Demokratiets fordelingstal

Fordelingstal i ejerfællesskaber belyst ved lovgivning, metoder og praksis

Camilla Cecilie Høgh Andersen
Camilla Gstir-Svenstrup

Aalborg Universitet
Kandidat i Land Management
Speciale cand.geom.
4. juni 2020

AALBORG UNIVERSITET
STUDENTERRAPPORT

Technical Faculty of IT and Design, Aalborg University
Land Management
Rendsburggade 14
9000 Aalborg
https://www.plan.aau.dk

Titel:

Demokratiets fordelingstal
- Fordelingstal i ejerfællesskaber belyst ved lovgivning, metoder og praksis

Projekt:

Speciale - cand.geom.

Projektperiode:

1. februar 2020 - 4. juni 2020

Deltagere:

Camilla Cecilie Høgh Andersen
Camilla Gstir-Svenstrup

Vejleder:

Esben Munk Sørensen

Sidetal: 184
Normalsider: 100
Bilag: 24
Afsluttet d. 4. juni 2020

Synopsis:

Denne specialeafhandling omhandler fordelingstal i ejerfællesskaber herunder de problematikker der opstår i arbejdet heraf. Projektet starter ud med en foranalyse bestående af en detaljeret undersøgelse af fordelingstal herunder lovgivning, beregningsmetoder og praksis. Da litteraturen er meget begrænset på området, er interview af fagpersoner en stor del af projektet. Foranalysen ender ud med en række problematikker i forbindelse med fordelingstal som danner grundlaget for projektets videre arbejde. Projektet tager herefter udgangspunkt i følgende problemstilling, som er udarbejdet på baggrund af de problemstillinger, som blev opstillet i projektets foranalyse:

Hvad er retfærdige fordelingstal, hvordan bør de håndteres fremadrettet og hvordan bør der rådgives heri?

Problemformuleringen besvares gennem 3 hovedanalyser, som har fokus på fastsættelse af fordelingstal, håndtering af fordelingstal i kampen mod uretfærdige fordelingstal, og forebyggelse af uretfærdige fordelingstal igennem rådgivning.

Resultatet af de tre hovedanalyser samles til sidst i en anbefaling, som menes som vejledning til fastsættelse og videre håndtering af retfærdige fordelingstal til enhver der arbejder indenfor området.

Rapportens indhold er frit tilgængeligt, men offentliggørelse (med kildeangivelse) må kun ske efter aftale med forfatterne.

Disclaimer

Pga. Covid-19 epidemien udarbejdes denne disclaimer.

Disclaimer fra Studieleder og Studienævnsformænd

Corona og dets konsekvens med nedlukning af universitetet siden 13 marts 2020 har selvsagt haft indflydelse på hvilke aktiviteter der har været mulige at igangsætte og udføre som en del af projektarbejdet. Konkret har det ikke været muligt at udføre aktiviteter der ikke har kunnet foregå online, dvs. følgende aktiviteter har ikke været mulige: værkstedsaktiviteter, opmålingsaktiviteter, on-site etnografiske studier eller inddragelsesaktiviteter on-site.
Ved bedømmelse af projekter i forårssemestret 2020 bedes dette tages i betragtning.

Herefter tilføjes de studerendes egne refleksioner på hvilke udfordringer Corona har haft for deres projekt, samt hvordan de har imødekommet dem.

Det er klart, at konsekvenserne af covid-19 har haft indflydelse på, hvordan dette projekt er blevet udarbejdet. Vi har valgt at opstille nogle overskrifter til at afdække de områder, hvor vi har følt os mest udfordret som konsekvens af covid-19.

Interview:
Igennem dette projekt har interview af fagpersoner været en vigtig kilde til data. De første fire interviews blev foretaget inden nedlukning af Danmark og blev derfor fortaget med informanterne fysisk til stede. De resterende interviews blev lavet over Skype. Det er klart, at et interview hvor alle er fysisk til stede er den bedste udgave, da man kan se personerne i øjnene og aflæse deres kropssprog. Når de to typer af interviewmetoder efterfølgende sammenlignes, har der også tegnet sig et klart billede af, at semistruktureret interview virker bedst ved fysisk tilstedeværelse, hvor informanterne vurderes at dele mere erfaring.

Gennem projektet har der været et ønske om at interviewe alle de typer af fagfolk, der arbejder med fordelingstal, og at hver gruppe af fagfolk repræsenteres med en vis diversitet. Siden nedlukningen pga. covid-19, har det dog været svært at få enkelte faggrupper i tale, særligt ejendomsmæglere og banker, da de simpelthen ikke havde tid pga. underbemanding. Derfor har det bla. kun været muligt at få en udtagelse fra en enkelt bank. Ligeledes har det kun været muligt at få ejendomsmæglere til at svare på en mail, hvilket jo fuldstændig lukker for muligheden for opfølgende spørgsmål.
Gennem projektet er der derfor særlig fokus på validiteten af empirien indsamlet fra disse fagfolk. Der vil også blive gjort opmærksom på dette gennem projektet.

Litterære kilder:
Grundet nedlukning af biblioteker har det været svært at skaffe alle ønskede litterære kilder. I forsøget på at forstå baggrund for især ejerlejligheders værdi som beregningsideologi, har der været behov for flere historiske kilder, som kun har været mulig at skaffe i fysiske udgaver. De fleste af disse kilder har ikke været mulige at skaffe inden projektets aflevering. Dog vurderes det, at der er indsamlet tilstrækkelig empiri til at foretage relevante konklusioner.

Hjemmegående børn:
Da vi begge har små børn gående i dagpleje, mistede vi en del tid ifm. nedlukningen af institutionerne. Dette betød alt i alt, at vores børn var hjemme hos os i 5 uger, hvor muligheden for at arbejde på projektet derfor var meget begrænset. Dette har naturligvis påvirket vores projekt, hvilket vi dog i høj grad har prøvet at udligne, ved at effektivisere vores resterende tid mest muligt.

Vejledning:
Vi har haft vejledning over Teams. Dette har fungeret udmærket og har også sparet os for en del tid transportmæssigt. Dog er det, som ved interviews, selvfølgelig bedre at se hinanden i øjnene og mærke kropssproget. Alt i alt var online vejledning fungeret tilstrækkeligt.

Gruppearbejde:
Som gruppe har vi ikke siddet sammen fysisk og arbejdet på projektet efter nedlukning af Danmark og opfordringen fra regeringen om ikke at forsamles. Har vi haft behov for at snakke projekt igennem, er det foregået over Teams. Dette har fungeret udmærket, dog har vi ikke haft mulighed for lange dage, hvor man sammen har kunne lave store ryk på projektet, hvor det er godt at sidde sammen og dele skærme osv. Gruppearbejdet har dog alligevel fungeret effektivt, og det adskillelsen vurderes derfor ikke at have haft den store påvirkning på projektet.

Summary

This thesis has been prepared by Camilla Cecilie Høgh Andersen and Camilla Gstir-Svenstrup during the period from 1 February 2020 to 4 June 2020 and deals with the unresolved topic: co-ownership shares in condominiums including problems accompanied with the distribution and any solutions to these.

The project's method chapter, which is divided into three main sections: the structure of the project, which includes, among other things, a diagram of structure which gives an overview of the project's total structure, scientific theoretical reflections, including how the project is an explorative study, and lastly empirical data collection where the different methods which is used to obtain data is described. As the literature in the field is very limited, interviews of professionals are a large part of the project, where their knowledge and experience form the basis for much of the project's knowledge.

Now the project's analyzing part starts with a preliminary analysis. The preliminary analysis starts by posing an initiating problem, which will be investigated throughout the preliminary analysis. The preliminary analysis is divided into four themes, which are examined in more detail. The four themes are the distribution of co-ownership shares, calculation of co-ownership shares, change of co-ownership shares and advice and understanding of co-ownership shares. The preliminary analysis ends with a number of problems that arise in the work with co-ownership shares. These problems form the basis for the project's further work.

All the problems from the preliminary analysis are divided into three main categories which form the theme of each main analysis. Main analysis 1 deals with the calculation of co-ownership shares, including a discussion of the conditions and considerations that should be considered before determining the co-ownership shares. This ends with the conclusion that when determining co-ownership shares, a computational ideology must first be found, then a method of calculation and all the while a number of principles for fair co-ownership shares must be taken into account.

