørgsmålet om i hvilket omfang dette kan ske her til retsudviklingen og retsanvendelsen.' Det vil sige da man lovgav det holdt man muligheden åben for anerkendelse af vedtægtsbestemmelser om forskellige former for ansvarsbegrænsning. Men der er det understreget at de ikke kan på råbes som argument for gyldigheden af vedtægtsbestemmelserne om ansvarsbegrænsning. Han skriver at det må anses for at være udelukket at afskære lejlighedsejernes personlige ansvar. Og begrænse til en i ejerforeningen indskudt kapital. Så det kan hverken organiseres som et aktie- eller anpartsselskab...

Morten: Kunne det være noget med at en del af det er støtteboliger eller har fået noget støtte fra kommunen at de ikke kan indgå...

Mona: Nej fordi i de ejerforeninger der er det boligforeningen der ejer ejerlejligheden. Jeg vil tro at man ligesom i indbyrdes forhold mellem ejerne i ejerforeningen måske godt kan have en eller anden bestemmelse om hvordan de fordeler det. Som måske afviger lidt fra fordelingstallene. Det er sådan set rent aftaleretligt frit. I forhold til hæftelsen overfor tredjemand der tvivler jeg.

Morten: Jeg fordi umiddelbart ville det ikke have været nødvendigt at skrive med begrænset ansvar så i forhold til det. Det kan man jo godt i vedtægten lave nogle fordelingstal som...

Mona: ja, han skriver selv at motiverne, da man lavede lovgivningen, der skrev man sådan her så man ikke helt lukkede af for det. Og så kan det være at man bare prøver.

Morten: Så kan man prøve den mulighed af også.

Mona: Ja. Jeg syntes næsten i skulle læse det kapitel 4 afsnit 3. Han skriver *"det er tvivlsomt hvorledes man skal forholde sig til en tinglyst vedtægtsbestemmelse hvorefter ejerlejlighedsejerne overfor tredjemand ikke hæfter solidarisk, men kun med en anpart efter fordelingstal."* Jeg vil sige at sådan en bestemmelse ville så gøre at hvis man havde et kontraktsretligt krav eller et erstatningsretligt krav mod ejerforeningen på 100.000 at så vil du, hvis sådan en bestemmelse skulle gå igennem, kunne sige til kreditor "du kan kun komme til mig for en fjerdedel af de 100.000, for jeg har kun en fjerdedel fordelingstal." Og det er lige præcis det solidarisk hæftelse er det modsatte af. Her kan man komme for hele beløbet, og der er det i den forstand ikke sjovt at være den mest solide økonomisk stærke ejerlejlighedsejer. Så på den måde er man lidt afhængige af hinanden i sådan en ejerlejlighedsselskab.

Morten: Vi har et eksempel hvor der er fire sokkelparceller [Der bliver henvist til figur 3.19 på side 32].

Andreas: Det drejer sig om den her bygning, den her bygning, den her bygning og den her bygning (bygningerne på matr. nr. 5rc, 5qæ, 5qz og 5qy). Hele den her matrikel (5qg), den er ejet af grundejerforeningen. Hver af de her matrikel numre (5rc, 5qæ, 5qz og 5qy) er en selvstændig samlet fast ejendom. Så der er fire anmeldelser til den opdeling. Ejerlejlighederne hedder fra 1-27, 28-39, 40-60 og 61-78. De har én samlet ejerforening.

Mona: Ja det har de rent officielt, men det har de ikke ifølge ejerlejlighedsloven.

Andreas: Det er også det vi undrer os over. Vi undrer os over hvorfor de har opdelt den, som om det er én stor ejerlejlighedskompleks.

Morten: Ja bare nummerfordelingen indikerer at man har gjort det som én opdeling.

Mona: Det kan man ikke, når de er hver sin ejendom.

Morten: Jo de kan godt have samlet dem, så de bliver driftet som én ejendom.

Mona: Det kan de jo sådan set ikke hvis grundejerforeningen skal eje grunden. Hvis det skulle være en ejendom så de kunne opdele dem samlet, så skulle de have ligget på den samme ejendom. Nu er det på fire forskellige ejendomme og derfor kan de ikke blive opdelt samlet. At de så har lavet et trick i forhold til nummereringen i forhold til ejerlejlighedsnumrene der gør at det fremstår som om det er opdelt samlet, det er en anden sag. Så har de vedtaget det jeg vil kalde en over-ejerforening, eller en fælles ejerforeningsvedtægt, som det eneste. Men hvis man skal læse ejerlejlighedslovens ord så eksisterer der 'de facto' en ejerforening omkring den enkelte ejendom men den har de så ikke reguleret ved vedtægt. Så må man jo sige at så følger man jo faktisk normalvedtægten. Men det er jo lidt et, det skal jeg ikke have en holdning til, men man kan spørge sig selv om det er hensigtsmæssigt at de pågældende medlemmer ikke ved det. At de tror at det er en stor ejerforening. Det kan være at det ikke giver anledning til problemer. Nu er det jo nok også forholdsvis ny-bygget.

Morten: Det er udlejningsejendomme-boliger.

Mona: ja indtil videre. Men det kan jo være om 20 år når den der ejendom som ligger mod vest og er meget mere vindblæst en de andre (5rc) har behov for væsentlig større vedligeholdelsesudgifter end de andre, og de måske er blevet solgt og ikke længere udlejet, så kan det godt være der er nogle der interesserer sig for hvordan det egentlig kan være at vi er sammen med dem? Når vi ikke er den samme ejendom. Så vil det jo i princippet kunne gå op for dem at de kun er bundet i forhold til dem og forhold til den overliggende vedtægt.

Morten: Jeg har ikke helt forstået det endnu. Vi havde et eksempel hvor vi har de to matrikel numre der er driftet som en ejendom [Der refereres her til Larsen Waterfront casen, figur 3.5 på side 22]. Så har vi en matrikel der går imellem dem her, de kan godt driftes som en samlet fast ejendom.

Mona: Men der siger du det magiske ord 'driftes som', men det er de ikke. Hvis de er i hver sin ejendom og de er opdelt begge to, så er de hver sin ejerforening. At de så bare har den ejerforening i hvile og kun bruger den overliggende ejerforening, det er en anden sag. Du opdeler en ejendom i sin helhed, og det er den ejendom der udgør en ejerforening.

Morten: Men i det tilfælde her [Der refereres igen til Emilidalsvej, Skåde Bakker casen.] De fire matrikler.

Mona: De driftes sammen. De er ikke en ejerforening sammen.

Morten: Men vil du ikke kunne foretage en samlet ejerlejlighedsopdeling på de her fire.

Mona: nej.

Morten: Hvordan kan det så lade sig gøre i den her case [Larsen Waterfront]?

Mona: Det har de vel heller ikke gjort hvis ikke de er en samlet ejendom.

Morten: Det er en samlet fast ejendom. Undskyld så det mig der ikke formulerer mig ordentlig mht. det her med at drifte.

Mona: De her er ikke en samlet fast ejendom hvis de er fire sokkeludstyknings [Emiliedalsvej, Skåde Bakker].

Morten: Men kunne man ikke registrere dem som en samlet fast ejendom?

Mona: Du tænker hvis man får matrikel numrene lagt ind under hinanden som en samlet fast ejendom?

Morten: ja

Mona: Hvis de kan lade sig gøre hos Geodatastyrelsen, så jo. Hvis der stod de fire matrikel numre på en samlet fast ejendom så ja. Det afgørende er ejendommen og ikke matriklen.

Morten: Det er fordi når jeg siger driftet, så mener jeg en samlet fast ejendom. Men det er jo selvfølgelig helt forkert at sige det sådan.

Mona: Sådan er det tit med begreber. De har står også på samme blad i tingbogen [Larsen Waterfront], de er en ejendom, og har samme SFE nummer. Så er det ligegyldigt at de er flere matrikel numre.

Morten: Så når det kan lade sig gøre [Larsen Waterfront], så burde det også kunne lade sig gøre her [Emiliedalsvej, Skåde Bakker], så hvorfor ikke bare gøre det og så køre det som en ejerlejlighedsopdeling i stedet for sådan en slags fiktiv opdeling.

Mona: Jo men det kan jo egentlig være at man forestiller sig at de på sigt skulle opdeles. Vi ser jo i ny og næ større ejerlejlighedsejendomme med blokke og så videre, hvor man egentlig i ejerforeningen syntes at nu skal man udskille det her til at være sin egen ejendom og ejerforening. Jeg skal hilse og sige at det er kompliceret. For man ejer jo det her. Det her som dem her skal have med, ejer jo en andel af, så det skal de have solgt og omvendt. Fordi dem her der skal nøjedes med det her, de ejer jo også en andel af det her ovre. Så hvis det er det man kan have mistanke om, så kan man måske lave det på den her måde. Så har man ligesom de enkelte ejendommers ejerforening hvilende, og så bare køre det som en fælles ejendom.

Andreas: Så man kunne godt forestille sig at en af grundende til at gøre det er en bagtanke om videresalg.

Mona: Jeg ved det ikke. Men det kan da være en overvejelse man har haft tanker om. Hvis nu en af dem der har været inde i sådanne er projekt tidligere, kan det være man har det i baghovedet hvor svært det egentlig er at skille dem af.

Morten: Men det som vi gerne vil have ud af dig, det har vi egentlig fået. Og det var det her med om normalvedtægten gælder på hver enkelt af de ejendomme.

Mona: Jo og det gør de jo så, fordi de ikke har vedtaget en anden vedtægt for ejendommene. De har jo kun vedtaget den som gælder for dem alle sammen. Og der kan man jo sige det kan man også. Man kan godt lave en 'over-ejerforening' ligesom man også kan være pligtig til at være medlem i en grundejerforening selvom man har en ejerforening. Men det ændrer ikke ved at det er hver ejendom der er opdelt og dermed er det hver ejendom der har en ejerforening. Den primære ejerforening.

Andreas: Så man kan sige at der for disse ejendomme gælder både en normalvedtægt, en vedtægt for ejerforeningen og en vedtægt for grundejerforeningen.

Mona: Ja og havde de nu også vedtaget en vedtægt bare for den her, så ville det ikke have været en normalvedtægt. Så ville det have været deres egen vedtægt, og deres overforenings-vedtægt samt grundejerforeningen.

Morten: Så det ville sige at hvis der opstod nogle tvivlsspørgsmål om et eller andet, så har normalvedtægten første prioritet i forhold til de andre.

Mona: Den er i hvertfald gældende når man ikke har vedtaget andet. Morten: Jeg tror egentlig vi har været inde på det sidste her.

Mona: Noget af det der er problematisk, det var hvis de fastsatte fordelingstallene for de her fire, samlede. Altså sådan at det først gav 100% når de alle fire var samlet. Det ville helst ikke kunne lade sig gøre.

Andreas: Det gør de heller ikke.

Mona: Det ville være noget af det vi ville påse hvis det er. Fordi vi skal påse at det er de ejerlejlighedsejere i den ejendom der ejer det hele sammen 100%

Morten: Jeg tror vi har været igennem det meste. Men vi kunne måske godt tænke os at høre om der er noget i forhold til ejerlejlighedsopdeling, som du tænker vi ikke har spurgt om. Er der et eller andet interessant, fordi vi prøver jo bare at dykke ned i et emne der på mange måder er helt nyt for os.

Mona: Hvis i tænker i forhold til de store ejerlejlighedsejendomme, så tænker jeg mest i forhold til det der projekt udbygning, og det syntes jeg vi har været en del rundt om. Vi ser tit landinspektørerne på ejendomme som af en eller anden grund er opdelt i to ejerlejligheder. Det er ikke underligt de er opdelt i to ejerlejligheder, det kan de sagtens være, det kan jo være tvillingehuse eller bare ejendomme som er ældre end 1966, og som kun har 2 beboelseslejligheder. Men en del af dem er sådan et kædehus/dobbelthus og der oplever vi faktisk at der er nogle landinspektører der godt kan overse at når de så vil udstykke, fordi nu har de fundet ud af at de skal være hver sin selvstændige ejendom, jeg ved ikke om reglerne har ændret sig for udstykning, for dengang de blev opdelt var man jo nødt til ligesom at erklære at der ikke kunne ske udstykning, men der ser vi så nu at de er begyndt at udstykke dem, og der er det ikke altid at de gør os opmærksomme på at de rent faktisk skiller ejerlejlighedsejendommen ad. Vi får den bare ind som udstykning af areal, og så senere først opdager at der ligger faktisk den ene ejerlejlighed på og det er meningen at man vil til og ophæve det hele. Det giver lidt udfordringer.

Morten: Det er lidt sjusk tænker man umiddelbart.

Mona: Man kan jo handle på hver sin del. Det er samme problematik som den her, det er at ham her der skal den vej, han ejer den ideelle andel herovre også (Peger på en skitse). Så de er nødt til at handle med hinanden for at vi kan køre det her skel decideret ned. Det er klart at hvis alt det her er på plads, så kan vi godt følge udstykningsskrivelsen

fra GST, og så er det klart. Men vi kan ikke oprette en ejendom med en ejerlejlighed. Det er også det der er meningen med det.

Morten: Det er sjovt, det er den anden vej rundt. Det vi for det meste er blevet præsenteret for det er at sikre sig når man laver dobbelthuse er at det kan opdeles i ejerlejligheder.

Mona: Man skal jo i bund og grund også erklære at det ikke kan udstykkes. Så syntes jeg jo lidt det er et problem at man kan komme efterfølgende og sige 'det kan det godt'. Jeg skal ikke kunne gøre mig klog på om udstykningsreglerne har ændret sig. Meeen.

Morten: Det handler nok om grundstørrelsen og kommunens krav.

Mona: Ja, hvis der har været et mindstekrav før som nu har ændret sig. Morten: Vi oplever sådan lidt når vi snakker med praktikere, at det her med sokkelparceller og væsentligt mindre grunde bliver brugt mere og mere.

Mona: Men det er også et spørgsmål om der har været nogle strategier inden for kommunerne om by-fortætning.

Andreas: Man kan også gøre det mht. brandmyndighederne, hvor de kan sige at den ikke kan udstykkes, fordi de ikke kan tillade det.

Mona: Det kan godt være at der eksempelvis er særlige krav til fælles gavl.

Morten: Der kan være krav om brandadskillelse.

Mona: Det kan det godt være. Vi ser også i nogle sommerhusområder at de ikke kan opdeles i ejerlejligheder fordi de ikke kan udstykke grundet kyst beskyttelseslinje. Der kan man som udgangspunkt ikke oprette nye parceller. Så der kan være nogle forskellige begrundelser for det.

Andreas: Jeg har lige et enkelt spørgsmål. Du nævnte ordet 'successiv opdeling' er det det samme som skurvognsprincippet?

Mona: Nej Successiv opdeling er mere opdeling i etaper, løbende opdelinger i mindre bidder. Særligt der hvor der er et finansieringsbehov samtidig fordi man skal nogle af dem løbende for at få finansiering til at gå videre.

Morten: Så det er sådan lidt et synonym med faseopdelinger og etapeopdeling?

Mona: Ja, det er egentlig fordi man ikke kan gøre det hele på en gang.

A.6 Kim G. Pedersen 13-04-2018

Kim G. Pedersen er uddannet landinspektør og tidligere chef for afdeling for boligstøtte i Aalborg Kommune.

Andreas: A

Morten: M

Kim: K

M: Vil du fortælle lidt om dit virke som chef for afdelingen for boligstøtte i Aalborg Kommune?

K: Jo, i de senere år der har vi koncentreret os om det støtte byggeri. Byfornyelse, det stoppede vi med for nogle år siden - eller det gjorde vi ikke i forvaltningen, tværtimod, men det gjorde vores byråd. Det er ellers noget, som vi har brugt rigtig mange kræfter på, men det regner jeg ikke med det er det vi skal snakke om i dag, eller hvad?

M: Hvorfor stoppede det?