Main analysis 2 deals with the handling of co-ownership shares including the value of co-ownership shares as well as how to create co-ownership shares that remain fair in the future. Here, contemporary co-ownership shares, authority control, interaction with legislation and the co-influence of the owners' association are discussed.

The last main analysis, main analysis 3, deals with fair distribution counseling, including what starting point should be for counseling, how by means of statutes you can regulate the co-ownership shares they become future-thinking as well as what points of attention are related to the work with co-ownership shares.

The results of the three main analyzes are analyzed and weighed against each other and are eventually compiled into a clear recommendation. There are recommendations on everything from calculation, documentation and advice. The arguments for the various recommendations appear together with the recommendations. **The recommendations are meant as a guide to distribute fair co-ownership shares, to anyone working in the field.**

Forord

Denne specialeafhandling er udarbejdet af Camilla Cecilie Høgh Andersen og Camilla Gstir-Svenstrup på kandidatuddannelsen Land Management (cand.geom) ved Aalborg Universitet i perioden 1. februar 2020 til 4. juni 2020. Projektets hovedemne er fordelingstal i ejerlejlighedsfællesskaber og herunder de problematikker der opstår i forbindelse med fastsættelse af disse samt de efterfølgende fordele og ulemper fastsættelsen udleder.

Dette projekt bygger i høj grad på den viden, der gennem projektet er indhentet fra diverse fagpersoner med erfaring indenfor projektets områdefelt. Der skal derfor rettes en stor tak til alle projektets informanter for deres tid, deres deling af erfaringer og holdninger til emnet, og ikke mindst for deres interesse i vores projekt.

Der skal ligesledes rettes en stor tak til gruppens vejleder Esben Munk Sørensen for ris, ros og gode ideer under vejs i udarbejdelsen af dette projekt.

Læsevejledning:

Opbygning

Projektet er opbygget efter ABC-modellen, hvor A-delen er indledningen og metodekapitel, B-delen indeholder projektets analyser og C-delen er anbefalinger, konklusion og diskussion. Hertil er projektets B-del opdelt i en foranalyse samt tre hovedanalyser. Projektets foranalyse medvirker til at belyse det valgte emne, og leder videre til en problemformulering, som danner grundlag for projektets hovedanalyser. Se mere om projektets opbygning i afsnit 2.1 i kapitel 2. Ligeledes er hvert kapitel opbygget efter ABC-modellen, med en indledning til kapitlet, selve indholdet og slutteligt en delkonklusion.

Kildehenvisning

Til kildehenvisning benyttes harvard-metoden, hvor der refereres med [efternavn(årstal)] direkte i teksten, som henviser tilbage til en kildeliste sidst i rapporten lige inden bilag. Figurer og diagrammer nummereres med henvisning til kapitelnummer.

Retsafgørelser

Undervejs i projektet inddrages relevante retsafgørelser, som skal underbygge hvordan de enkelte love anvendes i retspraksis. De enkelte retsafgørelser er refereret med rettens journalnummer. Retsafgørelserne er at finde på karnov.dk.

Ny ejerlejlighedslov

Den 15. januar 2020 blev der fremsat forslag til en ny ejerlejlighedslov, som bliver behandlet i løbet af projektperioden, og skal, ifølge tidsplanen, 3. behandles d. 09. juni 2020. [Bek(2020a)]. Dette projekt omhandler i høj grad ejerlejlighedsloven, hvor der i arbejdet tages udgangspunkt i den gældende lovgivning. Projektet forholder sig dog også til lovforslaget, da denne netop forventes at træde i kraft kort efter projektperioden afsluttes. Det er i projektet yderst relevant at forholde sig til lovforlaget for netop at sikre, at dette projekt også har relevans i den nærmeste fremtid. Berører et emne i projektet dele af forslaget til den nye ejerlejlighedslov, gøres dette klart med grå bokse, hvordan emnet berøres.

Forslaget til den nye ejerlejlighedslov bygger på en rapport udarbejdet af Udvalg om ejerlejlighedsloven, som blev nedsat i 2016 med det formål at komme med forslag til en revideret ejerlejlighedslov. [Erhvervsstyrelsen(2018)]

Interview

Flere af projektets informanter har ikke ønsket lydfilen af interview offentligtgjort. For at verificere den indsamlede empiri, er der for hvert enkelt interview i stedet udarbejdet et referat bestående af et resumé af interviewet samt uddrag af de udtalelser, der citeres direkte i rapporten. Alle referater og citater er godkendt af projektets informanter, og kan findes i bilag E - O.

Forkortelsesliste

Igennem projektet benyttes forskellige lovtekster. For at gøre det mere læsevenligt, er der tilkoblet en forkortelse til hver af lovene. Hermed en oversigt over de forskellige forkortelser der benyttes igennem projektet:

EJL	Lov om ejerlejligheder / Ejerlejlighedsloven LBK nr. 1713 af 16/12/2010
CEM	Cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber CIRK 1977-08-25 nr. 177
REB	Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen BKG 2019-02-26 nr 180
BTT	Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) BEK nr 834 af 03-09-2009
VRL	Ejendomsvurderingsloven LOV nr 654 af 08-06-2017

Indholdsfortegnelse

Disclaimer i

Summary iii

Forord v

Kapitel 1 Indledning 1

Kapitel 2 Metode 5
2.1 Projektets struktur . . . 5
2.2 Videnskabsteoretiske refleksioner . . . 7
2.2.1 Eksplorativt studie . . . 7
2.2.2 Hermeneutik tolkningsproces . . . 7
2.3 Empirisk dataindsamling . . . 8
2.3.1 Litteraturstudie . . . 8
2.3.2 Juridisk metode . . . 9
2.3.3 Interview . . . 10
2.3.4 Casestudie . . . 15

Kapitel 3 Foranalyse 17
3.1 Fordelingstals funktion . . . 17
3.1.1 Andel af fællesejedom . . . 18
3.1.2 Stemmeret . . . 19
3.1.3 Omkostningsfordeling . . . 20
3.1.4 Sekundære fordelingstal . . . 21
3.1.5 Foreløbige fordelingstal . . . 22
3.2 Beregning af fordelingstal . . . 22
3.3 Ændring af fordelingstal . . . 26
3.3.1 Fordelingstal ved fysiske ændringer . . . 26
3.3.2 Åbentlyst uretfærdige fordelingstal . . . 28
3.4 Rådgivning og forståelse af fordelingstal . . . 29
3.4.1 Landinspektørens rolle . . . 29
3.4.2 Forståelse af fordelingstal . . . 30
3.5 Delkonklusion . . . 31

Kapitel 4 Problemformulering 33

Kapitel 5 Fastsættelse af fordelingstal 35
5.1 Udgangspunkt for fastsættelse . . . 35
5.1.1 Ejerlejligheders indbyrdes værdi . . . 37
5.1.2 Ejerlejligheders areal . . . 40
5.1.3 Hensyn til den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesejendom . . . 43
5.1.4 Ligestilling af ejerlejligheder . . . 45
5.1.5 Ét udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal . . . 46

5.2 Principper for fastsættelse af fordelingstal 47
5.2.1 Lighedsgrundsætningen 48
5.2.2 Rimelighedsbetragtning 49
5.2.3 Et simpelt udgangspunkt 54
5.3 Delkonklusion 55

Kapitel 6 Håndtering af fordelingstal 57
6.1 Fordelingstals værdi 57
6.2 Fremtidige fordelingstal 60
6.2.1 Tidssvarende fordelingstal 61
6.2.2 Myndighedskontrol 62
6.2.3 Samspil med lovgivning 63
6.2.4 Ejerforeningers medindflydelse 66
6.3 Delkonklusion 66

Kapitel 7 Rådgivning i fordelingstal 67
7.1 Udgangspunktet for rådgivning 67
7.1.1 Kunde vs. retfærdighed 67
7.2 Fremtidige fordelingstal 69
7.2.1 Regulering af fordelingstal gennem vedtægter 70
7.2.2 Ejerforeningens indflydelse 71
7.3 Opmærksomhedspunkter 72
7.3.1 Dokumentation for beregningsmetode 72
7.3.2 Fordelingstal i procent 73
7.3.3 Ejendomsregisteringsportalen 73
7.4 Delkonklusion 76

Kapitel 8 Anbefalinger 77

Kapitel 9 Konklusion 83

Kapitel 10 Diskussion 85

Litteratur 89

Bilag A Interviewguide til landinspektører 91

Bilag B Interviewguide til ejendomsadministratorer og rådgivere 93

Bilag C Interviewguide til kreditinstitutter/banker 95

Bilag D Interviewguide til Geodatastyrelsen 97

Bilag E Interview med Louise Holm Kristoffersen 99

Bilag F Interview med Annette Bøgh 103

Bilag G Interview med Henrik Kjær 107

Bilag H Interview med Torben Juulsager 111

Bilag I Interview med Per Christian Nielsen 115

Bilag J Interview med Pauli Andersen 119

Bilag K Interview med Karen-Marie Hovmøller 123

Bilag L Interview med Peter Lautrup 127

Bilag M Interview med Line Lohmann 131

Bilag N Interview med Christine Bek Lynge 133

Bilag O Interview med Annette Dohn Sonne 135

Bilag P EDC Aalborg 137

Bilag Q Realmæglerne Aalborg 139

Bilag R Nybolig Nørrebro KBH 141

Bilag S Case, Vesterbrogade 143

Bilag T Case, Lodbergsvej 147

Bilag U Case, Ceresbyen 151

Bilag V Case, Ingerslev Boulevard 157

Bilag W Case, Danmarksgade 161

Bilag X Case, Vesterbro 169

Indledning 1

Indtil år 1966 fandtes der tre måder, hvorpå man kunne opnå en bolig i Danmark: man kunne 1. købe et hus, 2. købe en andel i en andelsboligforening, eller 3. leje en lejlighed i en ejendom som udelukkende bestod af udlejningsboliger. Specielt lejligheder i byerne var populære, men boligbehovet var større end antallet af lejligheder der blev bygget. Derudover medvirkede huslejerestriktionerne, der flere gange blev ændret, til, at det var urentabel for ejeren at modernisere, og lejlighederne i byerne blev derfor mere og mere slidt. [Gyldendal(2020)]. I Danmark begyndte vi omkring 1962 derfor at interessere os for ejerlejligheder, hvor spørgsmålet om, hvorvidt ejerlejligheder skulle indføres i landet blev sat i Folketinget for første gang under en spørgselsdebatrunde vedrørende boligsituationen d. 25. januar 1962. Blandt befolkningen var der et ønsker om, at det skulle være muligt at eje den lejlighed man boede i, og kreditinstitutioner begyndte også på dette tidspunkt at vise en interesse i at få boligmarkedet liberaliseret. [Blok(1995)].

Grundtanken bag en ejerlejlighed var ikke ligefrem en nytænkende ide, idet ejerlejligheder som fænomen allerede var udbredt i store dele af verden, herunder Middelhavsområdet og Lilleasien. Det ældste dokument der findes omkring ejerlejligheder kan spores tilbage til Kong Irmerums, som var konge i Lipar, Babylonien. Her købte han stueetagen i en ejendom ca. år 2500 f. K. Ejerlejlighedsfænomenet er også set i middelalderens Tyskland samt dele af både Italien og Frankrig. [Blok(1995)].

I 1965 kom den første betænkning med et udkast til en kommende ejerlejlighedslov i Danmark. Den blev vedtaget af Folketinget med kun få rettelser: lovens anvendelsesområde og en lille ændring i lovens § 9. Det skulle senere vise sig, at lovens anvendelsesområde ville få større diskussion end som så. I lovforslaget var lovens anvendelsesområde indskrænket til ejendomme der opføres med tanke på opdeling i ejerlejligheder. Dette modtog stor kritik og blev i det store boligforlig i januar 1966 udvidet til også at dække eksisterende boligmasse. Diskussionerne fortsatte alligevel herefter og loven endte med at blive stemt igennem under 2. behandling, hvor der blev tilføjet en regel om, at ejendomme opført før 1890 skulle godkendes inden opdeling. [Blok(1995)].

Loven blev vedtaget d. 27. maj 1966 og trådte i kraft d. 1. juli 1966.

Ejerlejlighedsloven fra 1966 er siden hen blevet ændret utallige gange, senest d. 16. december 2010, og et forslag til en helt ny og gennemgribende 'renoveret' ejerlejlighedslov er på vej. De første mange ændringer skete allerede indenfor de første år og omhandlede primært adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme[1]. De utallige ændringer i loven resulterede i, at der i 1972 blev indført et forbud mod opdeling af ældre ejendomme (med undtagelse af fredede ejendomme) i hele landet. Alle disse ændringer og overvejelser omkring lovens anvendelsesområde skyltes, at spekulation og misbrug ifm. opdeling af ældre ejendomme skulle hindres. Loven endte med at få tilføjet reglen om, at man kun måtte opdele i to beboelseslejligheder, for således at sikre billige

[1] Ejendomme opført inden lovens ikrafttrædelse og som anvendes til andet end ren erhverv.

udlejningslejligheder. [Blok(1995)].

Ejerlejlighedsloven fra 1966 har også fået en række tilføjelser, og den samlede lov regulerer nu alt fra i hvilke ejendomme det er mulig at danne ejerlejligheder til krav om hvad den enkelte ejerlejlighed som minimum skal indeholde. Hovedreglen er, at der kun må dannes ejerlejligheder i ejendomme, som i tinglysningslovens forstand betegnes som bestemte faste ejendomme, og kun hvis det ikke er muligt at udstykke. [Ejerlejlighedsloven(2010)].

Kendemærket ved ejerlejlighedssystemet er, at man obligatorisk både har ejendomsret og samejeret. Traditionelt forstås der ved samejeret, at man sammen med andre i ejendommen har retten over hele ejendommen, altså hvor man deler selve rettighederne over ejendommen og ikke ejendommen som genstand. I ejerlejlighedssystemet fungerer det modsat. Her har man rettighederne over selve genstanden. Med dette menes der, at lejligheder, depoter, kælderrum ol. er særeje, som ejes af den enkelte ejerlejlighedsejer. Grunden, trappeopgangen, fortovet ol. ejes i sameje mellem ejerlejlighedsejerne. [Blok(1995)].

Det danske ejerlejlighedsbegreb består altså af tre elementer:

1. Særejendomsret over lejlighed, kælderrum, ol.
2. Samejeret til fælles bestandele
3. Rettigheder og pligter som medlem af fællesskabet

Lige så snart en bestemt fast ejendom opdeles i ejerlejligheder, dannes der en ejerforening. Alle ejerlejligheder i en ejendom er underlagt at være medlem af dette ejerlejlighedsfællesskab. Ejerlejlighedsloven er knyttet til normalvedtægten som kan fraviges igennem individuelle tinglyste vedtægtsbestemmelser jf. ejerlejlighedslovens § 7. [Ejerlejlighedsloven(2010)].

En ejerforening kan sidestilles med et demokrati og det er her rettigheder og pligter som medlem af fællesskabet indgår. Den enkelte ejerlejlighedsejer har ikke alene et ansvar for sin egen ejerlejlighed, men indgår også i fællesskabet, som sammen har ansvaret for ejendommens grund og alle fællesarealer. Alle fælles beslutninger vedrørende disse træffes på en generalforsamling ved enten simpelt flertal, kvalificeret majoritet, eller i enkelte tilfælde, ved enstemmighed. [Ejerlejlighedsloven(2010)].

På en generalforsamling er alle ejerlejligheder i princippet ligestillet, hvilket betyder, at de har en lige stor stemme i beslutningsprocessen, samt at de skal betale lige store dele af fællesomkostninger. Men modsat demokratiet, som vi kender det herhjemme, har man i en ejerforening mulighed for at beslutte, at ikke alle stemmer skal vægte ens og/eller at nogen ejerlejligheder skal betale en større del af fællesomkostninger end andre. Dette gøres gennem et fordelingstal. [Ejerlejlighedsloven(2010)].

Fastsættelsen af fordelingstal er som sådan ikke et fagligt spørgsmål, da det som udgangspunkt er op til ejeren af den ejendom, som opdeles i ejerlejligheder, at vurdere, om der ønskes fastsat fordelingstal, og i så fald, hvordan disse skal vægtes. Hertil er det er ejeren frit for, hvordan han ønsker at vægte fordelingstallene, da lovgivningen ikke regulerer dette, og da der som udgangspunk ikke findes nogle vejledninger hertil. At fordelingstal så alligevel kan blive genstand for emne på et cand.geom. kandidatspeciale skyldes, at der efter fastsættelsen (eller undladelse af samme) af fordelingstal kan opstå konflikter forbundet med fordelingstallene. Sådanne konflikter bliver ofte præsenteret for fagfolk, og dette sætter yderligere gang i en faglig diskussion af, hvordan arbejdet med fordelingstal bør foregå.