K: Ja det var fordi byrådet politisk set ikke ville give flere penge til det, simpelthen. Altså i Aalborg her der jo været en massiv indsats på byfornyelse især med det man kalder den klassiske byfornyelse, hvor ejendomme uden eget bad og toilet moderniseres, og så har vi arbejdet rigtig meget med gårdrummenen. Det kan man se, hvis man går en tur i byen, altså der er revet mange baghuse og garager ned, men vi var nu nået ret langt, der var ikke mange af de ejendomme tilbage hvor der ikke er de faciliteter, som man kan forvente i dag. Så byrådet sagde at nu var man kommet så langt at dem der var tilbage det var dem (ejendomme) der var ejet af ejendomsopkøbere, som havde mange ejendomme, og ja, rent ud sagt levede af at få dem sat i stand ved byfornyelse og derefter sælge dem igen, så nu måtte folk selv betale og derfor lukkede man den mulighed, og det var jo for så vidt også okay. Men der er jo en anden side af byfornyelse også, som hedder områdefornyelse, der beskæftiger sig mere med de områder, som ligger uden for husene, og det stoppede desværre også. Det er faktisk et rigtig rigtig godt redskab til byomdannelse, hvor man kan få de offentlige arealer med og få en masse penge til det. Det er jo gerne sådan at man får noget støtte fra staten og så skal man selv putte noget i, og de penge vi så puttede i det var faktisk penge, som i forvejen var dedikeret til veje, vejudvidelse og pladser og sådan noget der, og så ved at putte dem med ind kunne vi så gange det med 2 og så få meget mere ud af det.

M: Kan du komme med et konkret eksempel?

K: Ja vi kan tage den, der ligger tæt på, Østrebros i Aalborg. I gamle dage der var Østebro herfra (læs. Create bygingen) og mod øst, det var virkelige et område med lav status, der var ikke nogen, som ville bo der, alt det nye var selvfølgelig ikke bygget endnu, og lejlighederne var billige og det var noget gammelt lort det meste af det. Der fik vi penge til at omdanne og modernisere, eller ikke modernisere, men forskønne hele området på Østebro, og det hjalp rigtig meget med at få løftet kvaliteten på husene, samtidig med at vi så lavede gårdrummene på begge sider af Østebro. Så er der også det at by-myndighedsmidler de indeholder jo også mulighed for at lave sociale indsatser, så det fik jo hele pakken rundt, og det har vi jo altid ment, at når vi kunne kombinere det fysiske med det sociale, så kunne vi få meget mere ud af pengene, altså så virker det bedre, og det var også et socialt nedslidt område. Og nu kan man så se hvordan det går nu, med alle de nye lejligheder. (læs. det går rigtig godt med Østebro).

M: Så man kan måske ligefrem sige, at det har været hele grundlaget for at der er nogen, som har syntes, at det har været interessant at investere i området?

K: Ja, det er det jo. Men der er jo heller ingen tvivl om at når man har en karré med hus, i ved fra gamle dage der har gårdrummet været delt op med et gårdrum til hver sin ejendom, og der har måske været nogle garager, og det har været noget værre noget. Der har vi brugt rigtig mange penge til at få ryddet alle de hegn væk for at lave et fælles gårdanlæg, og det har så gjort at ejendommen og lejligheden er steget i værdi. Så man har været med til at lave nogle værdiskabelser også for private, som i sig selv har været positiv for kvarteret. Men det har været dyrt, garager er hammerdyre og rive ned for der skal man jo betale erstatning for hvad den kunne have indbragt i leje de næste tyve år. så det er mange penge, selv om de var ved at falde sammen.

M: Ja, og efterfølgende, der stiger deres ejendomme i værdi, og de bliver betalt for at garagen rives ned, så det er da en god forretning for dem.

K: Det er det ja, det er der ingen tvivl om. Nogle politikere har så sagt at: det må de selv ligge og rode med, vi skal ikke putte penge i private lommer. Men på den anden side, der kunne vi jo se, at der skete jo ingenting, der var ingen interesse for det. Det kan godt være at der er nogle, som har scoret nogle penge, men vi har også fået nogle meget bedre bykvarterer ud af det.

M: Ja man må sige at det har fungeret efter hensigten.

K: Ja det har det. Men det var om byfornyelse. (læs. ovenstående samtale har handlet om byfornyelse, nu går vi videre med et andet emne.)

M: Ja. Vi har talt med Esben omkring noget som han kalder "Aalborg-modellen", er det noget som siger dig noget?

K: Ja, det er den kombination af erhverv og boliger, almene boliger og private boliger i den samme ejendom. det var mest dengang vi byggede uden for bykernen, og det gjorde vi i mange år i Aalborgs omegn, og i omegnsbyerne. Så det vil sige, at det var rene boligområder, så der var ingen problemer, man kunne lave boliger, der skulle ikke være andet. Var der butikker så lå de ved siden af, der var nogle andre, der byggede det. Men jo mere vi er rykket ind i byerne, eller i Stor-Aalborg, og der også bygges boliger herinde, jo mere er vi stødt på det problem, at vi jo ikke er interesseret i at have boliger i stueetagen i en by, og det har jo givet nogle udfordringer, fordi hvad gør vi så, hvem skal bygge stueetagen. Så den rene model det har jo så været og sige jamen vi skal skaffe en investor, der så bygger en stueetage og så kan han det, og når han så er færdig med det så kommer der et boligselskab og bygger ovenpå - og det er kun i teorien hvor det foregår på den måde he he he... (griner lidt af det). Så det har været en udfordring at finde ud af det, men flere gange der er det lykkedes at finde en investor, og det man så gør det er at man laver et kompagniskab (dvs. et partnerskab mellem to eller flere forretningsfolk med henblik på et fælles forretningsanliggende, fx drift af fælles virksomhed (ordnet.dk)) mellem de to bygherre, så der er to bygherre på byggeriet, én der bygger stueetagen og én der bygger resten. Så er der selvfølgelig nogle problemer med økonomien for når man laver noget nede ved jorden, en sokkel og man laver nogle søjler og sådan noget, hvor meget hører til det ene og hvor meget høre til det andet, og hvad med taget på huset, skal ham nede i stueetagen ikke være med til at betale det, men så har man lavet nogle forholdstalsberegninger der, og så deler man økonomien op i to bunker og så har man to bygherre. Boligselskabet skal jo udbyde sit byggeri, de må ikke vælge sin entreprenør selv, de skal ud i konkurrence og det skal den private jo ikke, men så har man jo lavet aftaler om at de udbyder det sammen, og så kører de det så adskilt på papiret, men i praksis er det de samme folk der går på byggepladsen. Så det har fungeret udmærket. Men så er vi jo så stødt på problemerne med ejerlejlighedsopdeling, fordi det som boligselskabet det ejer, det skal være og bliver til én ejerlejlighed, alle boliger bliver til én ejerlejlighed, og erhverv det bliver så den anden ejerlejlighed, eller flere, men det er sådan set ligemeget. Men der har vi haft nogle problemer med at Tinglysningsretten ikke har villet godkende ejerlejlighedsopdelingen, når der ingen ting var, fordi det skal jo gøres fra starten af, og så har man så fundet den model, der hedder opdeling af ejerlejligheder på projektstadiet, så den er vi faktisk kommet igennem med.

A: Den model med opdeling på projektstadiet, dur den stadig i dag?

K: Ja, det mener jeg at den gør. Altså det er ikke entydigt, og så er vi derude hvor min viden slipper lidt op, men altså sammen med advokater har vi snakket om at gøre det på den måde, og hvis jeg skal være helt ærlig så afhænger det nogle gange lidt af hvem der er tinglysningsdommer.

M: Ja, for har talt med lidt forskellige praktikere, og vi har også talt med dem ved Tinglysningsretten i Hobro. Og det viser sig, at det med at opdele på projektstadiet det blev udfaset dengang det hele blev samlet i Hobro. De besluttede at opdeling på projektstadiet ikke mere skulle være en mulighed, selv om det fremgår af cirkulærer om ejerlejlighedsopdeing fra 1977. Det var ikke tilstrækkelig med lovhjemmel at muligheden fremgår af dette cirkulærer. Men det blev så nævnt, at der var nogle andre muligheder, bl.a. ved at benytte sig af skurvognsprincippet.

K: [...]altså vores praksis det bygger også på en vis form for fleksibilitet, og det vil sige at vi overlader det lidt til bygherren selv at finde ud af det sammen med en advokat og finde en konstruktion. Om den så ikke lige følger den lovgivning som vi sådanset er sat i verden for at påse, altså den almene lovgivning, det gør ikke så meget fordi vi har diskuteret det her, og forsøgt at få det igennem ved ministeriet i 100 år, og de flytter jo vores område fra det ene ministerium til det andet hver gang der kommer en ny regering, så det har ikke været nemt.

M: Så der har måske været tale om et lille brist i lovgivningen der, selv om hensigten den har været ok.

K: Ja det har der, altså som vi plejer at sige så kan lovgivningen inden for det almene område ikke følge med virkeligheden, altså der er jo ting som der ændre sig meget og det halter stadigvæk langt bagefter. Men sådan foregår det altså i dag, vi har jo byggerier hvor vi har almene boliger, private ejerlejligheder og et garageanlæg som er fælles og jeg ved ikke hvad. Jeg sidder lige og kommer i tanke om at lige herovre på Østerbro, der har Alabu Bolig lavet noget, som er meget indviklet, altså det kunne godt være at i skulle prøve at snakke med Klaus Ringgaard, han er direktør for Alabu Bolig. Ham har jeg stadig meget med at gøre, så jeg er helt sikker på at han gerne vil bruge en halv time, hvis det er.

A: Hvor ligger byggeriet?

K: Det er herovre på Østerbro[...], der er så mange byggerier, men det er noget han lavede sammen med Jesper Skovsgaards (læs. ejendomsudvikler i Aalborg).

M: Hvad var det som var indviklet ved den sag?

K: Det var fordi private boliger og den almene afdeling, de lå inde over hinanden, og så havde de også en parkeringskælder, som også skulle udmatrikuleres, og det var lidt indviklet at få det gjort.

M: Så det hele er opdelt i ejerlejligheder?

K: Ja det er det.

M: Ok, men den kunne godt være interessant at se på, du ved vel ikke hvilken landinspektør der var på den sag?

K: Det har nok været LE34.

M: Vi er meget interesseret i at finde ud af hvordan samarbejdet fungerer mellem kommune, landinspektør, arkitekter og bygherre. Hvordan startes et projekt op, og hvordan bliver det styret gennem processen. Noget at det vi har fået lidt at vide om det handler om de problemer, som nogle gange opstår når de endelige arealer skal gøre op (læs. ved almene boliger), i forhold til om en ungdomsbolig den er 50 kvm, hvor det viser sig at arkitekterne ikke altid har haft styr på BBR arealerne. Nå landinspektøren kommer ind i processen, på et senere tidspunkt, og finder ud af, at der ikke er styr på BBR arealerne, og konstaterer at byggeriet skulle have været udformet anderledes. Er det noget du kan fortælle lidt om, har du nogle erfaringer med det?

K: Det er ungdomsboliger, der giver de største problemer i forhold til arealer, der er også maks. areal på familie boliger, men det ligger på 115 kvm. så det er sjældent at det er et problem dér. Men ungdomsboliger er tit et problem for de må være 50.00 kvm. og ikke en pind mere! (læs. Kim lægger stor vægt på at understrege at det er 50.00 kvm. og ikke en my mere.)

M: Hvis jeg lige må stoppe dig her! Du siger at de ikke må være mere end 50.00 kvm. er det i forhold til om støtten stopper ved 50 kvm. Altså hvis boligen er 51 kvm. så for du kun støtte for de 50.00 kvm?

K: Nej, den må ikke engang være det. Det er det der er problemet. Det er jo igen et eksempel på den rigide lovgivning. Så man kan ikke bygge en på 51.00 kvm. og sige så får du kun støtte for de 50.00 kvm., så for de slet ingen støtte, og så skal den pilles ud af byggeriet og jeg ved ikke hvad, og derfor er landinspektørens kreativitet også på prøve der, og vi har lavet med op og nedrunding af decimaler på en lidt alternativ måde. Det der står lige herovre, Larsen Waterfront, der var et helvedes hyr med at få det moslet ned på halvtreds komma et eller andet, så det kunne blive rundet ned til halvtreds komma nul.

M: Har du nogle eksempler på hvad denne kreativitet indebærer, hvilke muligheder benytter man sig af få at få det til at passe?

K: Jamen jeg ved ikke hvordan de mosler det på plads vel, i værste fald der må de sætte en eller plade op så rummet det bliver lidt mindre.

M: Ved bygninger hvor der er erhverv i stuen og ungdomsboliger på de øvrige etager, der ligger oven over. Du beregner BBR ud fra hele bygningen, hvor fællesarealer de fordeles ud på ungdomsboligerne. Er det rigtigt forstået, at når du beregner BBR, så er det på bygningsniveau, forstået på den måde at fællesarealer, som er i en anden ejerlejlighed de indgår også i forbindelse med ungdomsboligerne.

K: Altså du tænker på adgangsarealer, men det er jo BBR bestemmelserne, der afgør hvad der regnes med der.

M: Men det var det som vi var lidt i tvivl om, hvad der helt præcist regnes med der, når man talte om støttearealer. Ellers så kunne man jo forestille sig, hvis man piller ejerlejligheden i stuen ud, og alt hvad der er af fællesarealer som også skulle indgå i ejerlejligheden med ungdomsboliger, så ville der være et mindre areal, som dermed kunne give nogle flere kvm. til ungdomsboliger.

K: Ja men altså, hvis de på nogen som helst måde har adgang til det, så skal de medregnes. Altså vi har haft nogle groteske ting, og især når man laver plejeboliger, altså ældreboliger hvor der så også er plejefunktioner. Det deler man også op i to ejerlejligheder, og den ejerlejlighed der så hedder "pleje delen", "servicearealet", den kan enten ejes af boligselskabet eller af kommunen, det er underordnet, men den er ikke en del af boligarealet. Så har man haft nogle situationer hvor toiletterne til personalet de ligger som satellitter, så hvert toilet for sig bliver udskilt i en ejerlejlighed, fordi det skal deles op. Og der kan man i øvrigt ikke se... altså gangarealet det bliver delt mellem de to, og du kan ikke se, når du går fra det kommunale serviceareal og ind på boligarealet, der er ingen synlige skel. Og der er i øvrigt også nogle bestemmelser om at du ikke behøver brandsikring mellem dem fordi de smelter jo sammen.

M: Ved du hvilke bestemmelser det er?

K: Ja, hvor er det nu det står henne... Det kan jeg ingen gang huske, om det er BBR... Eller om det er i Ejerlejlighedslovgivningen... Det kan jeg ikke huske. Nej det må være Byggeloven, fordi vi giver nogle gange en erklæring på opdeling som landinspektøren har lavet mellem serviceareal og bolig at den er sket i henhold til Bestemmelser om Ældreboliger, så skriver kommunen under på det, og dermed kan han undgå at lave adskillelse, så det må være byggelovgivningen der gør det.

M: For lige at komme tilbage til Aalborg-modellen, så kunne vi godt tænke os at vide hvordan det fungerer. Som vi har forstået det, så er der et rammebeløb i forhold til at kunne opnå støtte. Kan du fortælle lidt om hvordan det fungerer? K: Ja det kan jeg godt. Altså finansieringen af almen boliger det foregår ved at de første 2 pct. de kommer fra dem der skal flytte ind til sin tid, dem skal de betale i indskud. Og 10 pct. de kommer fra kommunen, som er et såkaldt kommunalt grundkapital indskud, og det er et rente og afdragsfrit lån, det skal først betales tilbage efter maks. 50 år. Og resten, det er så 88 pct. det låner de så i en kreditforening det er måden de finansierer det på, og så er der lige den krølle på det at den betaling som afdelingen skal give til kreditforeningen den er fastsat i loven til 3,2 pct. af anskaffelsessummen og har egentlig ikke noget med loven at gøre, og det er det beløb de skal betale til kreditforeningen hvert halve år. Det er så ikke nok til at dække det kreditforeningen skal have, resten betaler staten så i løbende støtte. Det er den offentlige støtte der er ved det, altså dels den løbende støtte fra staten og så engangstilskuddet, som det jo reelt er, fra kommunen. Og så er der det såkaldte maksimumsbeløb, som i gamle dage hed rammebeløb. Det er et der fastsættes hvert år af staten for hvor mange kroner man må bruge pr. kvm til de forskellige boligtyper, og der er forskel på det, og der er også forskel efter hvor i landet man er. København har selvfølgelig det højeste fordi det er dyrere at bygge i København, og Aalborg er i en kategori 5, som er den laveste, og det er der så mange, der ikke kan forstå at vi skal lige dernede at rode når nu Horsens de har et højere rammebeløb, men sådan er det, det er det staten fastsætter.

M: Har rammebeløbet direkte indflydelse på hvor interessant det er at investere i Aalborg, eller hvilke konsekvenser får det at Aalborg tildeles et lavt rammebeløb? K: Jamen, det her jo ikke... altså der bliver jo bygget alligevel. Alt hvad kommunen beslutter sig for det bliver opført, der er jo bygherre nok der vil bygge selv om man altid synes at man har for få penge, og der er altså også entreprenører nok til at byde på byggerierne, men så er det selvfølgelig spørgsmålet om man kan få en høj nok kvalitet, og der er der i hvert fald ikke noget, der tyder på at vi får en lavere kvalitet her end fx København. Det der er den store forskel på Aalborg, Århus og København det er grundpriserne, som er markant højere de to steder der (læs. København og Århus). Så reelt når man trækker dem ud så er der flere penge at bygge for her i Aalborg. Men det beløb det kan ikke overskrides, og der er så noget med at hvis man laver nogle energi foranstaltninger for vedvarende energi så kan det forhøjes, og hvis det er etagebyggeri så kan man også få lidt mere, men altså med de tillæg så er det slut prut finale, der er ikke flere penge til rådighed overhovedet. Der sker jo så det i mange byggerier, at det overskrides alligevel for man går jo altid til toppen inden man starter, nogle godkender først ved det man kalder skema A, det er inden man er gået i gang med noget som helst så godkender man det, og de får tilsagn og så går de ud og projekterer og udbyder byggeriet, og får priser hjem og de er så for høje, så forhandler man og så er der besparelsesrunder osv. Men så har man et eller andet beløb, hvor man siger nu kan vi opføre byggeriet til det her beløb, og så bygger de. Og så viser det sig jo, at det kunne de ikke alligevel, men det de så overskrider med, det kommer bygherren til selv at betale, altså boligselskabet. Og det er jo ikke så rart for dem, for de penge de har at gøre godt med, det er penge der er indbetalt af lejerne i andre afdelinger, også dem der bor i ungdoms indbetaler penge, så de kommer til at betale for det, hvis det overskrider priserne fra udbuddet. Så det er den ramme som de har.

M: Det vi har hørt er at der fx har været et rammebeløb på 12.000 kr. pr. kvm.

K: Ja, altså det totale rammebeløb i dag for en familie bolig det ligger på 20.000 kr. pr. kvm. Men det er så med det hele, det er med køb af grund og alt muligt, alle de omkostninger der er. Så skal man lige huske at, boligselskaber de betaler moms, så det er inklusiv moms også.

M: Og vi har hørt at kommunen de skyder 20 pct. ind i projektet, som sættes til at udgøre grundprisen.

K: Nej, det er ikke.. Nej. altså de 2 pct. det er beboerne, og så - lige i øjeblikket - er det 10 pct. fra kommunen. Så det er det, der ligger i det. Den her skal jeg så sige, den er midlertidig nedsat (læs. engangstilskuddet fra kommunen) det er jo staten/folketinget, der bestemmer det, og her til foråret, der skal der forhandles økonomiaftale mellem KL og regeringen og der vil den her procentsats blive ændret, men princippet det er jo det samme, de har jo varslet at den bliver sat op til 23 pct., og det gør jo at kommunerne de får færre penge at bygge for, men altså det er jo den har

fordeling der er af omkostningerne. Og det har egentlig ikke noget at gøre med hvad grundpriserne de er. Grunden den kan de jo købe af kommunen og de kan også købe den af en privat.

M: Men sådan som vi har forstået det, så er det kommunen, som sætter grundprisen efter procentsatsen, som udgør engangs-tilskuddet.

K: Ja, og hvis du siger det alt for højt så får du tæsk af ministeriet, fordi det må man ikke. Og det ved jeg godt at man har gjort i praksis, fordi så sælges grunden og kommunen får pengene til noget andet...

M: Men det er noget med, som vi har forstået det, at gøre det attraktivt for en investor at komme med i projektet, hvor kommunen smider penge i til grunden og så skal bygherre blot sørge for byggeriet. Og så er det delt op på den måde, og så ligger der en aftale og så går vi i gang.

K: Ja, men i det der dengang hed Aars Kommunen, der var en masse ballade omkring det. Så det må man ikke, man må ikke sætte den til det (læs. grundprisen/engangstilskuddet til procentsatsen). Det er fordi når en kommune sælger grunde så skal de som hovedregel udbydes, men de må godt sælge til et boligselskab uden at udbyde, men de skal sælge til markedsprisen, og markedsprisen er ikke nødvendigvis det procental, der står der (læs. engangstilskuddet).

M: Men det skal vi nok lade være med at sige højt så...

K: Nej men altså alle ved det, altså Aalborg Kommune har jo ikke gjort det. Som hovedregel der har vi jo haft et budget til hvor mange penge vi vil bruge på at opføre almene boliger, på den ene side og på den anden side et indtægtskrav for salg af grunde, og det vil sige at når man i budgetter har et indtægtskrav så kan man ikke bare bruge dem, de skal ind i kassen.

M: Vi har fået en forklaring om at det er startet (læs. Aalborg Modellen) i kølevandet på finanskrisen for at sætte skub i byggeriet i Aalborg, og dermed får lidt af æren for bl.a. udviklingen af havneområdet i Aalborg.

K: Ja, absolut. Siden finanskrisens start, der har vi jo haft et enormt byggeprogram, langt højere end det nogensinde har været før. Vi havde i gennemsnit ligget på 150-200 boliger om året i mange år, og lige pludselig der eksploderede det ved at man vedtog 5.000 ungdomsboliger på én gang, altså det var aldrig nogensinde set før. Så det er rigtig nok det var lige ved finanskrisen der, og der kan vi tilskrive æren til vores tidligere borgmester Henning G. Jensen for det var ham der sagde at nu skulle der fandeme sættes gang i byggeriet, for alt privat byggeri var jo gået i stå. Så han fik simpelthen vredet byrådet om, og sagde nu giver vi altså nogle penge til det her, fordi på den ene siden så får vi en masse ungdomsboliger, Aalborg havde jo ikke ret mange, så der manglede mange ungdomsboliger. Så der blev bygget ungdomsboliger og boliger til andre, samtidig med at der blev skaffet nogle arbejdspladser igen til alle de firmaer, der ikke havde noget at lave. Så det hjalp rigtig meget på det. Men det må jeg sige, det støttede byggeri, og herunder faktisk også byfornyelsen, den har altid været brugt også af ministeriet eller folketinget til at regulere konjunkturændringerne inden for byggeriet. I gamle dage der bestemte staten hvor mange boliger, der måtte opføres i det hele taget, i dag der bestemmer kommunerne selv, de må bygge 100, 1.000 eller 10.000 hvis de havde lyst til det. Det kunne de ikke i gamle dage der delte de en portion ud til hver. Så der brugte de det rigtig meget til at regulere med, hvis der var krise så hældte de nogle flere boliger på markedet så man fik noget mere at lave.

M: Og det gør man så ved at hæve tilskuddet, kan man sige, eller hvad?

K: Ja, man kan sige at det Aalborg Kommune gjorde det var at sige, nu afsætter vi en masse penge til grundkapital indskud (det kommunale engangs-tilskud), og så gik vi ind den gang og sagde rent planlægningsmæssig, hvor vil det være fornuftigt at bygge, og så bød vi så dem ud (læs. byggegrundende) til boligselskaberne, som så kunne komme og være bygherre på dem, og det vil de jo gerne, altså de vil altid gerne bygge. Og det var bl.a. finanskrisens skyld at der ligger så mange ungdomsboliger på de placeringer hvor de ligger i dag, altså vi har jo haft besøg af rigtig mange mennesker udefra, når de så ser... når vi går en tur med dem på havnen og viser dem alle ungdomsboligerne, så siger de, hvordan kan de ligge på byens dyreste grunde, men de er rent faktisk ikke byens dyreste grunde. Det kan godt været de er i dag, men det har de ikke været dengang. Altså vi har jo været ude for at boligselskaberne har sagt at vi vil godt give så og så meget, hvor vi så har sagt, nej nej rolig nu vi ligger over markedsprisen. Altså det er helt unikt, og spørger du mig personligt, så synes jeg at det er skide godt i stedet for at man havde fået ejerlejligheder til sådan nogle gamle hoveder som mig, der ikke bringer noget liv til byen, det er meget bedre som det er her, med ungdomsboliger og universitet og sådan noget der.

M: I forhold til de kvoter der deles ud af staten. Aalborg Kommune søger de hvert år en kvote af staten?

K: Nej, ikke mere. Det stoppede nok allerede i 90'erne engang.

A: Så nu er det udelukkende kommunens egne penge.

K: Ja. Der er kun én begrænsning, det er at hvis vi har mere end to pct. ledige boliger inden for det almene, så må man ikke give tilsagn til nye boliger, men det er vi slet ikke oppe på.

M: Så der er ingen støtte fra staten overhovedet, det er udelukkende kommuner, der står for at støtte almene boliger?

K: Ja, altså i opførelsesfasen, men den løbende ydelsesstøtte den kommer fra staten, som jeg sagde før det der tilskud som de får (læs. beløbet over 3.2 pct. til realkredit som nævnt tidligere i interview), men den model har været til diskussion, og den er i de her år til rigtig meget diskussion, fordi finansministeriet kan ikke rigtig lide den, fordi de siger at på den ene side der er det kommunerne, der bestemmer hvor mange boliger, der kommer, og regningen betales så herude af staten, eller noget af regningen, og det kan de jo ikke lide (læs. den løbende ydelsesstøtte).

M: Så der er ikke noget værktøj til at justere det med?

K: Nej det er der ikke, men det er så det man måske er ved at lave nu ved at man varsler at den bliver hævet til 23 pct. (læs. det kommunale engangs-tilskud), og det lægger jo en dæmper på, fordi vi skal jo have de penge i budgette, og det er jo mange penge. I de her år der bruger vi noget med 60-70 mio. om året.

A: Så hvis den ændres til 23 pct. så må i ikke selv bestemme at i vil betale 10 pct.

K: Nej, der skal det være 23 pct.

M: Men for bygherre vil det jo være en god investering så, hvis kommunen skyder 23 pct. i frem for 10 pct.

K: Altså bygherre det er boligselskabet, og de kan egentlig være ligeglade med hvordan den her fordeling den ser ud, og de tjener i øvrigt heller ikke noget på det.

M: Men hvis det nu er blandet, hvis ungdomsboliger kun udgør fx 20 pct af byggeriet. Så er kommunen vel med til at støtte hele byggeriet som også kommer de øvrige ejere til gode.

K: Nej, altså hvis du har et byggeri, en bygning, der indeholder fx erhverv og private boliger så skal der være vandtætte skodder, økonomisk set, om den del, som udgør de almen boliger. Der må ikke bruges én krone på de andre, så de nyder ikke godt af det.

A: Hvad med fællesarealerne?

K: De bliver så fordelt efter nogle forholdstal, hvis der er nogle fællesarealer, og det er der selvfølgelig, der er nogle udearealer og sådan nogle ting der. Også på driften, når man har lavet sin ejerforening, så skal kommunen faktisk påse hvordan vedtægterne ser ud for ejerforeningen, sådan at den almene afdeling ikke forpligter sig til at afholde udgifter, som kun vedrører dem hernede eller dem heroppe. De må selvfølgelig gerne være med til at afholde de fælles udgifter.

M: Så kommunen er tit påtaleberettiget på vedtægterne?

K: Det er de ja, de skal lige give et flueben. Fordi hvis dem heroppe nu finder ud af at nu vil de have skiftet vinduer, så skal kommunen sørge for at de almene boliger ikke kommer til at betale for noget som helst af det.

M: Ja og der virker ejerlejlighedsopdeling egentlig ret godt.

K: Det gør den ja.

A: Så i alle ejendomme hvor der findes almene boliger er kommunen påtaleberettiget?

K: Ja det er rigtigt.

A: Jeg har lige et spørgsmål til de der ældreboliger du snakkede om, hvor der var en flydende overgang mellem ejerlejlighederne og at man ligesom, havde fået aftalt sig frem til det med brandmyndighederne, at det kunne lade sig gøre, hvor finder man dokumentationen for det?

K: Jamen, jeg tror at det er byggeloven, det er jeg næsten sikker på.

A: Men du må jo have nogle dokumenter med aftaler omkring det, altså at brandmyndighederne godkender forholdene som de er.

K: Jamen det gør de så i byggesagen, altså byggetilladelsen. Men jeg kan godt lige finde ud af hvor, der er hjemmel til det og så sende det til jer.

A: Ja de må du gerne. M: Ja, for vi er lidt interesseret i det her sammenspil der er, altså når der skal godkendes noget, hvor ejerlejligheder indgår. Fordi nogle ting går igennem ved Tinglysningsretten, og nogle ting kræver brandmyndighedens godkendelse.

A: Det er tit at vi ser, at en ejerlejlighedsopdeling reelt ikke kan lade sig gøre jf. Ejerlejlighedsloven når det handler om særskilte husrum. Det er det nogle gange ikke, og der hører vi fra landinspektørerne at så finder de en vej gennem brandmyndighedens godkendelser og det synes vi er meget interessant.

K: Ja, hvis du har et plejehjem så ligger der nogle boliger, og fx er der et køkken som er et serviceareal. Så, der ligger

altså alle boligerne som udgør én ejerlejlighed samt køkkenet som udgør en anden ejerlejlighed. Og der kan man ikke se om man går fra det ene til det andet, der er hverken vægge eller noget som helst.

A: Og det synes vi er meget interessant, fordi at så handler ejerlejlighedsopdeling jo lige så meget om brandmyndighedernes godkendelse, som det gør om Tinglysningsrettens godkendelse. M: Et eksempel er også hvor vi sidder nu hvor der er en parkeringskælder under bygningen (læs. Create-bygningen). Samme parkeringskælderen er under Larsen Waterfront opdelt i ejerlejligheder, et areal af parkeringskælderen udgør en ejerlejlighed, men den udgør ikke et afgrænset rum, den følger blot ejendommens skel. Og det synes vi er lidt interessant og vi kunne godt tænke os at dykke lidt mere ind i myndighedsområdet... hvem holder øje med det i en ejendomsdannelsesproces.

K: Ja, men det noterer jeg lige, det finder jeg ud af.

M: Når vi snakker om et område som det her (læs. Larsen Waterfront, Create-bygningen samt parkeringskælderen), hvor der er tre forskellige ejere, der er et boligselskab ved Larsen Waterfront, et andet selskab ejer Create-bygningen som også ejer parkeringskælderen nedenunder, og de ejer også en ejendom ved nedkørslen til parkeringskælderen. Hvordan pokker planlægger man sådan noget, til at starte med, hvem begynder, for der er så mange interesser med inde over?

K: Hvis man tager det hus der over med alle ungdomsboligerne (læs. Larsen Waterfront), så er alle ungdomsboligerne én ejerlejlighed, og Himmerland Boligforening de har deres kontorer deri, det er også én ejerlejlighed, fordi det er en erhvervs-ejerlejlighed, og så er der den restaurant, der ligger ud til gaden det er så en tredje ejerlejlighed. Nu bliver jeg lidt usikker med den kælder der, fordi jeg ved at Himmerlands ansatte de parkerer i Musikkens Hus' parkeringskælder.