Når man forsøger at læse om og sætte sig ind i fordelingstal, går det hurtigt op for en, at litteraturen på området er meget begrænset, og at den smule der eksisterer, i de fleste tilfælde, er af ældre dato. Det fremgår dog klart af både den ældre- og nyere litteratur, at arbejdet og reglerne for fastsættelse, og det videre arbejde med fordelingstal, i høj grad defineres af praksis - både retspraksis men også af fagpersoner der beskæftiger sig med emnet til daglig. Denne praksis er dog ikke dokumenteret eller diskuteret, og der ses derfor et behov for et eksplorativt stude, der kan definere fordelingstal og belyse eventuelle problemstillinger forbundet hermed.

Metode 2

Dette kapitel har til formål at udrede for projekts struktur overfor læseren, og herunder redegøre for hvilke metodiske overvejelser der er gjort, for at besvare projektets initierende problem og problemformulering, som fremstilles i henholdsvis kapitel 3 og 4. Først beskrives projektets struktur som illustreres af et strukturdiagram. Dette efterfølges af en udredning for de videnskabsteoretiske refleksioner, der er blevet gjort undervejs i projektet. Kapitlet afsluttes med en beskrivelse af de enkelte anvendte metoder, der er brugt til empirisk dataindsamling, samt hvordan de benyttes i dette projekt.

2.1 Projektets struktur

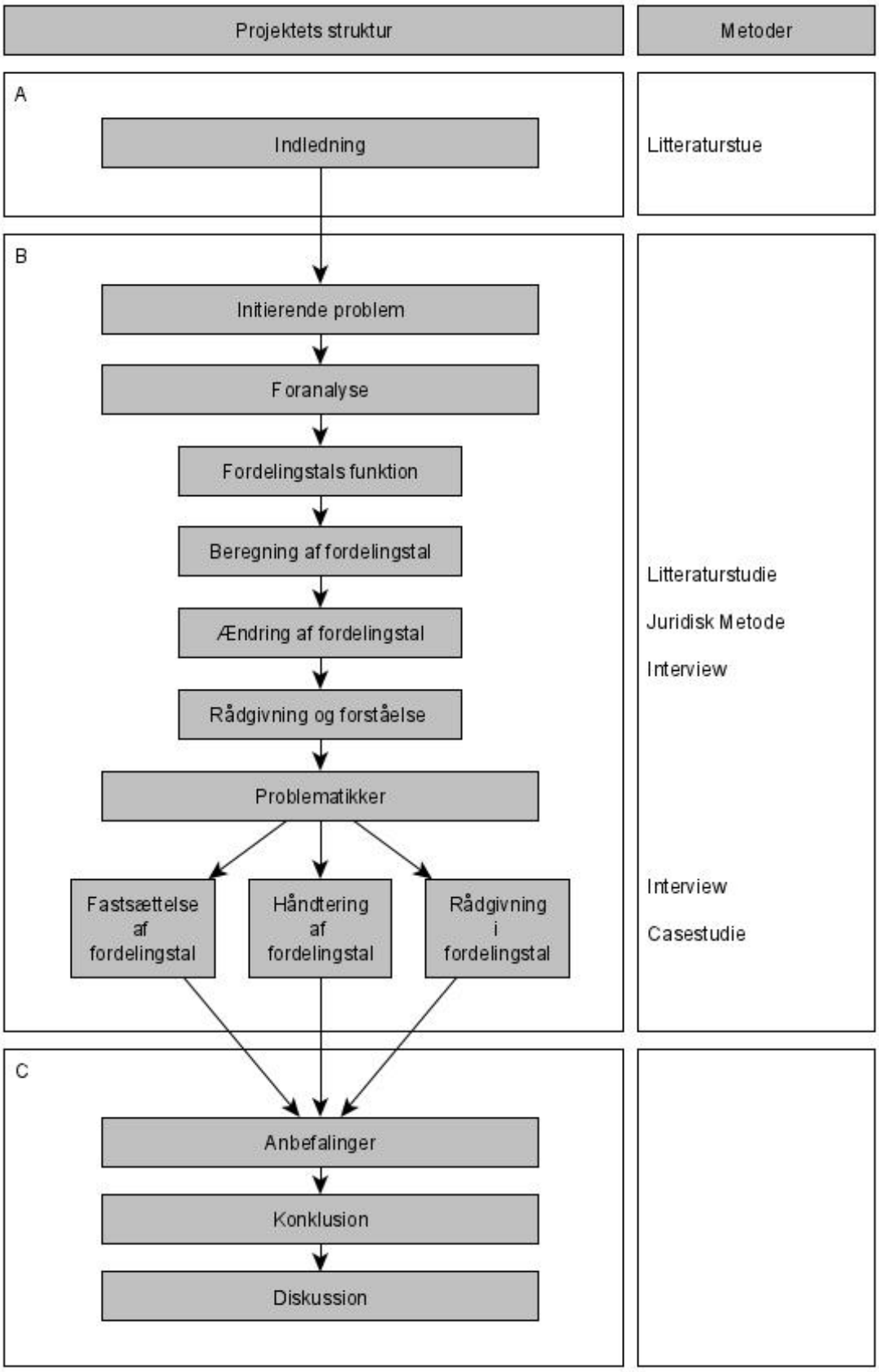
Projektets struktur er opbygget efter principperne i ABC-modellen. ABC-modellen beskriver hvordan et projekt opbygges i tre dele: en A-del, en B-del og en C-del. A-delen er en indledende del, som er en vigtig brik til at åbne op for projektets emne. Det er også her, at projektets metodekapitel indgår. B-delen er en beskrivende/analyserende del, som består af selve projektets brødtekst. Det er i denne del, at der analyseres, forklares og beskrives. C-delen er den konkluderende del. Det er her trådende samles og der dannes et sammenhængende billede af resultaterne fra projektets forskellige analyser. [Aunsborg et al.(2012)Aunsborg, Christensen, Schrøder, og Hvingel].

Dette projekts A-del består af en indledning. Denne indledning omhandler ejerlejligheder i bredere forstand samt historien bag, og er udelukkende udarbejdet på baggrund af litteraturstudie. I projektets A-del indgår dette metodekapitel også, og er ligeledes udarbejdet på baggrund af et litteraturstudie.

Projektets B-del består af en foranalyse efterfulgt af en tre-delt hovedanalyse. Foranalysen består at et kapitel og går i dybden med fordelingstal og undersøger følgende fire emner: fordelingstals funktion, beregning af fordelingstal, ændring af fordelingstal samt rådgivning og forståelse af fordelingstal. Denne foranalyse belyser en række problematikker i arbejdet med fordelingstal. Disse problematikker kategoriseres og danner grundlaget for projektets tredelte hovedanalyse. De tre hovedanalyser består af følgende emner: fastsættelse af fordelingstal, håndtering af fordelingstal og rådgivning i fordelingstal.

Projektets C-del består af en række anbefalinger, som er udarbejdet på baggrund af de undersøgelser og analyser der bliver gjort i projektets tre hovedanalyser. Anbefalingerne skal medvirke til, at de problematikker der bliver opstillet i foranalysen, kan afhjælpes og derved gøre arbejdet med fordelingstal mere uproblematisk og fremtidstænkende. Dette efterfølges af projektets konklusion, som opsummerer de vigtigste resultater fra hele projektet. Projektets sidste kapitel består af en diskussion. Diskussionen omhandler, hvordan retfærdige fordelingstal kan sikres såfremt der tænkes ud over de rammer, som fastsættes af den nugældende lovgivning.

En illustration af projektets inddeling i ABC, kapitlernes rækkefølge og sammenhæng samt hvilke metoder der benyttes undervejs er at se på figur 2.1.



Figur 2.1. Illustration over projektets struktur.

2.2 Videnskabsteoretiske refleksioner

I dette afsnit beskrives de videnskabsteoretiske refleksioner, som er gjort i dette projekt. De videnskabsteoretiske refleksioner begrunder de overordnede valg, der er gjort inden for strukturering af projektet og de valgte metoder, hertil også hvilken tilgang, der er brugt til metoderne.