A: Det er den samme, den hedder Parkeringskælder ved Musikkens Hus.

K: Nå okay. Nå jeg nu tænker tilbage så kan jeg godt huske at det var noget at det mest prekære, dengang at det hele det blev planlagt, det var at få lavet den parkeringskælder. Det var jo entreprenøren A. Enggaard der lavede den, og det var i hvert fald hans i starten, men det er det nok ikke mere. Vores stadsingeniør havde store problemer med den der, men det kan jeg sgu ikke huske hvordan det er, det må jeg ærligt indrømme.

M: Men det jeg tænker mest det på... der her jo nok været et ønske om at lave en parkeringskælder tænker jeg, hvor der har været nogle krav fra kommunen om at de skal være offentlige tilgængelige og der skal være et vist antal. Men hvordan administreres det, [...]for kommunen har vel været med inde over hele tiden i forhold til at sikre sig rettigheder til jorden over parkeringskælderen. For jeg tænker jo at parkeringskælderen den kommer først, og så har man vel tinglyst en eller anden form for rettighed over jorden til at sikre sig at der må bygges eller at jorden kan sælges fra, altså det sammenspil, der må eksistere mellem forskellige interesser når en ejendom går ind under en anden ejendom.

K: Lige netop det areal der, det var jo kommunens areal [...]og så var det Enggaard, der på en eller anden måde bød ind på det, altså han købte ikke jorden, jeg kan sgu ikke huske om han var entreprenør for os...

M: I dokumenterne, der fremgår det af skødet at den sælges, til nuværende ejer, af kommunen, men den rigtige sælger er Enggaard, der er blot ikke lyst noget skøde på handlen mellem kommunen og Enggaard. Det går jeg ud fra er fordi, der er så godt et samarbejde mellem kommunen og Enggaard, så det har ikke været nødvendigt. Men det har vel været nødvendigt for kommunen til at starte med, når man har sådan et område der skal planlægges, hele tiden at sikre sig de rettigheder til de områder hvor man ved at der skal ligge nogle bygninger.

K: Ja, altså vi laver jo hele planlægning på havnefronten fra broen og hen til Nordkraft, dengang. Og der bestemte vi jo hvor der må bygges, og der bestemte vi også at der ikke måtte være overfladeparkering, alt parkering skulle være under jorden. Og vi har jo nogle P-normer så der skal jo bygges X-antal P-pladser hver gang der bygges et vist antal boliger. Så det var et krav at de skulle puttes derned.

M: En anden sjov observation er at de to bygninger som udgør Larsen Waterfront de ligger på to forskellige jordstykker, hvordan kan det være at de ikke ligger på det samme jordstykke. hvorfor har kommune det jord som ligger imellem de to bygninger? I vedtægten for ejerforeningen står der endvidere at der skal oprettes en grundejerforening for området, med det er der ikke, hvordan kan det været?

K: Det kan jeg desværre ikke svare på. Da jeg gik herop der hilste jeg lige på Anne Juel, hun arbejder på kommunen, hun underviser også og har lavet en PhD. Hun var projektleder på hele havnefronten, hun kan huske det der.

der er lidt irrelevant snak på nogle minutter.

M: Sökkelparceller, som man ofte ser i Aalborg, hvordan fungerer det egentligt når et område det skal planlægges. Jeg tænker... normalt har man jo en vis bebyggelsesprocent for en matrikel, og sådan en søkkelparcel kan vel hurtigt overstige det tilladte antal kvm. Hvordan håndteres det?

K: Jamen det gør man ved at lave en lokalplan, hvor man fastsætter en bebyggelsesprocent eller oftest der fastlægges der slet ikke nogen bebyggelsesprocent i lokalplanen, man siger at der må laves et vist antal etager, og så ligger vi nogle byggefelter ud og siger at det er så der der må bygges. Det giver nogle gange nogle voldsomme problemer når man opererer både med byggefelt og bebyggelsesprocent, inden for et større område når der ikke bygges på én gang. Jeg ved at ovre i Nørresundby i det der hedder DAC-grunden, derude ved den gamle cement fabrik, der hvor CALUM byggede ude. Det var et eller andet med at det kunne gå grueligt galt, hvis den første der byggede, og der ikke var nogle kvm tilbage til de sidste der skulle bygge, det var næsten umuligt at finde ud af hvordan pokker man skulle styre det. M: Men det gør man så igennem en lokalplan.

K: Ja hvis man tænker sig om så kan man godt gøre det.

M: Ifølge landinspektører er det en meget smidig måde at udvikle et område på, når det skal sælges løbende, frem for at køber det som én stor ejerlejlighedsopdeling, fordi der skal sikres en masse rettigheder.

K: Ja, og så regulerer man det areal der er mellem søkkelparcellerne igennem en ejerforening eller en grundejerforening, der så står for vedligeholdelsen. Altså vi er gået mere og mere væk fra at skrive bebyggelsesprocenter i lokalplaner, men skriver i stedet antal etager, med en etagehøjde og en maks. højde, fordi man skal også tænke sig lidt om fordi hvis man skriver alt for blødt så kan nogle bygherre jo være ualmindelige kreative, så det måske bliver højere end man egentlig havde regnet med. Men altså en bebyggelsesprocent er ikke den bedste måde at gøre det på, om du har en bebyggelsesprocent 48 eller 52, hvis det er samme højde på byggeriet.

M: Så det vil sige at det man har når man skal beregne volumen af et byggeri, så har du et areal og et antal etager, som du ved du kan bygge på, og ud fra det så kan du beregne det.

K: Og så er der jo også det at man skal tænke sig om når man laver lokalplaner og kommuneplanlægning, det er at der jo er noget skattelovgivning, hvor man bliver beskattet af den byggemulighed man har, og det er noget kompliceret noget, og det kan give nogle voldsomme effekter for folk at de lige pludselig ejer en grund og så er den lige pludselig mere værd, og det vil sige at den bliver beskattet hårde, fordi du i teorien har lov til at bygge 200 kvm. mere. Så siger ejeren, "jamen det har jeg aldrig forstillet mig at jeg ville", -nej men det skal du betale skat af alligevel. Det har givet anledning til mange diskussioner.

M: Kan du fortælle lidt om ABC skemaet. Som vi har forstået det så er det ikke ligegyldigt hvornår landinspektøren kommer på banen i forhold til beregning af BBR arealer.

K: Skema ABC er det der bruges at dokumentere for hvilket byggeri det er man laver, over for ministeriet. Det er på mange mange sider og indeholder en masse økonomiplysninger, men også størrelser på lejligheder og arealer, og det benyttes til at styre økonomien under opførelsen, men også bagefter for den løbende støtte, som betales af staten, fordi kreditforeningen har adgang til systemet der. Så A,B og C det er i princippet samme skema, når du stater så starter du med et stykke blank papir, og så sidder man og finder ud af hvor mange boliger har man fået lov til at bygge af kommunen, og hvad regner jeg med det bliver til. Så det er sådan et overslag, man laver et skitseprojekt og så udfylder man så godt man kan og med den økonomi man nu kender, det vil sige, som de alle gør, så tager man et maks. rammebeløb og så bliver det divideret ud på det hele. Og det bliver så brugt til en forhåndsgodkendelse i byrådet, hvor de så siger at nu giver vi jer et bindende tilsagn til at i må gå i gang med det her. Og det er der at det så er vigtigt at landinspektøren kommer ind, for det kan godt være at man har sagt, "vi skal lave 50 boliger og de bliver ca 72 kvm. og 105 kvm." eller sådan noget der, og så giver det et eller andet tal i den anden ende, men så er det at man skal til at lave projektet og så skal landinspektøren jo være med ind over og sørge for, hvad er de eksakte arealer, fordi det er der den så klikker.

M: Taler vi stadig skema A?

K: Nej nu har de fået godkendt skema A, man kan jo ikke beregne arealerne før man har fået tegnet noget, det gør man så der, og så kommer landinspektøren med ind og er med til at beregne hvor store arealerne er.

A: I skema B?

K: I skema B, ja. Fordi skema B det er så det man udfylder når man ved lige nøjagtigt hvad man vil bygge, man har fået alle priser ind, man ved lige nøjagtigt hvad det koster. Så i princippet der er alt på plads der, det koster X millioner komma nul nul. Det er der man klapper og siger, det beløb der står hernede til højre det er det du får. Hvis du bygger mindre så får du mindre, og bygger du mere så skal du selv betale.

A: Så når man udfylder skema B, så er man stadig ikke begyndt på byggeriet?

K: Nej, det udfylder man og så får man en Byggetilladelse og så er alt klar, og lokalplanen er godkendt, eller det er den så allerede før, og så kan man gå i gang med at bygge.

M: Det vi havde forstået ud fra de landinspektører vi har talt med, så er det sådan at landinspektøren tit kommer for sent på banen, hvor de siger at de hellere vil være med i skema A frem for skema B, fordi de arealer der oftest er beregnet af arkitekter til skema A de oftest ikke passer med virkeligheden når landinspektøren skal beregne til skema B.

K: Ja, og der er nemlig ikke ret store krav til, hvad der skal ligge af materiale til skema A, i Støtte-cirkulæret, der står faktisk en anbefaling om at boligselskaberne ikke skal bruge for mange ressourcer, ikke at lave for meget ved skema A, fordi man i teorien ikke ved om byrådet vil sige ja eller nej til det. I praksis der laver man egentligt ikke et skema A før man har fået at vide om byrådet nok skal godkende det her. Men de skal ikke bruge for mange penge, så det vil sige at det materiale man har ved skema A, det er løst materiale, nogle gange, andre gange er det mere gennemarbejdet. Men det er også interessant og høre jeres tilbagemelding fra landinspektørerne om at de gerne vil ind noget tidligt. Men virkeligheden er jo at de ved ikke hvad det er for et projekt der skal bygges (læs. ved skema A). M: Som vi har forstået det, så opstår der ofte problemer i praksis, hvor landinspektøren kommer med lidt for sent til at beregne BBR arealer. Så de fleste er egentligt begyndt at inddrage landinspektøren lidt tidligere i processen for at finde ud af om arealerne passer.

K: Vi har jo også gennem årene udviklet vores samarbejdsformer med boligselskaberne. Den helt klassiske gamle model for tyve år siden den var jo, at så kom de med et projekt, så kikkede kommunen på det og sagde, kan vi godkende det eller kan vi ikke godkende det, det er jo en helt anden proces i dag, også fordi når vi snakker støtte byggeri så har vi fra kommunens side en masse ting som vi gerne vil have tilgodeset i sådan et byggeri. Altså vi har jo lovgivningen, Byggeloven, hvor vi kan stille krav til alle byggerier, men til det støttede byggeri, der kan vi jo gå videre, fordi det er jo det man siger, at når vi har penge i skidtet, så har vi også indflydelse på hvordan det kommer til at se ud. Og kommunen har jo en masse hensigtserklæring og politikker og målsætninger med bæredygtighed, tilgængelighed for ældre, børnelegetid og alt muligt andet, som vi gerne vil have kommer til udtryk i de her byggerier, så derfor har vi fremarbejdet en procedure, hvor vi har meget tidlige dialogmøder med dem, og der opfordre vi dem også til at tage deres rådgivere med, for de ved jo godt hvem de skal have med som rådgiver, sådan at allerede inden de begynder at låse sig fast på nogle løsninger, der kan de få en dialog om hvordan det nu skal være. Og det er jo rigtig godt at have både arkitekter og ingeniører med, fordi dengang vi startede med det her, der kom vi lidt for sent med ind i det, og der mødte vi, ikke så meget bygherren, men rådgiveren, der blot sagde "det kan ikke lade sig gøre - det kan man ikke". Altså, det kan det jo godt når man sidder sammen, hvor man ikke er kommet ret langt i processen, hvor de så får at vide at der skal laves nogle solfangere på taget eller et eller andet andet. Og det er jo hele tiden vejret op i mod den økonomi der er. Men det er det der princip med at tage dialogen inde man er kommet langt, og der synes jeg det er fint at få landinspektøren med, få alle aktørerne med ind. Og det er også god latin når man bygger det er jo den der projektgranskning, at har alle dem der skal ind over et byggeri med ind fra starten, og bruge deres erfaring, og kunne sige det der det går ikke det er bedre hvis vi gør sådan, og sådan noget.

M: Det er interessant at kommunen har mulighed for at præge byggeriet på den måde.

K: Så i stedet for at være myndighed så siger vi jo at vi har været samarbejdspartner. Det er også vores byggerier.

M: Det er en interessant udvikling, og det er helt sikkert en udvikling i den rigtige retning. Nu snakker vi byggeri her, men vi ser det jo også i et større spekter... på tidligere semestre har vi arbejdet med planlægning, hvor vi ser at kommunerne er begyndt at arbejde sammen i noget der hedder Business Regions, fordi man ikke har den regionale planlægning mere, så man begynder at samarbejde og finde ud af tingene selv, man behøver ikke den der myndighed til at styre det, nødvendigvis, for vi fandt frem til at det var det måske alligevel i nogle tilfælde. Det er interessant at se hvordan tingene de hele tiden udvikler sig og man er blevet god til at samarbejde på mange områder, det viser den her Aalborg-model tydeligt.

K: Ja, det er nok lidt et sidespring, det der med det regionale samarbejde med det har jo vist sig her i Nordjylland... altså vi skal jo ikke ret mange år tilbage i tiden før de Nordjyske byer også konkurrerede med hinanden, altså Hjørring skulle have noget og Frederikshavn skulle have noget og Aalborg og sådan, de skulle have det samme... Nu snakker man sammen.

der er lidt irrelevant snak på nogle minutter.

K: Det er jo fint med de samarbejder mellem private og almene boligselskaber i samme byggerier, og der noget vi selv gør alt muligt for kan ske. Det er jo bare ikke uden problemer altid, altså der er jo ingen tvivl om at der jo er forskellige dagsordner og forskellige interesser og nogle har en privat investor, med interesse i at få solgt til højst mulige pris, og få bygget billigst muligt. Så det giver lidt udfordringer. Ham med på Østrebrogade han var også med ved nogle ungdomsboliger ud på Hadsundvej, og det gik helt ad Pommern til.

M: Jeg har stadig lidt svært ved at forstå det her med finansieringen i det, når der er blandede ejerskab. For som jeg har forstået det så er det en stor del af et projekt, at der kommer støtte penge med fra ungdomsboliger til finansieringen og at det er det der har været afgørende om et projekt kunne realiseres. Hvis vi tager et eksempel som Plaza, der netop er blevet opført, der er almen boliger, ejerlejligheder, erhverv og der er en parkeringskælder. Hvorfor har det, rent finansieringsmæssigt, været nødvendigt at få en almene boligforening med ind over, når støtte til byggeriet er afgrænset til den del, som udgør de almene boliger. Hvorfor byggede de ikke blot noget lidt mindre, hvor der ikke var ungdomsboliger. Hvor er økonomien i det?

K: Set fra sådan en som CALUM's side så er han på forhånd sikker på at han kan afsætte en stor del af byggeriet til den almene bygherre. Hvis konjunktoren havde været sådan at han kunne have bygget 100 ejerlejligheder mere, så havde han gjort det. Det er simpelthen fordi at når man kommer op i den volumen, så har han vurderet, at han ikke var sikker på at jeg kan lave ejerlejligheder og sælge dem alle sammen med det samme. Men hvis der kommer et boligselskab med, så er der med sikkerhed en køber til det areal. Det er dét, den sikre indtjening, som har været katalysator. Og det er også det at når vi har udbudt byggerier rundt om i byen, jamen der har vi jo sagt, at de helst skal komme med en privat investor også fordi vi (læs. Aalborg Kommune) gerne vil have bygget både private og almene boliger, og så har man så slået sig sammen.

A: Hvorfor så ikke bygge en mindre bygning?

K: Så tjener du færre penge.

M: Så det ligger simpelthen i at kunne sælge den ejerlejlighed der består af almene boliger?

K: Ja, det er penge i lommen. Når først de har et samarbejde med en som har et tilsagn fra kommunen om et byggeri, så er du sikker på at kunne sælge det, det brænder du ikke inde med. Og for sådan en som CALUM, der handler det om én ting, det handler om at maksimere udbyttet.

A: Fordi der er Plaza jo nok et godt eksempel på det, den bygning ligger ovre ved siden af broen, fordi der var en gammel bygning, der så blev opdelt i to ejerlejligheder, og så blev Nørresundby Boligselskab adkomsthavere af den, og så væltede de den bygning ned og så byggede de en ny.

K: Og det har vi snakket meget om, vi har siddet meget og diskuteret økonomi i den der, og vi stadig ikke helt sikre på at vi helt kan gennemskue CALUM's økonomiberegninger, det er meget indviklet.

M: Det er også noget med at ejerforeningen er oprettet med begrænset ansvar, og dermed hæfter begrænset. K: Hvad skal det sige? M: De hæfter begrænset, hvis de går fx konkurs, men det er meget sjældent at den model bliver brugt, men det er noget med at du ikke hæfter for din personlige formue. Peter Blok skriver noget om det, men det er lidt af en gråzone fordi der er en mulighed for at oprette en ejerforeningen med begrænset ansvar, men han skriver også at det er tvivlsomt at den vil holde i retten. [...]men i forhold til det her med at en privat investor inddrager et boligselskab for at få solgt en del af byggeriet for at være sikker på at det bliver solgt, man ser det jo også omvendt at det er boligselskabet, der vil opføre bygningen og står med de ejerlejligheder i stuen som de så er nødt til at sælge. Hvad med den fortjeneste der er ved salget. Vil det altid være et samarbejde mellem boligselskabet og den private investor eller kan boligselskabet godt opføre hele byggeriet og efterfølgende opdele og frasælge.

K: Det er der vi arbejder på at få ændret lovgivningen. I princippet kan det ikke lade sig gøre, fordi en boligforening må ikke være bygherre på et erhvervsareal. Og det er noget af det.. altså vi vil gerne have en lovgivning, der sagde at boligselskabet de må gerne bygge i stueetagen, hvor man så siger at den skal afhændes inden for tre år eller sådan noget. Fordi problemet er jo, og det var det også nede på Godsbanen, at de erhverv, der i givet fald skal ind i en stueetage, og det er jo ofte her inde i byen, så kan det være dagligvarebutikker eller sådan noget der. De er ikke interesseret i at komme ind før der er en vis volumen af boliger rundt omkring, det vil sige at der jo ikke rigtigt er et marked, de er meget svære og få fat på. Og der mangler altså det redskab at boligforeningen godt må gøre det her. Der er noget der hedder sideordnede sideaktiviteter, så under visse betingelser der må et boligselskab eje sådan erhvervsarealer, så skal de oprette et selskab, det er noget indviklet noget, men det kan lade sig gøre. Men ikke at være bygherre på det, og der har vi altså set i gennem fingerene med noget. Vi har også nogle gange som kommune været inde og leje de lokaler der.

M: Så man har fundet en løsning alligevel.

K: Ja det er jo det, og vi har snakket rigtig meget med ministeriet, og i alle mulige sammenhænge når vi bygger inde i byerne så er vi nødt til at have det redskab der, fordi vi vil under ingen omstændigheder have boliger i stueetagen, det spørg de jo om nogle gange, "vi kan ikke finde en investor må vi ikke godt lave boliger i stuen i stedet for" og det prøver altså at sige nej til fordi hvis man først én gang har lavet boliger så bliver det aldrig andet.

M: Jeg tror vi har være alle vores spørgsmål igennem. Tak for din tid.

A.7 Jens Enevold 19-04-2018

Jens Enevold Eriksen er Landinspektør og arbejder hos Aakjær i Aarhus. Jens Enevold arbejder med alle typer af sager der vedrører ejendomsdannelse og omdannelse af ejendomme, hvad enten der er matrikulære ændringer eller opdeling i ejerlejligheder.

Sammen med Jens deltog Esben Hjertmann Johansen. Han har været Landinspektør siden 2014, hos Aarkjær i Aarhus.

Andreas: A

Morten: M

Jens: J

Esben: E

J: Hvad er det i siger at projektet det vedrører.

M: Grundlæggende så handler det om den praksis der eksisterer i forhold til ejerlejlighedsopdeling når det er noget med blandet anvendelse, hvor der er nogle ungdomsboliger inde over, og private ejerlejligheder osv. Hvordan er det strikket samme. Det er også meget i forhold til processen, hvordan sikre man byggeretter, hvordan sikre man at der bliver lavet den rigtige fordeling mellem de forskellige ejere alt efter den andel, som de har i bygningen. Så det er meget vedtægter, fortegnelser og deklarationer, som vi har undersøgt. Vi undersøger det fordi der ikke findes meget litteratur på området, det er en praksis der ikke er skrevet meget om.

J: På den ene side er det jo et sindsygt bredt emne for der findes jo ligeså mange forskellige muligheder som der er sager, havde jeg nær sagt. For det andet tror jeg at folk gør det meget forskelligt. Ikke for så vidt selve opdelingen, fordi når det kommer til stykket er der i virkeligheden ikke så forfærdelig mange regler man skal kende i Ejerlejlighedsloven. I hvert fald ikke hvis man skal kunne begå sig som 19 ud af 20 landinspektører, der får et to-familiehus, eller ny bygninger, der skal opdeles. Det kan de fleste godt finde ud af. Men en gang imellem der kommer nogle sager, hvor man lige skal tænke sig lidt mere om.

M: Det første vi ville spørge om er P-kælderen og der særskilte afgrænsede rum og den konflikt som det kan give, har du nogle erfaringer med det og de konflikter der hører med?

J: Som udgangspunkt så står der ret tydeligt at det skal være et afgrænset rum. Vi kan ikke lave en streg i luften og sige det er et afgrænset rum. Når det så er sagt, så har vi et problem i P-kældre, som typisk går på at man får lov at lave en udstykning. Hvis man nu har en situation hvor man har en sokkeludstykning. Der er blevet bygget rundt i en rundkreds, og dem er der et par stykker af på et stort lokalplanområdet. Så laver man ofte en P-kælder inde under det hele. (Forklaring: Han tegner en parkeringskælder stødende op til ejendommen med bygningen, og også noget parkeringskælder inde under dele af selve bygningen, op af den anden parkeringskælder. Selve bygningen, og den parkeringskælder der er på ejendommen bliver opdelt.) Selve skellet, det går ned igennem den blå luft, for ellers kan bilerne ikke komme ind på deres pladser. Der står nok nogle søjler hist og her for at holde, men det er jo ikke et lukket rum af den grund. Vi er nødt til at gøre et eller andet, hvis ikke vi gør noget, så bliver parkeringspladserne en del af fællesarealet, og det er typisk ikke hensigtsmæssigt. Det er ikke ret tit folk bygger parkeringspladser til fællesarealet. Et P-kælder areal koster 7.000 kr pr. kvadratmeter, og en P-plads optager 30 kvm. Så at bygge sådan en p-plads koster altså 2000 godt og vel. Det man så typisk gør at at man siger nede i den her gælder er alt andet fællesarealer, det kan også være man har valgt at pulterum er en del af lejligheden, nogen syntes det er rigtig smart andre syntes det er træls, det man så gør det er at man siger at man tager de her 20 parkeringspladser og laver dem til en særskilt ejerlejlighed, og så vil den flittige landinspektør sige 'der er ikke nogen væg her', nej det er der ikke, men der er til gengæld et matrikulært skel og jeg kan ikke lave en ejerlejlighed der går over på den anden ejendom, så jeg er tvunget til at lave en ejerlejlighedsgrænse her. Logikken i at vi siger at det gør vi alligevel, det at vi siger der ligger et matrikulært skel. Så er det vores holdning at så går det godt. Vi har indkapslet den med tre vægge, og et matrikulært skel som den ikke kan overskride fordi det er en anden ejendom, anden ejer og anden pant. Det går ikke at lade den gå over. I princippet kunne man godt, hvis de var sammenoteret. Men når det er to ejendomme kan vi ikke har noget der skrider over. Jeg kan sagtens se problematikken i forhold til hvad der står i loven, men jeg kan ikke se hvad man ellers skal gøre. Man kunne i øvrigt forestille sig at man på en etage havde en ejendom hvor man har fået lov til at lave et hul igennem en brandmur/skelmur. Hvis nu en tøjforretning ville købe underetagen i

to ejendommen, de har stueetagen i to. De får lov at lave hul igennem brandmuren, det kan godt være de får lavet en foranstaltning der gør at det kan lukkes, men det er ikke et lukket rum. Altså hvis du har to bygninger der ligger ved siden af hinanden og hvor hele stueetagen det er en butik, så kan der godt være et hul, svarende til en meget stor dør, måske 12 meters bredde. Hvis du går i butikken, vil man ikke ligge mærke til at det er to ejendomme. Der er også et skel, og der vil man heller ikke kunne retfærdiggøre at det var et særskilt afgrænset husrum. Hvis der går et matrikulært skel ned imellem de to naboejendomme, så vil man heller ikke have de store problemer med at lave en ejerlejlighed her og en der. Vi kan ikke lave dem til én, fordi de ligger på to fuldstændige uafhængige ejendomme. Så konklusionen er at vi godt ned gennem skellet kan lave en ejerlejlighedsgrænse. Det vil i også kunne finde nogle eksempler på. Der er ældre ejendomme hvor man har fået lov at lave hul og drive dem som én.

M: Hvis der havde været to forskellige ejere, kunne det så lade sig gøre?

J: Det kunne det i princippet godt. Det ændrer ikke noget.

A: Hvad med brandmyndighederne, fungerer det så som én brandenhed?

J: Det gør det i hvertfald i kælderen. Det er derfor de har fået lov at udstykke det sådan her. Det har der lige været en lang lang debat om i Aarhus kommune. I København har de noget med at der skal være dobbelt søjlerække. Det betyder i bund og grund at der skal være nogle søjler der holder huset og nogle der holder kælderen. Så hvis der er nogle der kunne finde på at vælte sin del, så vælter den anden ikke. Det gør de ikke i Aarhus. Man bygger jo søjlen så den bærer begge dele. Der er ingen chance for at man vælter søjlerne. Om ikke andet kan man tinglyse sig ud af det, at man ikke skal pille ved søjlerne der står i skellet. Det gør de ikke i Århus. I København er kodetordet 'dobbelt søjlerække'. Vi har ikke lavet den slags udstykninger. Men det skal selvfølgelig være en lukket brandcelle.

A: Er det noget man deklarerer sig ud af?

J: Det her (eksemplet) det er ny-bygget, der er det en del af byggesagen. Man kan ikke forestille sig det her i en gammel ejendom. Det er ikke ret tit, og jeg er ikke stødt på det. Mit hovedprincip er det samme. Ligger der er matrikulært skel, kan vi godt leve med at der ikke er en mur, men kun der.

A: Hvad så hvis ejerne af parkeringskældrene ikke der er den samme, skal de så have en form for servitut der giver vejadgang?

J: Det ville være fornuftigt. Man skal altid kunne komme til en ejerlejlighed. Der ville nok typisk også være en dør fra bygningen ned til p-kælderen. Men det ville da være åndsvagt af dem ikke at få styr på det, for hvis den ene ejer bliver sur kan han nægte dem adgang. I ejerlejlighedslovens sammenhæng er der ikke noget krav om det. Men i en rådgivningssammenhæng, så ville det være smart at anbefale det[...]igen så er det jo nybyg og alt det der med at lave en helt masse deklarationer det klare man oftest i en grundejervedtægt eller en ejerforeningsvedtægt. Det er meget standard i nybyggeri at jeg få vedtægterne til kommentering og gennemlæsning, jeg skriver dem ikke, men vi gennemlæser dem og kommenterer dem. Vi har ofte mange kommentarer. Advokaterne er gode til at skrive og nogle gange så består vedtægterne af 20 sider, hvor vi foreslår at de bliver skåret ned til 10 sider. De vil gerne skrive at de må man og det må man ikke, men 'hvis i vil skrive det der, så skal vi lave 200 e-rids'. Hver gang de skriver noget skal der være et e-rids der viser og en GML fil der følger med. Hvis de skriver der er særskilt brugsret til altaner. altanen er uden for huset og er i princippet en del af fællesarealet, men man har svært ved at forestille sig at der kommer nogle med en stige og sniger sig op på fjerde sal. Der er nogle advokater der insisterer på det, og så laver vi det jo bare. Men er det bøvlet værd? Man skal tænke på at det ikke er advokater der skal sidde og læse det bagefter, det er de mennesker der skal bo der, og de kan godt blive lidt langhåret nogle gang. Besvarede det dit spørgsmål?

M: Ja, vi har lige en enkelt ting til p-kælderen. Vi har set Ceres i Aarhus, hvor der er en p-kælder under flere ejendomme. Der er noget om byggelovens § 27. Det var noget med at kommunen gennem den kunne give tilladelse til at man opførte sådan en parkeringskælder på flere ejendomme. Siger det dig noget?

J: Det er fordi det er en del af vejprojektet?

M: Det der stod deri det var fordi den gik under flere ejendomme...

J: Var den tinglyst? Det kan vi lige kigget på bagefter.

A: Så er det opdeling på projektstadiet, er det noget i stadig gør brug af i en eller anden form for arvart.

J: Nej overhovedet ikke, du kan ikke længere gøre brug af det på en fornuftig måde. Det vi gør er at vi laver dokumenterne så snart vi har tegningerne. Altså inden vi har målt det op. Vi skal melde arealerne ind, nærmest inden der er kommet en byggetilladelse. Der kom en ændring for et par år siden, når man søger om byggetilladelse så

skal man faktisk sammen med ansøgning sende en by210 skema, som er arealopgørelse på bygningsniveau, og by220 som er arealopgørelsen på enhedsniveau. Vi er så heldige i Aarhus kommune, at de ikke har fordelt adresse når der kommer en byggetilladelse. Det gør de først i løbet af processen, og du kan ikke lave by220 uden adresse. Eller det kan du godt, men det giver ingen mening. Det er bare en række tal. I en årrække skulle man også gøre det, men BBR er også trætte af det for de har ingen steder at gøre af det. Så det får vi udsat til vi har adresserne. Men fordi vi skal det, så skal vi have regnet arealerne inden de går i gang, på samtlige boliger. Når vi har regnet lejearealerne, så har vi også regnet ejerlejlighedsarealerne, med undtagelse af nogle kælderarealer som vi ikke har fået fordelt. Bygherre i projekter der er større end normale enfamiliehuse, vil gerne vide hvor mange kvadratmeter de får. De vil gerne have checket det af os, og ikke arkitekten. Vores forsikring dækker også når det ikke passer, det gør arkitekten ikke. Så vi regner arealerne tidligt, og meget ofte for tidligt. De sælger det jo inden de har tegnet det færdigt. Arkitekten tager forbehold for tegningerne og vi tager forbehold til vores beregninger på baggrund af forholdene og de tekniske tegninger. Så vi ender med at have regnet det en fire fem gange inden projektet er færdigt. Der bliver brugt meget krudt på at finde arealer frem. Når du sidder og skal regne ud om det overhovedet kan svare sig at bygge sådan et hus til en halvmilliard, 200 millioner eller 10 millioner, eller hvad det nu koster, så er det vigtigt at vide hvad man har bagefter man kan sælge eller leje, eller begge dele. Så vi kender arealerne meget tidligt. På den måde har vi lavet ejerlejlighedsdokumenterne, eller i hvertfald arealerne dertil. Vi gider ikke lave kortene, det er for åndsvagt. Vi laver typisk nogle oversigtkort hvor man kan se etagerne og så skriver vi arealerne på adresserne hvis vi kender dem, og dem får de selvfølgelig lagt med. Men vi laver ikke opdeling på projektstadiet.

M: Hvis der skal ske noget salg inden projektet er sat i gang. Hvordan sikrer i det?