2.2.1 Eksplorativt studie

Et eksplorativt studie har til formål at udforske emner og udvide et områdefelt, hvorom der er mangelfuld viden på området, og kan hjælpe til at udvikle begreber og teorier, [Det informationsvidenskabelige akademi(2020)]. Emnet 'fordelingstal' er netop et emne, hvorom der meget lidt nedskrevet viden, hvilket skyldes, at fordelingstal i høj grad defineres af praksis. Ligeledes erfares det, at det er et emne, som meget få personer har særlig viden om. Da fordelingstal i høj grad defineres af praksis, er der forståelse for, at denne praksis kan variere, og det er derfor i høj grad projektets formål af afdække denne variation.

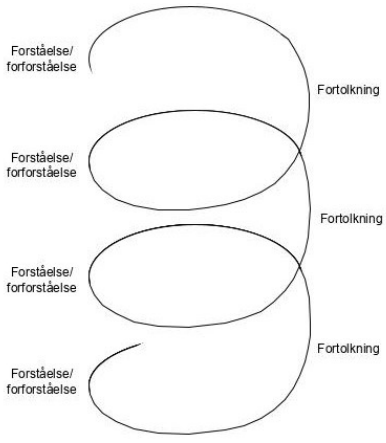
Et 'eksplorativt studie' omtales normalt ikke som en videnskabsteori, men da metoden i dette projekt bruges som den overordnede ramme for at indsamle og håndtere empiri, vurderes den at have karakter som en videnskabsteori. Det eksplorative studie bruges med en erkendelse af, at empiri skal afsøges, og at der ikke er ét rigtigt svar eller én kilde til forståelse for fordelingstal. Empirien indsamles derimod ved at indsamle forskellige data og sammenholde disse mod hinanden. [Andersen(2010)].

Projektets initierende problem og problemformulering er forholdvis åbne spørgsmål, hvor der i høj grad er brug for en begrebsafklaring, hvilket kan besvares med et eksplorativt studie. Da projektet er et eksplorativt studie, tages der udgangspunkt i kvalitative metoder til indsamling af empiri, her særligt interviews, hvorved der er mulighed for at udforske den enkelte informants viden. Modsat dette er kvantitative metoder, såsom spørgeskemaundersøgelser, mere begrænset, da empirien begrænses af de stillede spørgsmål.

2.2.2 Hermeneutik tolkningsproces

Hermeneutik argumenterer i høj grad for, at viden er subjektiv og bygger på det enkelte menneskes- og vores samfunds historie, altså den sammenhæng som fænomener foregår i. Overordnet set kan det siges, at hermeneutisk tolkning bygger på en forståelse for, hvorfor mennesker gør, som de gør. [Rønn(2006)].

Forståelsen og opbygningen af dette projekt bygger i høj grad på et hermeneutisk synspunkt, hvor forskning baseres på en tolkning af det udforskedes selvforståelse, [Andersen(2010)]. Dette illustreres af den hermeneutiske spiral på figur 2.2, som illustrerer, at der skiftes imellem at danne en forståelse og at fortolke på den viden, der opnås. For at danne en forståelse skal man fortolke, og for at kunne fortolke skal man have en forståelse, altså bliver det en uendelig læringsspiral. Herneneutikken bevæger sig derfor mellem at undersøge helheder og undersøge enkelt dele. [Systime A/S(2020)].



Figur 2.2. Illustration over den hermeneutiske spiral.

I dette projekt kan det tolkes til, at der i projektet først
foretages en foranalyse, hvor de overordnede rammer for fordelingstal undersøges, som derved ligger til grund for en fortolkning, hvorefter der skabes en ny forståelse, som ligger til grund for projektets problemformulering. Derved udvides projektet hele tiden, og hvert kapitel bygger videre på den forståelse og fortolkning, der lagde til grund for det foregående kapitel. Ligeledes vil forståelsen for fordelingstal udvikles gennem hele projektet, og hele tiden blive sat i perspektiv til helheden, og derved skabe en overordnet forståelse.
I forståelsen af fordelingstal vurderes det at være vigtigt at kende til forforståelsen af den empiri og data, der er indsamlet herom. I og med at fordelingstal, og særligt fastsættelsen heraf, ikke er lovbestemt, defineres fordelingstal af praksis. For at forstå denne praksis er det vigtig at undersøge den enkeltes forforståelse af fordelingstal, for senere at kunne tolke på, hvorfor netop denne forståelse vurderes at være retfærdig. Hvem 'den enkelte' er uddybes i afsnit 2.3, hvor de enkelte metoder til at indsamle empiri beskrives. For at kunne undersøge fordelingstal og forstå denne i kontekst, anvendes som udgangspunk kvalitative metoder.
Selve 'retfærdigheds'-begrebet, der er et af omdrejningspunkterne for dette projekt, er en subjektiv størrelse. For at finde en fælles forståelse for 'retfærdigheds'-begrebet, er det derfor nødvendig ikke blot at klarlægge de enkelte forståelser, men også at undersøge hvor disse forståelser stammer fra, og videre fortolke hvordan forståelsen hænger sammen med andre forståelser. Denne forståelse for indsamling og tolkning af empiri stemmer overens med den hermeneutiske spiral.

2.3 Empirisk dataindsamling

Dette projekt er et empirisk studie, der har til formål at indsamle viden om projektets emne 'fordelingstal', da fordelingstal i høj grad defineres af praksis. Derfor er der gennem projektet fokus på at belyse denne praksis. Dette gøres ved at undersøge litteraturen, den juridiske praksis og den praksis som udøves af fagpersoner. I følgende afsnit beskrives hver af de anvendte metoder, som anvendes i dette empiriske studie.

2.3.1 Litteraturstudie

I dette projekt bruges litteraturstudie til at undersøge den viden og praksis, som står beskrevet i litteraturen. Ved brug af litteraturstudie som metode, er det vigtigt at gøre sig overvejelser omkring de kilder der benyttes. Rigsarkivet har udgivet 'Den lille guldbog om kildekritik' som vejleder i, hvilke overvejelser der bør gøres, inden man benytter en kilde. Bogen opstiller syv spørgsmål, der i projektet er overvejet inden en kilde inkluderes. De syv spørgsmål citeres direkte, [Rigsarkivet(2018)]:

1. Hvad er det for en kilde?
2. Hvem har skrevet kilden?
3. Hvornår er kilden fra?
4. Er det en primær eller sekundær kilde?
5. Er der tale om førstehånds- eller andenhåndsoplysninger?
6. Hvem er kilden skrevet til?
7. Hvad siger andre kilder?

I dette projekt benyttes denne kildekritikmetode til at udvælge gode og pålidelige kilder, der arbejder med emnet. De syv spørgsmål er overvejelser der gøres inden kilden inkluderes i projektet og overvejelserne bliver derfor ikke nedskrevet.

I projektets foranalyse inddrages faglitteratur, der beskæftiger sig med emnet ejerlejligheder, herunder fordelingstal. Her er der taget udgangspunkt i anerkendte forfattere, som i høj grad er med til at definere praksis for fastsættelse af fordelingstal. Gennem foranalysen inddrages både noget af det nyeste litteratur såsom 'ejerlejligheder og andelsboliger' af Dreyer og Simiab fra 2016, men også ældre litteratur som 'Ejerlejligheder' af Peter Blok fra 1995 og 'Ejerlejligheder i praksis' af Peter Andreassen fra 1997. Til trods for at begge sidstnævnte værker er af ældre dato, og at ejerlejlighedsloven er revideret flere gange siden da, er litteraturen stadig relevant, og blandt fagfolk henvises der stadig i dag til disse forfattere. Ved brug af udsagn fra værkerne i projektet, er der dog stor fokus på, om udsagnene stadig er relevante ift. den nugældende lovgivning og den praksis der udøves af domstolene og fagfolk.