J: De kan ikke sælge lejlighederne inde. De kan lave en betinget købsaftale, eller lyse et betinget skøde, som er hængt op på vores foreløbige opgørelse. Det er tit det hele er solgt inden de er begyndt at bygge de, og der er det alene hængt op på vores foreløbige opgørelse. Så skrives det typisk at arealerne kan afvige op til 5 eller 2%. Nogle mener at 2% er rigeligt og andre mener 10% er mere passende. Det er klart, hvis du kommer med en lille margin er det nemmere at få igennem overfor køber og hvis du kommer med en stor margin, så skal der måske gives afslag fordi der er noget usikkerhed for køberen. Det kommer an på hvor gambleragtige de er. Det er meget sjældent at det ikke passer når først det er bygget. Men det er altså nogle gange at man sidder med nogle tegninger som kan fejlfortolket. Arkitekttegninger skal man som udgangspunkt være forsigtige med, og vi tager altid forbehold. Vi kan stå inde for vores tegninger og mål, og det bliver vi også nødt til, det er derfor vi kan tage penge for at gøre det på det tidspunkt, for ellers kunne man ligeså godt bruge arkitektens egne.

M: Ja, jeg har set eksempler på hvordan byggeriet kan se ud når det er færdigt. I forhold til BBR kan små detaljer gøre en kæmpe stor forskel.

J: Ja bestemt...

M: Men det er ikke første gang vi støder på den der med BBR arealer og arkitekter osv.

J: BBR arealer er voldsomt undervurderet, det er sindsygt vigtigt. Det er grundlag for alt, vi bliver beskattet af det. Efter SKAT er blevet ministerie for BBR er det altså nogle helt andre rigide mennesker der sidder med det. Hvis du spørger nogle og siger 'det her, det er vi i tvivl om, det står der ikke noget om nogle steder, hvordan tolker i det?' Før i tiden gjorde man sådan at vi skrev 'Vi har i princippet fulgt reglerne, men vi har i den her situation gjort sådan og sådan' For det meste læste BBR medarbejderen det ikke og så kom det bare ind som det var, eller også kom der en lille bemærkning. Nu skal vi så først skrive det på et skema hvor der ikke kan stå noget som helst. Og hvis vi så er i tvivl, har vi også lært at vi ikke bare kan tage den frihed længere, fordi det falder tilbage i vores hænder. Hvis vi så spørger BBR, så siger BBR 'uha, det er meget svært det der, det kan vi ikke tage stilling til.' Vi kan også spørge på en måde hvor vi siger 'syntes i ikke det ville være absolut mest fornuftigt i alle henseender at gøre sådan.' Og bare det vi spørger så ved de godt at de skal passe på, fordi vi ved alt andet en lige mere end dem, og så sender de det over til SKAT, og jeg ved ikke hvad deres baggrund er, det er heller ikke sikkert jeg vil vide det, men så kommer de med en eller anden melding tilbage som nogle gange sikkert er okay og andre gange som efter min mening er helt væk. Du kan ikke gøre noget, jo så kan du køre en retsag på det formentlig. Men så skal du virkelig have en bygherre der mener det...

M: Faseopdeling har vi også været inde over. Når du har et større projektområde og du gerne vil udvikle det, og du

gerne vil sælge bygningerne løbende. Det er mest sådan noget med byggeretter og om at få skrevet tingene ind i vedtægterne og sådan noget.

J: (Jens viser en case han har arbejdet på) Her er et godt eksempel på det. Det handler om et stort område i Risskov, et kæmpe stort område derude. Det her er delområde 2, og alene her er der 526 boliger... I alt med alle delområderne er der 5000 boliger eller sådan noget. Kæmpe stort... Det der var casen her er, det er at DOMIS (Ejendomsudviklings selskab) har købt den her grund. De er ikke interesseret i at eje boligerne når det er færdige, men de vil gerne bygge det og tjene nogle penge. De finder så en tysk køber, der skal overtage det. Men det tager mellem 3-4 år at opføre det, så man starter i den ene ende af og arbejder sig hen af. Her starter man i etape 3, og så etape 2 og etape 1 bare for at gøre fjenden forvirret. Det er ikke så smart, fordi den her kapitalfond skal overtage dem som ejerlejligheder. Da projektet gik igang var det én stor grund (Hele delområde to, altså casen der bliver snakket om). De bygger så i 7 etaper svarende til de her ejendomme, og skal aflevere det løbende. d. 30 i den her måned (April) skal de aflevere fase 4, den er bygget, den er bygget og den er bygget (fase 1, 2 og 3), og den skal de aflevere om lidt (4) så den er også bygget, og vi startede for et par år siden med det første møde med advokaterne og DOMIS. Vi sagde "i kan godt bare begynde at bygge, og når i så har bygget det der svarer til delområde 1, så kan jeg godt opdele dem i ejerlejligheder og så kan i sælge dem, og så kan i bygge videre" kan i gennemskue hvad det helt store problem ved det her det er? Vi kunne godt bare opdele dem her og kunne de bare bygge videre og så lægge den til opdeling. Men det er et temmelig voldsomt problem ved det.

M: jammen de skal give tilladelse til at de kan bygge videre her.

J: Jo, men det ville de nok godt for de skal selv købe det. Men du har ret og er inde på noget af det rigtige. Det der sker er at i det øjeblik vi opdeler den her i 80 lejligheder, så vil hele resten af ejendommen bliver fælles arealer automatisk... Hvis de nu solgte det der var færdigt til 80 privatpersoner, så har du 80 privatpersoner der ejer alt det her (fælles arealerne) som du går og bygger på. Man kunne selvfølgelig godt skrive en forfærdelig masse papirer om at man skulle have lov til det ene og det andet men det er ikke smart. Det kunne også godt være at de gik konkurs (DOMIS), så ville banken sige "det er vores", der kunne ske alle mulige trælse ting. Så løsningen på det bliver at lave 7 ejendomme (ved hjælp af udstykning). Dem der købte det kunne godt tænke sig at have det hele som en stor ejerforening. Men så sagde vi til dem at det får de ikke som udgangspunkt. Vi starter med at lave en udstykning der passer fuldstændig. Det kræver selvfølgelig at man kender projektet for det hele, ellers kunne vi ikke gøre det. Så den følger en delvis sokkeludstyknings, forstået på den måde at den følger soklen og ud til kanten af grunden. Så starter de med at bygge første ejendom og opdele den i x antal ejerlejligheder. Det de i øvrigt gør, er ikke at sælge ejerlejlighederne. De putter dem over i et selskab og sælger selskabet i selskabsoverdragelse. Man skal være bevidst om det som landinspektør, men det er ikke noget vi blander os i overhovedet, men det er nyttigt at vide i det lange løb. Specielt når vi skal tinglyse deklarationer, så er det rart at vide. Når de så har gjort det, der er de selvfølgelig i gang med at bygge næste fase. Umiddelbart inden skæringsdatoen opdeler vi den ejendom i x-antal lejligheder og skyder den afsted, og så kører vi ellers successivt derhen af. Det lyder meget simpelt når vi sidder og snakker med dem. At få det her på plads er et ret stort arbejde indledningsvist. Det er en rigtig fin sag for os. Vi brugte rigtig meget tid i starten med advokaterne for at få skrevet en hel masse ting ind i købsaftaler osv. Der sidder vi også og kigger med, når advokaterne laver salgspapirer til det tyske investeringsfirma. Her sidder vi og kigger med og sikrer os at tingene er som de skal være. Der er en hel masse ejerlejligheds numre hvor det er vigtigt at det står rigtigt, når de sælger det. Vi laver rigtig tit en 'skriv' der beskriver hvad vi gør og at vi tager forebehold for det og det, og at de skal huske at sørge for dit og dat.

Den her, den kalder vi så 1-56 plus p-kælder som vi kalder 527 fordi når vi så laver den næste kalder vi den 57 op til 103 og p-kælderen kalder vi 528. Hele ideen med det er at hvis de en dag ejer det hele og bliver enige om at de ikke gider driv 7 ejerforeninger, så kan vi bare knipse med fingrene og klaske dem sammen. Fordelingstal og alle numre passer med at de bare kan sætte dem sammen.

A: Så det vil sige at de lige nu har en ejerforening hver for sig (en ejerforening for hver af ejendommene)?

J: Ja det ville de blive nødt til.

A: Der er vi nemlig stødt på den her i skåde bakker Emiliedalsvej, hvor de har foretaget en opdeling. (Her beskrives situationen i afsnit 3.4 på side 32) Det er hver deres faste ejendom og der har de lavet én stor ejerforening for dem alle. Der er ikke lavet en ejerforening for hver...

J: Det er der, medmindre de har sammennoteret dem. Tror i ikke de har sammennoteret dem som en ejendom?

M: Nej det har de ikke.

J: Uanset hvad de har gjort eller ej, og det kan de ikke slippe for, så er der en ejerforening derinde. De har ikke tænkt

sig om og man skal virkelig passe på der. Det er altså normalvedtægten der gælder. Den gælder først, formentlig, før jeg skal gøre mig helt vildt klog på det. For du kan ikke gøre det der, hvis ikke du har sammennoteret dem.

A: Det snakkede vi faktisk også med Mona Andersen om, og det var også hendes konklusion.

J: Det er meget tit at det går galt for de mindre firmaer, for de er ikke vant til de her store projekter. Der sker nogle gange nogle ting som ikke er ret smarte. Det går nok meget godt så længe det går. De tror nok de er en stor ejerforening.

A: Men kan man ikke lyse noget der gør at det bliver fælles?

J: Nej, eller det de kunne gøre det var at de kunne gøre var at have sammennoteret dem, det ville have været det nemmeste. Hvis de af en eller anden grund ikke ville være sammennoteres kan man gøre det at man inde i hver af de her (ejendommene) laver en helt simpel vedtægt hvor der står at der skal bare tinglyses ind at den overordnede parcel-foreningsvedtægter er gældende og alt bliver afklaret i sammenhæng med de tre naboejendomme. Det ville formentlig være tilstrækkeligt tror jeg. Men de ville stadig få skattebilleter hver især. Det er jo en ejendom. Deres ejendomsskat bliver vurderet på den enkelte ejendom ud fra deres fordelingstal. Det giver nok det samme. Jeg tror ikke de kommer til at betale hverken mere eller mindre. Men de får de ikke som et samlet fordelingstal og hvis de har lavet en fordelingstal på det hele undrer det mig at tinglysningen har accepteret det. Det tror jeg for så vidt er en fejl.

M: De stoler jo tit på landinspektøren.

J: Hvis den kom ind til Mona ved gennemse.. Det har nok bare været en sagsbehandler der syntes det lignede en helt standard sag og så er den nok bare gledet igennem.

A: De er også anmeldt i fire forskellige anmeldelser.

J: Nåe, så langt så godt. Men at lave den der med at sige at der kun er en ejerforening, det kan man ikke. Det kan godt være man kører dem sammen og at man har lagt stort set alt ud til den fælles ejerforening, for det er jo bygget sammen.

M: Det er jo et boligselskab og de lever af at leje dem ud.

J: Man har jo forskellige interesser i sådan en boligforening... Det går nok godt, men det er ikke optimalt. Jeg er ret sikker på at hvis det kom på spidsen, ville der ligge en normalvedtægt de skal tage stilling til. Det er problematisk at der ikke er noget på den enkelte ejendom, hvor der står at 'vi forholder os sådan og sådan'. Det er normalt at lave en ejerforening, og så laver man en parcellforening eller naboforening og måske en grundejerforening ud over det.

M: Det var en lille afstikker. Det er ret interessant i forhold til den her case i Risskov. J: Ja, og her er der jo selvfølgelig vedtægter for hver ejendom, og de styrer på kryds og sværs af hinanden. De der parkeringskældre, der kører du igennem de andre parkeringskældre for at komme derned. Der er en hel masse deklareret på kryds og tværs.

M: Laver man så en stor samlet deklaration for de parkeringskældre?

J: Ja det gør man, hvis man viser rettidig omhu. Problemet er bare at man aner ikke hvad der skal ske her. Selvom det faktisk er de samme der ejer det, så ejer de faktisk kun 30 % af det her nu, og det har solgt det meste. Vi har bøvl med at få deklarationerne igennem. Vi syntes vi er gode til det her og det har fungeret rigtig godt, men nogle ting kan man ikke forudse. Lige parkeringskældrene kunne man nok godt have ordnet på forhånd, men det havde nok ikke være dækkende. Det havde været fint for dem dengang de ejede det hele, hvis de havde skrevet på den ejendom 'at man havde ret til at køre ned i p-kældrene her'. Nu gjorde vi det efter de havde solgt 70%. Dem der havde købt de 70% endte med at få nogle penge for at vi kunne tinglyse den deklaration, eller i hvertfald en andel i nogle indtægter, fordi de sagde "det er da ikke rimeligt vi skal stille alt der her til rådighed gratis." Men havde de nu været tinglyst inden de købte det, havde det bare været en del af handelen og de havde formentlig ikke fået afslag af den grund.

M: Vi er også stødt på skurvognsprincippet. Er det noget i har nogle erfaringer med? For det første er vi rigtig interesserede i at finde ud af hvordan man benytter det, og samtidig også hvor går grænsen. Det har sådan et lidt negativt ladet ord, toilethusmodellen, hundehusmodellen, postkassemodellen.

J: Vi har haft flere sager hvor det har været smart. Der er nogle gange hvor jeg mener det er helt uproblematisk, og det er hvis man har nybyg hvor man ret hurtigt har brug for at få noget pant. Der er måske to der skal eje det sammen og man har brug for at dele pantet ud. Så er det meget praktisk at man kan starte med at lave to ejerlejligheder og overbevise banken om at smide 200 millioner ind i hvert af de to kælderrum, og så videreopdeler man det. Det hele er nyt, der er ingen krav om noget og alt er godt. Der står fuldstændigt hvad det går ud på og ingen snyder nogen. Så er der nogen hvor det bliver sådan lidt mere tricky. Nogle gange har folk brug for at der ligger bygninger de sælger, det har vi ikke gjort, men der har været forespørgsler på det og det har noget med moms at gøre. Hvis

du køber en grund med en bygning på, så bliver du ikke momset af det, men køber du en tom byggegrund skal du betale moms. Men det skal man måske nok alligevel, det kører der nogle EU retsager på, det lader vi advokaterne køre, vi bliver bare bedt om hvad kan i, hvad kan i ikke. Der er der nogle gang nogle der har vældig fancy ideer om hvis man har sådan en stor grund med et gammelt hus man godt ved skal rives ned lige om lidt, kan vi lave nogle ejerlejligheder i det, fordi så kan vi putte pant i det. Det er en gammel erhvervsbygning, hvor der er nogle rum vi kan finde og lave ejerlejligheder i, ingen problem i det og at i river dem ned bagefter det kan i jo nok også godt. Det er jo lidt det der om man overhovedet har noget længere når bygningen er væk? Man har i hvertfald stadig sine fordelingsstalsmæssige andel i grunden, det har man selvom bygningen er væk, men der er vi ude i en gråzone. Men man kan sige i de situationer hvor det ligner et spørgsmål om at de brug for et eller andet i forhold til det og alle er enige og vi har skrevet de værste forhold. Det er ikke vores problem at de river deres ejerlejlighed ned, det må de selv om og vi kan måske også forsvare at videreopdele den nye bygning. Der er jo også gamle bygninger er udgør én ejerlejlighed som bliver revet og bygget op igen, der vil med også uden at blinke tage ejendommen og videreopdele. Lige herhenne der har vi en ejerforening som faktisk er en karré, som man plejer at lave i 17 udstykninger, den valgte man af uforklarlige årsager at opdele i 17 ejerlejligheder, hvor hver ejerlejlighed er en fuldstændig bygning med brandgang og sådan noget. Dem ville de en efter en bygge om til boliger fra erhverv, eller også rive den ned og bygge noget nyt. Det er klart der bliver man nødt til at holde fast i at den ejerlejlighed der hedder 16, når de river den ned og bygger en ny igen, så bliver vi nødt til at videreopdele den, for ellers mister ham der har fordelingsstallene sin andel. Hvis ikke han bevarer den og vi kan videreopdele hans ejerlejlighed så kan han ikke på nogen måde komme og sige at han har adkomsten på den. Det kan man blive nødt til, og der er ikke noget forkert i det som sådan. Det sker jo at bygningen er brændt, så betyder det jo ikke har han mister ejerskabet til sin del af grunden. Man skal sørge for at tænke sig om, at man ikke laver nogle ulykker. Først og fremmest skal vi sørge for at reglerne bliver overholdt. Vi vil gerne hjælpe vores kunder med at det hele bliver lavet så godt og smart, og vi vil også godt hjælpe dem med at tjene nogle penge, men vi skal først og fremmest overholde reglerne. Og der er sikkert nogle der har brugt den der hundehusmodel i en grad hvor man vil sige; var der overhovedet noget eller var det en container der stod der? Jeg har ikke stået i situationen, det kan jeg ikke udtale mig om. Men den kan bruges.