Set ud fra et hermeneutisk perspektiv er det også vigtigt at forstå den kontekst, som forfatteren skriver ud fra, for at få en forståelse for den enkelte forfatters forforståelse. Derfor inddrages værker fra forskellige årtier, hvilket kan være med til at illustrere, hvorvidt praksis har ændret sig, og evt. være med til at forstå andre værker og personers forståelse for emnet. F.eks. er bogen 'Ejerlejligheder' af Peter blok som sagt fra 1995, men Peter Blok anses af mange fagfolk for stadig at værende førende ekspert indenfor området, og derfor er han interessant at undersøge, da han kan være baggrunden for den forforståelse, som andre forfattere har for fordelingstal. I og med at Peter Bloks værk er fra 1995, ligger hans opfattelse af fordelingstal muligvis nærmere den oprindelige opfattelse af fordelingstal end f.eks. et værk fra 2016. Derved er der også mulighed for at se, om praksis for fordelingstal har ændret sig.

2.3.2 Juridisk metode

I dette projekt undersøges forskellige retsafgørelser og lovgivningstekster for at undersøge den juridiske praksis bag fordelingstal, hvorved det belyses hvordan fordelingstal håndteres i praksis. Dette gøres ved brug af juridisk metode. I bogen 'At tænke juridisk' beskriver forfatteren, Jens Evald, juridisk metode som:

> *.. den fremgangsmåde, som domstolene og enhver, der skal tage stilling til et forelagt retligt problem, må følge.*
>
> [Evald(2011)]

Juridisk metode består i hovedtræk af tre trin, [Faber(2015)]:

1. Faktum
2. Retsområde
3. Konklusion

1. Faktum
Ved en juridisk problemstilling skal problemet først identificeres og beskrives. Her beskrives altså en juridisk argumentation. [Faber(2015)].

2. Lov/regel
Efter en juridisk argumentation er beskrevet, skal der findes frem til retsområdet. Her skal relevante retskilder udvælges til at underbygge den juridiske argumentation. Retskilder er et meget afgørende element, da disse er medbestemmende for sagers udfald. [Evald(2011)].

I norden inddeles retskilder i fire kategorier:

1. Lovgivning og andre generelle regler
2. Retspraksis
3. Sædvaner
4. 'Forholdets natur'

Gennem dette projekt er der kun taget udgangspunkt i 'lovgivning og andre generelle regler' og 'retspraksis', de sidste to kategorier vil derfor ikke blive behandlet i dette afsnit:

Lovgivning og andre generelle regler dækker over Grundloven og alle de retsforskrifter som senere er kommet til i overensstemmelse med Grundloven. Det vil altså sige, at denne retskilde dækker over alle love, bekendtgørelser, cirkulærer, planer samt vejledninger og er en bindende retskilde. [Evald(2011)].
Denne type retskilde benyttes flittigt i dette projekt, hvor specielt ejerlejlighedsloven har en stor indflydelse og er med til at underbygge alle afsnit i foranalysen, se kapitel 3. Der udover benyttes andre love og generelle regler også, herunder tinglysningsloven, cirkulære om ejerlejligheder og boligfællesskaber samt ejendomsvurderingsloven. En liste over anvendte love samt deres forkortelser i dette projekt er at finde i forordet.

Retspraksis er domstolenes retspraksis. Det vil sige, at alle afsagte og offentliggjorte retsafgørelser kan benyttes som retskilde. Retspraksis er domstolenes fortolkning af lovgivningen og er derfor medbestemmende for, hvordan lovtekst skal forståes. Det betyder, at alle retsafgørelser får indflydelse på udfaldet af fremtidige retsafgørelser. [Evald(2011)].
I dette projekt benyttes retsafgørelser i foranalysen til at underbygge, hvordan en lovtekst skal fortolkes samt give eksempler på, hvordan udfaldet kan blive. Her indgår bl.a. retsafgørelser omkring omkostningsfordeling i ejerforeninger, vedtægtsændringer og ændringer af fordelingstal.

Ifm. et juridisk spørgmål, er det vigtigt at argumentere for, hvorfor netop disse retskilder er valgt i de enkelte sager. [Faber(2015)].

3. Konklusion
Når de juridiske argumentationer og valg af retskilder er underbygget af fortolkning af samme fremlægges, kan der findes frem til en konklusion på den juridiske problemstilling. [Faber(2015)].

Juridisk metode er en vurdering og et skønt der skal tages stilling til i hver enkelt sag. Udfaldet kan derfor variere, da der kan blive set forskelligt på sagen. [Faber(2015)].

2.3.3 Interview

Fastsættelse af fordelingstal og hvordan fordelingstal efterfølgende håndteres, defineres i høj grad af praksis. Derfor er det i dette projekt vigtigt at få klarlagt denne praksis. Dette gøres gennem interview af fagpersoner med henblik på at indsamle empiri af deres mening, erfaring og praksis. I projektet tages der derfor udgangspunkt i et fokuseret interview, hvor informanten udspørges indenfor bestemte temaer. Her er det dog op til informanten at bestemme, hvilket fokus der lægges på de enkelte temaer, [Kvale og Brinkmann(2008)]. Derved dannes et overblik over praksis, samt hvad informanten er mest optaget af ifm. med emnet, herunder om informanten oplever muligheder eller problemer forbundet med fordelingstal.
Interviewene i projektet opsættes derfor som semistrukturerede kvalitative interviews, hvor interviewene styres af en interviewguide (se bilag A - D). Interviewguiden har til formål at sætte rammen for interviewene, men interviewene skal samtidigt lægge op til, at samtalerne kan udvikles og muliggøre opfølgende spørgsmål. I relation til den hermeneutiske spiral vil

interviewspørgsmålene stillet med udgangspunkt i interviewguide hele tiden udvikles, i takt med at intervieweren får en bredere forståelse for emnet.

Hvert interview er efterfølgende bearbejdet ved meningskondensering, hvor relevante pointer fra interviewene uddrages og meningsfortolkes. Derefter er disse pointer kategoriseret under en række overskrifter nedskrevet i et referat til hver enkelt informant. [Kvale og Brinkmann(2008)]. Nederst i hvert referat er udtrukket en række citater, som informanterne har udtalt. Dette er valgt, da flere af projektets informanter ikke ønsker lydfilerne tilgængelige for andre end projektgruppen. De endelige referater inklusiv citater er godkendt af de enkelte informanter. Referaterne er at finde i bilag E - bilag R.

Ved udvælgelse af fagpersoner er der taget udgangspunkt i brancher, der er valgt på baggrund af deres ekspertviden indenfor ejerlejligheder samt ejerforeninger og dermed fordelingstal. Ift. indsamling af mest mulig viden om fordelingstal, set med forskellige øjne, er der taget udgangspunkt i flere forskellige typer brancher, som arbejder forskelligt med fordelingstal, og som dermed har opnået forskellige erfaringer. Herved opnås der en større diversitet. Ud fra dette vurderes det, at den samlede mængde data i højere grad vil være udtømmende ift. forståelser og erfaringer med fordelingstal. [Kvale og Brinkmann(2008)]
I projektet er der interviewet 11 informanter, og gruppen kan derfor ikke siges at være statistisk repræsentativ for hele branchen indenfor ejerlejligheder og fordelingstal. Den indsamlede data er dog forsøgt gjort repræsentativt i den forstand, at der tages udgangspunkt i diversitet. [Kvale og Brinkmann(2008)]. Udover forskellige brancher repræsenterer projektets informanter forskellige byer/områder fordelt ud på hele Danmark. Der er ligeledes indenfor hver branche, søgt forskellige firmaer, hvortil der også er valgt firmaer i forskellige størrelser. Målet med udvælgelsen af fagpersoner er altså at sikre så bredt et felt af informanter som muligt.

De forskellige brancher kan bidrage med forskellige vinkler til undersøgelsen af fordelingstal. Udvælgelsen af de forskellige brancher beskrives herunder:

Landinspektører

Landinspektører er valgt som informant, da branchen har ansvaret for opdeling af ejerlejligheder, og derfor bør have stor erfaring indenfor fastsættelse af fordelingstal. Ligeledes er landinspektørene med til at sætte praksis for fastsættelse af fordelingstal. Her er de udvalgte landinspektører:

- Louise Holm Kristoffersen fra Landinspektørfirmaet Ejendomsret, Aalborg
- Annette Bøgh fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe, Aarhus
- Henrik Kjær fra Landinspektørfirmaet LE34, København
- Torben Juulsager fra Geopartner Landinspektører, Holstebro
- Per Christian Nielsen fra Lifa Landinspektører, København

Udvælgelsen af disse landinspektører sker primært på baggrund af geografi, hvor landinspektører placeret i de større byer har flere ejerlejlighedssager og både arbejder med ældre boligmasser og nyopdelinger. De valgte informanter har alle mange ejerlejlighedssager og derfor stor erfaring indenfor området. Af de større byer er Aalborg, Aarhus og København repræsenteret. Derudover er enkelte af informanterne også udvalgt på baggrund af deres arbejdet ifm. med den nye ejerlejlighedslov. Derfor er Torben Juulsager blandt andet udvalgt som informant til trods for, at det vurderes, at der ikke er lige så mange ejerlejlighedssager i Holstebro sammenlignet med de andre repræsenteret byer.
I forsøget på at skabe en repræsentativ undersøgelse er landinspektørerne også udvalgt på baggrund af, hvilket firma de kommer fra. Her er både store og små firmaer repræsenteret. Der kan dog

sættes spørgsmålstegn ved, om forskellige firmaer har forskellige praksis, eller om praksis afhænger af erfaring. Det vigtigste er dog, at de landinspektører der medvirker i dette projekt, alle har erfaring med fordelingstal og en holdning herom.

Referaterne af interviewene med landinspektørerne er at finde i bilag E - bilag I.

Rådgivere / advokater

Denne branche er udvalgt som informant, da denne vurderes, at være ajourført ift. lovgivning. Dermed kan branchen bidrage til den juridiske praksis på området, samt med driften af ejerforeninger. Denne branche er repræsenteret af følgende:

- Rådgiver Pauli Andersen fra rådgivningsfirmaet Videnscenter for Ejerforeninger, EF, Hørsholm
- Advokat Karen-Marie Hovmøller fra advokatfirmaet Høvmøller & Thorup, Aalborg

Rådgiver Pauli Andersen er bosat i Nordsjælland og arbejder primært med ejerforeninger i hovedstadsområdet, men rådgiver også personer udenfor hovedstadsområdet. Pauli Andersen rådgiver ejerforeninger i stort set alt, herunder driften, vedligeholdelsen og optimeringen af ejerforeninger, og har derfor en enorm viden indenfor alt der vedrører ejerforeninger.

Advokat Karen-Marie Hovmøllers kontor er placeret i Aalborg, hvor hun har en passion for ejendomsret, herunder fordelingstal og deres påvirkning i ejerforeninger. Her tilbyder hun f.eks. gennemlæsning af køberkontrakt, udarbejdelse af skøder og ikke mindst juridiskbistand, hvis der skulle opstå uenigheder i ejerforeninger.

Referaterne af interviewene med Pauli Andersen og Karen-Marie Hovmøller er at finde i bilag J og K.

Ejendomsadministratorer

Ejendomsadministratorer kan biddrage med viden om, hvordan fordelingstal administreres i praksis i ejerforeningerne, da disse ofte er repræsenteret på ejerforeningers generalforsamlinger eller på anden måde er med til at varetage ejerforeningers interesser. De udvalgte informanter fra denne branche er:

- Peter Lautrup fra ejendomsadministrationsfirmaet Laros, Aarhus
- Line Lohmann fra ejendomsadministrationsfirmaet DEAS, Aalborg

Peter Lautrup er direktør i ejendomsadminitrationsfirmaet Laros, som er placeret i Aarhus. Peter Lautrup er ikke blot ejendomsadministrator, men er også beskikket specialdommer i ejendomsret ved retten i Aarhus og Randers og sidder med i huslejenævnet i Aarhus og Randers samt i byfornyelsesnævnet i region Midtjylland. Derudover sidder Peter Lautrup med i hovedbestyrelsen for Ejendom Danmark, som varetager næsten 80 % af danske ejendomme. Han er endvidere formand for ejerlejlighedernes landsforening. Det vil altså sige, at Peter Lautrup er en mand med en enorm viden, som sidder med fingeren på pulsen og følger med i udviklingen indenfor branchen.

Line Lohmann er teamchef i DEAS, Aalborg. DEAS er Danmarks største ejendomsadministrationsfirma og er repræsenteret i henholdsvis Aalborg, Aarhus og København.

Referaterne af interviewene med Peter Lautrup og Line Lohmann er at finde i bilag L og M.

Kreditinstitutter / banker

Kreditinstitutter og banker kan bidrage med viden omkring pant i ejerlejligheder og hvilken rolle fordelingstal har ifm. belåning. Derudover kan de også bidrage med viden omkring relaksation og værdierklæringer.

Denne branche repræsenteres af Christine Bek Lynge som er leder for 'Vurdering Privat' i Jyske Bank, se disclaimer for forståelse for, hvorfor denne branche kun repræsenteres af en enkelt informant.

Referatet af interviewet med Christine Bek Lynge er at finde i bilag N.

Geodatastyrelsen

Geodatastyrelsen kan bidrage med viden omkring, hvordan fordelingstal håndteres i praksis ifm. registrering af ejerlejlighedssager såsom opdeling, arealoverføsel, videreopdeling og sammenlægning. Derved biddrager Geodatastyrelsen med viden om lovligheden forbundet med fordelingstal, herunder om der føres kontrol med lovligheden i fordelingstals fastsættelse.

Geodatastyrelsen bliver repræsenteret af Annette Dohn Sonne, som er funktionsleder for det team der registrerer ejerlejligheder samt kombinations-sager ved Geodatastyrelsen.

Referatet af interviewet med Annette Dohn Sonne er at finde i bilag O.

Ejendomsmæglere

Ejendomsmæglere kan bidrage med viden omkring værdien af fordelingstal, og disses betydning for salgspriser af ejerlejligheder. De adspurgte ejendomsmæglere er:

- Anker Nørgaard fra EDC, Aalborg
- Allan Kvistborg fra Real, Aalborg
- Louise Lund fra Nybolig, Nørrebro København

Her er der ikke foretaget et egentligt interview, da branchen kontaktes udelukkende via mail, se disclaimer for begrundelsen herfor. Her er derfor egentlig tale om empirisk dataindsamling ved hjælp af kvantitativ metode i form af 'spørgeskema undersøgelse'. Hensigten har dog ikke været at bruge en kvantitativ metode, da der her, på samme måde som ved projektets øvrige informanter, er et ønske om at indsamle informanternes viden og erfaring gennem semistrukturerede interview, hvorved informanten i højere grad selv kan byde ind med essentielle erfaringer og for informanten vigtige pointer. Dette tages derfor i betragtning ifm. analysen af informanternes svar.

Svarene fra de adspurgte ejendomsmæglere er at finde i bilag P - R, hvor både spørgsmål og svar er at se i hvert bilag, som er kopier af mailkorrespondancerne.

Interviewets validitet

Interview som metode har både fordele og ulemper. Én af ulemperne er, at selve udførelsen af metoden er tidskrævende. Først skal der findes frem til de rigtige informanter, så skal der aftales et tidspunkt og afholdes interview. Dette efterfølges af en bearbejdning af interviewet, hvor informantentens udtalelser meningskodenseres i et referat, samt en godkendelse af dette fra informanten. Derfor er der i projektet udvalgt 11 informanter til trods for, at det kunne være spændende i højere grad at kunne kortlægge de enkelte praksis og erfaringer af fordelingstal, og at flere informanter i højere grad ville gøre empirien repræsentativ. I og med at der i udvælgelsen af

informanter er lagt fokus på diversitet, vurderes det, at dette er med til at validere de indsamlede data. [Kvale og Brinkmann(2008)].

En anden ulempe ved interview som metode er, at svarene i høj grad afhænger af både informantens og interviewerens forståelse og færdigheder, [Kvale og Brinkmann(2008)]. For at sikre informantens forståelse og færdigheder er der netop taget udgangspunkt i forskellige brancher, og hertil valgt informanter, som har stor erfaring med ejerlejligheder, og dermed også fordelingstal.
Ved at foretage interviewene som semistrukturerede kvalitative interviews, er der lagt større vægt på informanternes forståelse og færdigheder, og svarene påvirkes derfor mindre af interviewerens evne til at formulere relevante spørgsmål. [Kvale og Brinkmann(2008)].