M: Den virker godt i hvertfald.

J: Den virker fint, og man løser nogle problemer som de ellers kan have svært ved at løse. Specielt til at få realiseret noget pant er den smart. Eller noget ejerskab i det hele taget. Det kan være smart at eje det sådan i stedet for at man har lavet en samejekontrakt med nogle procentdele. Banken kan bedre finde ud af det.

M: Nu har vi set mange sager fra Aalborg hvor de har bygget man ungdomsboliger. Der ser man tit at der i stueetagen er noget erhverv. Almene boliger må ikke eje andet end...

J: Det er noget nyt, jeg tror det var 2016 det kom. Indtil for få år siden der skulle almeneboligeforeninger have adkomst på en ejendom før de måtte bygge noget. De kunne simpelthen ikke få skema A godkendelse før de ejede det de skulle bygge på, eller skema B det kan jeg ikke huske. Men de kunne ikke få de nødvendige dokumenter godkendt. Det kom med en ændring i 16 hvor der står at de skal have adkomsten eller på anden måde kunne få det ved ejerlejlighedsopdeling, jeg tror også godt det kan være noget andelscirkus. Der vil vi være åbne for at sige at vi opdeler den i ejerlejligheder bagefter og så får i lov at købe den ejerlejlighed der kommer, som så vil være en ejerlejlighed bestående af 50 almene boliger typisk. Det kunne også være situationen fra starten hvor der er en p-kælder nede i bunde hvor dem der bygger gerne vil beholde kælderen og almene boligforeninger vil ikke have den, så laver vi det på den måde. Og så laver man fra starten en hundehusmodel, så "laver vi et teknikrum til den almene boligforening, og P-kælderen forbliver 'vores' fordi så kan i få et sted at få jeres adkomst smidt ned, og så kan i lave alt jeres ting og få det klart og så bygger vi resten og opdeler vi teknikrummet og udvider den med de 50 boliger.

M: Interessant, så det har ikke været muligt før...

J: Jeg tror nu nok det er nogle der har gjort det fordi der ikke har været andre muligheder. Man forlangte i forbindelse med lokalplaner at man lavede op til 25% boliger i hver lokalplan. I det de gør det så er der nogle byggerier hvor det ikke kan lade sig gøre. Så havde man tænkt "Det kunne da også være hyggeligt hvis de almene lå lidt spredt rundt i bygningen. Det har man også nogle steder, men det har vist at de ikke rigtigt kan sælge det fordi de gider ikke bo ved siden af almene. Hvis man vil gennemføre det, så bliver man nødt til at kunne lave en ejerlejlighed der består af 50 boliger liggende rundt i hele bygningen. Du behøver ikke at starte med at udstykke de her 50 lejligheder matrikulært og så sælge dem til boligforeningen og sige nu må i bygge her. Man bliver nødt til at bygge det samlet og sige nu må i

bygge her. Der bliver man nødt til at bygge det samlet, og så har de på forhånd købt det her 50 boliger der bliver til ejerlejlighed 1 eller hvad det kan finde på at hedde. Så ja jeg tror at man formentlig har gjort det inden loven kom fordi man har været nødt til det. Men det er en afledning af den der regel om at man må skrive det ind i lokalplanen, og så har man været nødt til at lave en ændring deraf.

M: ved du om det var ejerlejlighedsloven?

J: Nej det var ikke ejerlejlighedsloven, det er den der lov om almennyttigt byggeri eller hvad den nu hedder. Hvordan de må have lov at agere. Nej det står ikke i ejerlejlighedsloven.

M: interessant. J: Vi i meget høj grad rådgiver om sådan nogle store projekter og også ombygning, det er det der gør at vi kan tillade os at tage nogle penge for det vi laver. Det der med at lave kortene, der har vi det hele digital, så skal vi bare ud og checke og lave 80 kort, det er jo ikke svært. Det kan man næsten få en computer til. Det er det med at få det gjort på det rigtige tidspunkt, og få tingene til at hænge sammen det er det der er penge værd for dem.

M: Særligt inden for BBR beregninger og så videre.

J: Ja helt sikkert. Man skal ikke undervurdere at vores forsikring dækker hvis man laver arealfejl, håber jeg. Arkitektens gør i hvertfald ikke. De vil også meget gerne have at vi regner det, og hvis vi finder hvis de har et eller andet.

M: Omkring fordelingstal og vedtægter, hvordan man administrerer forskellige fordelingstal i en ejerforening og en grundejerforening.

J: Fordelingstal er noget mærkeligt noget fordi, der er jo ikke nogle regler for hvordan du kan lave fordelingstal, det bestemmer man bare selv. Hvis vi bliver bedt om at opdele en ejendom der har været erhverv, og skal omdannet til 10 boliger, så kan vi opdele den som erhvervs ejendom. Så bliver vi bedt om at lave fordelingstallen. Nogle sider de skal være direkte efter arealet, andre siger de skal være de samme uanset størrelsen, og andre siger 'skal vi ikke gøre et eller andet midt imellem', Niels min forgænger havde meget den mening at det ikke er sikkert at bare fordi man har en dobbelt så stor lejlighed at man slider fælles arealerne mest. Det kunne være ældre mennesker der ikke har nogle børn, de bor i den store lejlighed og den yngre børnefamilie ikke har så mange penge, med fire unger bor i den lidt mindre lejlighed. Men lur mig ikke om børnefamilien slider mere på trapperne og i øvrigt hærger ejendommen mere end de ældre mennesker. Man kan ikke bare uden videre sige "du har en dobbelt så stor ejendom, du skal betale dobbelt så stor en del af de fælles udgifter." Det vi typisk før har gjort, det er at sige at halvdelen er fordelt ud fra arealet og den anden halvdel alene ud fra at det skal være ligeligt ud fra antal ejerlejligheder. Sådan at man får en ting midt imellem. Det gør vi ikke så meget mere. Men hvis vi fik en sag som den her, så ville vi nok have gjort det. Men med sådan noget som det her, fordi man skal have muligheden for at knalde det sammen og regne det sammen med nogle naboer er det meget smart at det hænger helt sammen med arealet. Det er meget nemmere når man skal sammenlægge noget når der er brugt fuldstændigt det samme princip. Der kan man sige er det rimeligt at den lejlighed der i gavlen som er fuldstændig magen til den ved siden af, at den bliver større fordi den har en ydermur med, at de skal betale mere til udgifterne? Nej det er det ikke, men det gør de bare. Også fordi hvis der er 500 boliger og du har 50/12000 eller 53/12000 dele, så det forsvinder lidt. Men det vil typisk være det vi gør. Alternativ hvis man har noget byggeri hvor næsten alle lejlighederne er stort set ens og der kun er den ene lejlighed ved gavlen, så ville vi give dem de samme, fordi det er nemt at administrere. Det er bestemt noget man skal overveje. Det giver voldsomme problemer hvis man har noget der skal slås sammen eller hvor man pludselig får noget der ikke har arbejdet sammen før, hvis man eksempelvis slår to ejerforeninger sammen hvilket man i princippet godt kan gøre. Det har måske ligget en erhvervsbygning med et meget lavt fordelingstal fordi de ikke har haft noget som helst med noget at gøre, og så finder man pludselig på at opdele den til 10 boliger. Det behøves de jo ikke spørge de andre om. Hvis de nu har haft 10/100 og de andre fire har haft 22 hver, så kan man i princippet bare få 1/100dele hver. Så længe du ikke ændrer på noget der vedrører de andre, kan du bare fordele dit eget fordelingstal internt. Med det samme du indrager en trappe, skal man lige have styr på fordelingstallene. Det kan give voldsomt store gnidninger i ejerforeningerne. Der er alt mulige historiske forhold der spiller ind. Der siger de "kan i ikke bare komme med et forslag" så siger vi "jo, men det er jer der skal skrive under på dem". Vi vil gerne lave dem, men de skal have alle til at skrive under og vi vil ikke lade som om at de vi skriver det er lov, sådan at de skal skrive under. Vi skriver at det er vores forslag, så må de selv forholde sig til det.

M: Interessant i har taget stilling til det i forhold til hvem der bruger trappegangene mest og hvem der har den største ejerlejlighed.

J: Det gør vi jo også kun.. hvis ejeren siger "vi vil have det sådan her" så blander vi os helt uden om. Det er kun et

forslag, og vi vil gerne rådgive fornuftigt. Der er mange af de folk der bygger om der elv har en holdning til det. Der er mange af dem der for eksempel ved at de skal beholde p-kælderen bagefter og den skal bare have 0 eller 1/2000 dele, ingenting.

A: Fordelingstal er ikke kun omkostninger, det er også den gevinst der er at høste hvis fællesarealerne bliver mere værd.

J: Det er fuldstændig korrekt, men et er ikke sådan folk de tænker, det er sådan tinglysningen tænker. De er fuldstændigt ligeglade med omkostninger. De tænker udelukkende på.. vi får aflyst den ene uskadelighedsattest efter den anden. Man kan have sådan en ejendom hvor der overhovedet ikke er noget der minder om byggemuligheder, og at det er helt utænkeligt og så får man den afvist. Vi havde lige en hvor vi fik at vide at vi ikke havde taget stilling til byggeretten. Det kommer an på hvem der får sagen. Det de mener det er lige præcis det de siger "Jammen hov, nu får den der lidt mindre fordelingstal fordi der bliver bygget 20 nye boliger, og så får de andre et mindre fordelingstal" De har den samme tæller, men nævneren forøges. Ejeren er ligeglade, men de vil høre om der skal pantehaver opklares i forhold til den reducering han vil få i forbindelse med et salg. Så kan man jo godt bagefter syntes det er lidt latterligt. Lad os nu sige han kunne sælge for 50 millioners byggeret.. du kan godt finde bygninger til 50 millioner, men byggeretten, den er måske 6.000 kvadratmeter, så skal du også bygge meget for at finde en million. Så vil det så koste 27 kroner for pantehavern, noget fuldstændigt ligegyldigt. Men du bliver bare nødt til at skrive det, så bliver de glade. I nogle situationer er det bestemt værd at overveje, fordi der er et kæmpe potentiale og hvor man bestemt skal overveje, og det gør de også. Det er typisk en der overvejer det, og som ved at om lidt sker der det og det. Det de typisk gør er at lave en deklaration på ejendommen, at 'den byggeret der eksisterer, den tilfalder ejeren af ejerlejlighed 4', så har man så det problem at du ikke kan videreopdele den uden at de lige skal have adkomst på den først og så sælge den. Men det skal man bare lige huske og skrive.

M: Så parkeringskælderen, typisk hvordan vægter i dem? Også pulterum og hvad der ellers er.

J: Pulterum som udgangspunkt ingen vægtning. Ikke hvis det er sådan nogle standard i kælderen. Som helt overvejende regel overvejer vi at de skal lade dem være en del af fællesarealet. Der er måske et gran af dovenskab, fordi vi syntes det er irriterende at have det med, men primært fordi der kommer simpelthen så meget.. Vi havde en sag engang, flot flot ejendom med vanvittigt dyre lejligheder. Jeg sagde til advokaten at jeg syntes det var en rigtig dårlig idé fordi det er noget rod. Men det skulle ligges til efter areal. I gamle dage hvor man solgte det tinglyste areal, gav det måske mening. Nu hvor de bruger BBR arealet er det fuldstændigt ligegyldigt fordi lige meget hvad så er pulterummet ikke med i BBR arealet, om så det er tinglyst eller ej. Men de ville have dem med, og så gik det hverken værre eller bedre end at der gik kludder i det. De får solgt det forkerte pulterum til de forkerte og sagt noget forkert. Det var fint, vi sendte en masse ekstraregninger, men det var dumt. Så var der pludselig en masse mennesker der skulle underskrive fordi de skulle bygge nyt i fælles arealet. Så vi anbefaler i virkeligheden at de skal styre dem i ejerforeningen og lade dem ligge som fælles og fordele dem selv. Hvis der nu er pulterum i en anden ejendom, skal de selvfølgelig være med i vedtægter. Men vi anbefaler helt klart at de ikke tager dem med, og hvis de gør, anbefaler vi ikke de er med i fordelingstallene.

A: Er der andre enheder som i vægter anderledes end normal?

J: Vi har ikke sådan en grundfast holdning til det, det er ejerne der bestemmer det. Men man kunne godt forestille sig at der var erhvervslokaler i kælderen. Dem ville vi ikke vægte som det samme hvis vi skulle komme med et bud. De har jo på ingen måde samme værdi.

E: Vi fik ikke besvaret P-kælderen, den vægter vi vel også lavere.

J: Ja helt klart lavere og meget ofte 0. Jeg syntes ikke det nødvendigvis er en god idé at have fordelingstal 0.

M: Vi har et eksempel på en sag fra Aalborg, hvor der ligger en parkeringskælder inde under en anden ejerlejlighed (Se afsnit 3.1 på side 21 for beskrivelse af sagen.). P-kælderen har ikke noget med selve bygningen at gøre, der er den vægget 25% i forhold til de andre ejerlejligheder.

J: Det man typisk gør hvis man har sådan en situation som den første jeg tegnede. Hvis man har en p-kælder der går ind under en anden ejendom, som man laver til en selvstændig ejerlejlighed og skyder afsted til nogle andre, der vil de jo typisk også have 0 forpligtelse. Der vil det typisk stå i vedtægterne at den der ejendom intet har med de fælles udgifter at gøre, og til gengæld har de andre lejligheder ingenting med omkostningerne i p-kælderen at gøre. Man adskiller dem fuldstændigt. Det er kun af ren tvang at man ham der i samme ejerforening. Så sætter man dem fra og siger vi har ikke noget med hinanden at gøre, og i har ikke noget med os at gøre. Så skriver man sig ud af det, og det

er vigtigt at huske. Så har de de der fordelingstal det er det de får deres skatteforhold efter, men det er også næsten det eneste. Den eneste funktion det skal bruges til er i forhold til beskatning. Alt andet det kan man skrive sig ud af i vedtægterne.

M: det er jo slevfølgelig heller ikke interesserede i at P-kælderer skal have så stor indflydelse i forbindelse med generalforsamlinger. Der står i vedtægten at der ikke må træffes beslutninger af bestyrelsen hvor ejerlejlighed 4 ikke godkender, hvis det vedrører ejerlejligheden.

J: Det skriver man sig ud af, så fordelingstallene bliver ligegyldige i bund og grund.

M: I Aalborg bliver der bygget mange ungdomsboliger.

J: Det her skulle have været ungdomsboliger i første projekt (Casen i Risskov).

M: Det vi hører er at det lige nu går godt. Men på et tidspunkt kunne det jo være at der blev for mange ungdomsboliger, så vi har hørt at man forbereder mange af de her nybyggerier på at de på et tidspunkt skal slås sammen. Vi kan ikke helt finde ud af hvordan man kan gøre det. Hvordan kan forberede sig på det?

J: For det første kræver det at det ikke er et støttet byggeri. Hvis det er private ungdomsboliger, kan man.

M: Hvis det er blanding af bolig og erhverv hvor den ene ejerlejlighed er almene boliger.

J: Det bliver svært, fordi det er støttet byggeri. Så kan man ikke bare lige sige "lad os sælge det til en eller anden." Det er meget besværligt, fordi så skal de give de der 40 millioner støtte tilbage måske med renters renter, til statskassen. Så det sker meget sjældent.

M: Er det er engangsbeløb? Det er ikke de penge der bliver givet løbende?

J: Nej det tror jeg ikke for, dem har de haft glæde af undervejs... Der bliver bygget rigtig mange private ungdomsboliger også, som ikke er støttet byggeri. Der har du ret i at der tænker man rigtig meget over når man tegner dem "kan man gøre et eller andet, slå dem sammen, måske med et hul ind til naboen." Det er helt uproblematisk. De er jo bare opdelt i ejerlejligheder, så kan man bare knalde dem sammen. Men almene støttede byggeri det er ikke bare sådan lige til. Det kan nok godt lade sig gøre, men hvordan reglerne er for statens støttede byggerier er kan jeg ikke sige. Man kan ikke bare tage et støttet byggeri og lave det om.

M: Vi var ved at finde ud af at det krævede nogle forskellige tilladelser. Der er nok også noget tilbagebetaling.

J: Det er der helt sikkert. Det skal jo gå fra at være almennyttigt til ikke almennyttigt.

M: Men det er nok fordi det meste vi har stødt på i Aalborg er støttede ungdomsboliger. Men vi har hørt at bygherrer spekulerer en lille smule i af få støtteboliger med ind, fordi så har du ihvertfald det og kan sælge efterfølgende, hvis det skal være...

J: Jo, de fleste er trætte af de lokalplaner der kræver at der skal være noget almennyttigt med, fordi det giver noget bøvl. De arbejder efter et helt andet agende. Det er altså penge penge penge for de store bygherre. De der almennyttige foreninger kan godt være lidt mere langsommelige. Hvis man kan få det til at køre går det fint. Også hvis du har nogle gode samarbejdspartnere. Som udgangspunkt er de lidt trætte af det.

M: Fordelingstal, det er det her hvor vi har et eksempel ved Larsen Waterfont hvor der ikke måtte tages beslutninger vedrørende ejerlejlighed 4, uden at ejerlejlighed 4 (P-kælderer) skulle godkende. Hvor ekstremt kan det blive i forhold til en vedtægt. Har du et eksempel hvor du tænker "Det her, det kan vi simpelthen ikke skrive ind."?

J: Hver gang man deklarerer noget som man i princippet kunne tage beslutninger om i en lokalplan så skal den påtales til kommunen. Hvis du deklarerer noget på en ejendom, uanset om det er en deklaration eller en vedtægt, som man kan lave bestemmelser om i en lokalplan, så skal den have sådan en paragrafpåtegning. Det sætter nogle naturlige grænser i forhold til adgang, bebyggelsesforhold og flugtveje og så videre. I øvrigt også hvis det er noget bygningsmyndigheden gør, så skal den jo også.. kommunen er jo myndighed på mange ting. Men jeg har aldrig prøvet at noget har prøvet at lave noget vildt. Hvis du laver sådan en hel åndsvag deklaration om at en navngiven person skal have samtlige indtægter fra en parkeringsgælder, det er jeg da ligeglad med, det må de gerne skrive. Det bliver svært for dem at sælge noget som helst og de låser sig selv. Alle folk der går ind og køber den de skal spørge deres advokater om at læse det der er tinglyst. Man laver ikke noget der er så omfattende at andre ikke vil købe noget. Hvis det bare er dig selv, må du selv om hvordan du administrerer det. Vi har nogle gange sagt "Det der det kan i ikke skrive, fordi det kan i ikke selv bestemme, det er ikke jer der bestemmer at der aldrig må komme til at ligge en vej her."

M: Det var de generelle spørgsmål vi havde.

Mail korrespondance

Følgende bilag er indsat mail korrespondance som projektgruppen har haft med interessantpersoner. Kun relevante dele af korrespondancen bliver indsat for at skære ned på overflødigheder.

B.1 Mail: Mikael Trøjbom Johansen

Mikael Trøjbom Johansen er Key Account Manager hos DEAS A/S, som administrerer lærernes pensions ejendomme.

Andreas: A

Mikael: M

A: Hej. Vi er en gruppe landinspektørstuderende der er ved at skrive speciale om ejerlejlighedsopdeling i praksis. Det gør vi blandt andet ved at undersøge en masse cases, og foretage interview for bedre at forstå tankerne bag opdelingerne.

Vi har været ved at undersøge årsagen til at opdele ejendomme i ejerlejligheder, når de alligevel skal anvendes til udlejning. I den forbindelse er vi stødt på Hekla Husene og Emiliedalsvej som inden for 'nyere' tid er blevet opdelt i ejerlejligheder.

Vi kunne godt tænke os at komme i kontakt med en der kender til de overvejelser der er blevet gjort i forbindelse med opførelsen af bygningerne. Ved i hvem vi skal kontakte?

Med venlig hilsen Morten og Andreas
Aalborg Universitet

M: Hej Morten og Andreas.

Tak for jeres mail.

Svaret er egentlig relativt simpelt for vores kunders udgangspunkt. En ejendom der er udmatrikuleret er langt mere attraktiv som investeringsejendom, idet nuværende ejer eller ny investor opnår mulighed for delsalg og dermed at frasælge de enkelte lejligheder, hvis markedet herfor er særligt attraktivt eller hvis det er en del af deres investeringsstrategi.

LIFA A/S Landinspektører har udarbejdet materiale til Ejendomsforeningen Danmark, hvori man belyser problemstillingen og motiver for opdeling af ejendomme. Det materiale kan I med fordel anvende.

Jeg håber at ovenstående besvarer jeres spørgsmål.

Venlig hilsen / Kind regards

Mikael Trøjbm Johansen
Key Account Manager
Key Accounts

DEAS A/S

Dokumenter

C.1 Deklaration om byggeret, Carlsbergbyen

Servitut tekst:

Servitut om ret til at bebygge og forhåndsrelaksation

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Tapperitorvet 1, 1799 København V, pålægger herved for sig og efterfølgende ejere ejendommen følgende deklaration:

1 Den omfattede ejendom

1.1 Ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København er under opførelse og opdeling i ejerlejligheder, og vil efter opdeling bestå af 39 ejerlejligheder, jf. den vedhæftede foreløbige ejerlejlighedsfortegnelse dateret 17. februar 2016 udarbejdet af Mølbak Landinspektør A/S.

1.2 Ved ejerlejlighedsopmåling af ejerlejlighed nr. 1-39 kan der ske ændringer i de i vedhæftede foreløbige ejerlejlighedsfortegnelse anførte arealer.

2 Ret til yderligere bebyggelse og videreopdeling

2.1 Ejerlejlighed nr. 1-39 er under opførelse. Ejerlejlighed nr. 39 vil blive opført i faser, og når den første fase er gennemført, vil den opførte del af ejerlejlighed nr. 39 udgøre 561 m2 med fordelingstal 12.342/79.913, jf. vedhæftede foreløbige fortegnelse. Færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 er planlagt til at medføre en forøgelse af det tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 39 på 11.781 m2 og en forøgelse af ejendommens samlede fællesareal og adgangsareal på 1.565 m2. Færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 forudsætter således efter det planlagte yderligere i alt 13.346 m2 byggeret, der dog kan øges op til i alt 13.800 m2 byggeret.

2.2 Retten til at færdigopføre ejerlejlighed nr. 39 og disponere over den ejendommen tilhørende byggeret med op til 13.800 m2 til færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 tilkommer vederlagsfrit ejeren af ejerlejlighed nr. 39.

2.3 Når ejerlejlighed nr. 39 er færdigopført, forøges det samlede tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 39 fra 561 m2 til forventeligt 12.342 m2, hvilket dog inklusive forøgelse af ejendommens samlede fællesareal og adgangsareal kan øges op til i alt 13.800 m2, jf. punkt 2.1, mens fordelingstallet for ejerlejlighed nr. 39 fortsat vil være 12.342/79.913. Efter

færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39 videreopdeles ejerlejlighed nr. 39 i forventeligt 87 ejerlejligheder, der herefter vil udgøre ejerlejlighed nr. 39-126. Ved videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39 i 87 ejerlejligheder vil fordelingstallet på 12.342/79.913 herefter bestå for ejerlejlighed nr. 39-126.

2.4 Ved ejerlejlighedsopmåling efter udvidelse og videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39 kan der ske ændringer i de i punkt 2.1 – 2.3 anførte arealer, bortset fra de angivne 13.800 m2 byggeret.

3 Forhåndstilsagn om relaksation m.v.

3.1 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere skal stedse respektere, at ejeren af ejerlejlighed nr. 39 af matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København, har vederlagsfri eneret til at disponere over op til 13.800 m2 af den ejendommen tilhørende byggeret til udvidelse og videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39.

3.2 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere skal stedse respektere, at ejeren af ejerlejlighed nr. 39 af matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København har ret til at forøge ejendommens samlede fællesareal og adgangsareal samt ret til at forøge det tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 39 med op til i alt 13.800 m2 som beskrevet i punkt 2, og ret til at videreopdele ejerlejlighed nr. 39 i forventeligt 87 ejerlejligheder med fordelingstal fra ejerlejlighed nr. 39 som beskrevet i punkt 2, samt at ejeren af ejerlejlighed nr. 39 har ret til at underskrive, tiltræde og tinglyse alle dokumenter i forbindelse hermed.

De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere har på forhånd relaxeret op til 13.800 m2 byggeret til færdigopførelsen af ejerlejlighed nr. 39, herunder forøgelse af ejendommens samlede fællesareal og adgangsareal og det tinglyste areal for ejerlejlighed nr. 39, jf. punkt 2.1, samt videreopdeling heraf i forventeligt 87 ejerlejligheder, jf. punkt 2.3, således at der herefter vil bestå ejerlejlighed nr. 39-126 med fordelingstal fra ejerlejlighed nr. 39. De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere er i øvrigt om fornødent forpligtet til at forsyne eventuelle pantebreve med en forhåndsrelaksationspåtegning herom.

3.3 De til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommen matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og disses panthavere giver uigenkaldelig fuldmagt til ejeren af ejerlejlighed nr. 39 med delegationsret for ejeren af ejerlejlighed nr. 39 til advokat og landinspektør til at underskrive, tiltræde og tinglyse alle nødvendige dokumenter til gennemførelse af færdigopførelse og videreopdeling af ejerlejlighed nr. 39 som beskrevet under punkt 2, herunder udstede tinglysningsfuldmagt til tredjemand, og forpligter sig til selv uden unødigt ophold at underskrive og tiltræde alle dokumenter i denne forbindelse, herunder eventuelle supplerende relaksationspåtegninger på pantebreve.

4 Tinglysning

4.1 Deklarationen tinglyses som byrde på matr. nr. 1653a, Udenbys Vester Kvarter, København og de parceller og ejerlejligheder, der måtte blive udstykket herfra.

4.2 Påtaleberettiget er Carlsberg Byen Ejendomme P/S.

4.3 Deklarationen respekterer hæftelser og byrder tinglyst på tidspunktet for deklarationens anmeldelse til tinglysning.

Myndighed:

Navn:

KØBENHAVNS KOMMUNE
Borups Allé 177
2400 København NV
64942212

Cvr-nr.:

Påtaleberettiget:

Navn:

CARLSBERG BYEN EJENDOMME P/S
Olivia Hansens Gade 2
1799 København V
35248579

Cvr-nr.:

**Følgende servitutter
respekteres:**

Ejendomstype:

Hovedejendom opdelt i ejerlejligheder
Udenbys Vester Kvarter, København
1653a

Landsejerlav:

Matrikelnummer:

Dato/løbenummer:

27.09.1882-933538-01

Dokument type:

Servitut

Dato/løbenummer:

09.03.2012-1003408579

C.2 Orientering om ændring af skødekrav m.v.

Til
Samtlige kommuner og almene boligorganisationer



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Orientering om bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om støtte til almene boliger m.v.(skødekrav ifm. ejerlejligheder, frist for indberetning af skema B).

Vedlagt fremsendes ovennævnte bekendtgørelse, som træder i kraft den 15. april 2016.

De væsentligste ændringer af støttebekendtgørelsen omhandler to ting:

1. skødekrav i forbindelse med ejerlejlighedsbyggeri og
2. frist for indsendelse af oplysninger i forbindelse med byggeriets påbegyndelse (skema B oplysninger).

1. Skødekrav i forbindelse med ejerlejlighedsbyggeri.

I forbindelse med opførelse af en samlet bebyggelse med blandede boligformer, som omfatter almene boliger sammen med andet byggeri, herunder, friplejeboliger, andet privat udlejningsbyggeri, private ejerboliger eller erhverv, har det efter de gældende regler været sådan, at afdelingen *senest ved byggeriets påbegyndelse* skal have tinglyst endeligt skøde på ejendommen. Er der tale om udstykning kan fristen for tinglysning af skøde dog udskydes.

Bestemmelsen har indebåret, at en evt. nødvendig ejerlejlighedsopdeling skal ske, før byggeriet går i gang.

Det har hidtil været forudsat, at reglerne i ejerlejlighedsloven gav mulighed for at foretage anmeldelse til tinglysning af opdeling i ejerlejligheder på projektstadiet. Det er imidlertid ikke tilfældet, hvorfor støttet byggeri ikke efter de gældende regler kan etableres i bygninger med blandet anvendelse, der endnu ikke er opført og opdelt i ejerlejligheder.

På den baggrund ændres støttebekendtgørelsen, således at fristen for tinglysning kan udskydes, forudsat at bygherren senest på tidspunktet for byggeriets påbegyndelse kan dokumentere, at den endelige indførsel af skøde på den eller de kommende ejerlejligheder i tingbogen alene afventer ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Når opdeling finder sted, indføres det endelige skøde i tingbogen.

14. april 2016

Almene boliger
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Tel. 6198 4000
Mail uibm@uibm.dk
Web www.uibm.dk

CVR-nr. 36977191

Sagsbehandler
Per Larsen

Tel. 41 71 77 82
Mail pel@uibm.dk

Sags nr. 2016 - 70
Akt-id 61768

Det følger af § 16 i almenboligloven, at hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen, samt at afdelingen er økonomisk uafhængig og alene er behæftet af egne forhold. Det er fortsat tilfældet i forbindelse med ejerlejlighedsbyggeri og boligorganisationen skal således sikre, at afdelingen frem til tinglysning af endeligt skøde ikke løber unødige risici.

2. Frist for indsendelse af skema B oplysninger.

Efter de gældende regler kan der maksimalt gå 9 måneder fra tilsagn til nybyggeri (skema A) foreligger til indsendelse af oplysninger, der skal danne baggrund for kommunens godkendelse af anskaffelsessummen inden byggeriets påbegyndelse (skema B).

Perioden mellem skema A og B går med forberedelse og gennemførelse af rådgiverudbud, projektering af byggeriet (projektforslag, forprojekt og hovedprojekt), samt forberedelse og gennemførelse af udbud af byggearbejderne.

Med den nye udbudslov, som trådte i kraft den 1. januar 2016, stilles der yderligere krav til tidsforbruget ifm. de forskellige udbud, som reducerer resttiden til projektering. Dertil kommer, at de nye muligheder for bl.a. udbud med forhandling og konkurrencepræget dialog er mere tidskrævende. I særligt komplicerede projekter kan der være behov for at forlænge fristen ud over 15 måneder.

Også i forbindelse med industrialiseret byggeri og større udbud, der skal deles af flere bygherrer, er 9-måneders fristen et problem.

I forlængelse heraf forlænges fristen for indberetning af skema B oplysninger til 15 måneder med mulighed for, at kommunen i særligt komplicerede projekter kan beslutte at forlænge fristen. Forlængelse gælder for tilsagn, der er givet efter den 15. juli 2015.

Med venlig hilsen

Per Larsen
Chefkonsulent