Endnu en ulempe er, at interview, på samme måde om casestudier, ofte vurderes til ikke at kunne generaliseres grundet for få informanter, hvilket ofte er et krav i traditionel videnskabelig forstand, [Kvale og Brinkmann(2008)]. Bent Flyvbjerg, dansk samfundsforsker, som i høj grad er fortaler for casestudier (som ofte involverer interview som metode) udtaler:

> *Forudsigende teorier og universelle begreber findes ikke i studiet af menneske og samfund. Konkret, kontekstbunden viden er derfor mere værdifuld end den nyttesløse søgen efter forudsigende teorier og universalbegreber.*
>
> [Flyvbjerg(2010)]

I og med at fordelingstal defineres af praksis er interview en oplagt metode til at indsamle empiri, da praksis i høj grad afgøres af mennesker og samfundet. I dette projekt søges holdninger og erfaring fra de personer som i høj grad er med til at definere praksis omkring fordelingstal, og det er derfor ikke hensigten at generalisere denne viden. Dette projekt vil bygge videre på informanternes holdninger og erfaringer, og generaliserer derfor ikke direkte de enkelte holdninger, men bruger i stedet disse som argumenter i diskussioner om fordelingstal.

Til trods for at den empiri, der er indsamlet ifm. de forskellige interviews, ikke kan siges at være fuldstændig repræsentativt, er der alligevel belæg for, at disse data i nogen grad er repræsentative. Dette skyldes, at flere holdninger og erfaringer gentages af de forskellige informanter. Derved er der i nogen grad tale om 'teoretisk mæthed'[1]. [Aarhus Universitet(2020)]. Dette vil komme til udtryk i projektets foranalyse og hovedanalyser, hvor flere udtalelser understøtter den samme pointe. Der er dog ikke tale om total 'teoretisk mæthed', da projektets informanter også har flere erfaringer og holdninger, som ikke deles af andre. Gennem projektet vil det være tydeligt, hvilke udtalelser der deles af andre informanter, og hvilke der står alene.

Fordelene ved at benytte interview som metode er, at interview kan tilpasses de enkelte fagpersoner, og, i dette tilfælde, giver fagpersonerne mulighed for at byde ind med, for informanten, vigtige data. [Kvale og Brinkmann(2008)]. I og med at der ikke er meget viden om fordelingstal, er det vigtig, at den empiri der indsamles til projektet ikke er begrænset af bestemte spørgsmål eller lign., og at informanterne har mulighed for at dele alle deres erfaringer og holdninger om emnet. Derfor er en nærliggende metodisk tilgang interview, nærmere bestemt semistruktureret interview, et godt valg til formålet.

[1] Når der gennem f.eks. interviews ifm. en forskning ikke længere kan indsamles viden, som giver nye indsigter kaldes dette teoretisk mæthed.

2.3.4 Casestudie

I dette projekt anvendes casestudie for at understøtte de udtalelser og pointer, som indsamles fra projektets informanter gennem interview. Casestudiet har altså, sammen med interviews, til formål at illustrere praksis for fastsættelse af fordelingstal.

Gennem casestudier opnås en kontekstafhængig viden, som ofte vurderes mindre værd end objektiv, kontekstudafhængig viden. Bent Flyvbjerg mener dog, at der i samfundrelateret forskning ikke findes kontekstuafhængig viden, som det kan siges ved f.eks. naturvidenskaben. Han påpeger derfor, at der ifm. samfundrelateret forskning, kun kan indsamles empiri ved at forske enkelt tilfælde, også kaldet casestudier, [Flyvbjerg(2010)]:

> *Forudsigende teorier og universelle begreber findes ikke i studiet af menneske og samfund. Konkret, kontekstbunden viden er derfor mere værdifuld end den nyttesløse søgen efter forudsigende teorier og universalbegreber.*
>
> [Flyvbjerg(2010)]

Fordelingstal er et forholdvis ubelyst emne, hvorom der findes meget lidt samlet viden. Fordelingstal defineres i høj grad af praksis, og det er derfor kun igennem erfaring, at der kan opnås viden herom. Bent flyvbjerg skriver i sin artikel 'fem misforståelser om casestudiet', hvordan netop casestudiet er et oplagt metodisk valg, når man vil bevæge sig fra begynderniveau til ekspertniveau, [Flyvbjerg(2010)]:

> *Det er kun gennem erfaring med enkelttilfælde, at man i det hele taget kan bevæge sig fra begynder- til ekspertstadiet. Hvis folk udelukkende tilegnede sig kontekstuafhængig viden og regler, dvs. den form for viden, der danner grundlag for lærebøger, ville de forblive på begynderniveauet i læringsprocessen.*
>
> [Flyvbjerg(2010)]

Ved netop at inddrage cases vurderes det, at både læser og forfattere opnår en højere viden om fordelingstal. Casene kan derfor både understøtte den viden der opnås ved at studere praksis gennem litteraturstudie, juridisk metode og interview, og er samtidig med til at sætte denne viden i kontekst, hvorved der jf. Bent Flyvbjerg vil kunne opnås et højere vidensniveau herom.

Casestudiet opbygges som 'typical sampling', hvor der sammen med projektets informanter er fundet frem til ejerlejlighedssager, som vurderes at være typiske ifm. fastsættelse af fordelingstal. Gennem disse cases illustreres altså en praksis som vurderes at være typisk, og de enkelte sager er valgt ud netop fordi de vurderes ikke at være atypiske, ekstreme, eller usædvanlige. [Hamel et.al.(1993)].

Foranalyse 3

Dette kapitel er projektets foranalyse. Her arbejdes der ud fra et initierende problem som bliver fastsat med udgangspunkt i projektets indledning. Som beskrevet i kapitel 1 er fordelingstal ifm. ejerlejligheder et forholdvis ubelyst emne som i høj grad defineres af praksis. Dette projekt indledes derfor med en foranalyse som netop har til formål at belyse emnet 'fordelingstal' og eventuelle problemstillinger forbundet hermed. Foranalysen tager udgangspunkt i følgende initierende problem:

Hvad er fordelingstal og hvordan arbejdes der med det i praksis?

Det initierende problem består overordnet set af to spørgsmål: 'hvad er fordelingstal?' og 'hvordan arbejdes der med fordelingstal i praksis?'. For at åbne op for en dybere forståelse af spørgsmålet 'hvad er fordelingstal' arbejdes der ud fra fire forskingsspørgsmål:

1. Hvad er fordelingstals funktion?
2. Hvordan beregnes fordelingstal?
3. Hvordan ændres fordelingstal?
4. Hvordan rådgives der i fordelingstal?

Med udgangspunkt i disse fire forskningspørgsmål dannes der fire hovedafsnit, se afsnit 2.1 i kapitel 2 for et struktureret overblik over projektets opbygning. De fire hovedafsnit bliver følgende: Fordelingstals funktion, Beregning af fordelingstal, Ændring af fordelingstal samt Rådgivning og forståelse af fordelingstal. Til besvarelse af forskningsspørgsmålene benyttes der i høj grad litteraturstudie, juridisk metode og interviews af fagpersoner som metoder, se afsnit 2.3 i kapitel 2 for en beskrivelse af metoderne.

Spørgsmålet 'hvordan arbejdes der med fordelingstal i praksis?' vil blive besvaret løbende gennem alle fire hovedafsnit. Dette gøres ved at inddrage fagpersoners meninger og erfaringer fra virkeligheden gennem interviews. Disse fagpersoner arbejder alle med fordelingstal i en eller anden form og er dermed med til at sætte praksis. Derudover inddrages den faglitteratur som praksis i høj grad er baseret ud fra.

3.1 Fordelingstals funktion

I dette afsnit redegøres der for fordelingstals funktion. Afsnittet har til formål at besvare forskningsspørgsmålet 'hvad er fordelingstals funktion?'. I afsnittet redegøres der først for formålet med fordelingstal samt hvilken funktion de har i ejerforeninger, hvorefter forskellige typer af fordelingstal vil blive beskrevet. Afsnittet giver derfor en bedre forståelse for, hvorfor der arbejdes med fordelingstal.

En ejerlejlighed er en juridisk konstruktion, hvorved der sker en ufuldstændig opdeling af den faste ejendom. Dette betyder, at ejerlejlighedsejeren ejer sin egen ejerlejlighed, men at grunden og fællesarealer ejes i fællesskab med ejendommens øvrige ejere:

> **Denne kombination af sær- og samejeret er ejerlejlighedssystemets kendemærke.**
>
> [Blok(1995)]

Ejendomsretten til 'fællesejen' defineres af et fordelingstal som angiver hvor stor en andel af fællesejendommen, altså grunden og fællesarealer, som den enkelte ejerlejlighedsejer ejer, jf. bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder § 2, også kaldet ejerlejlighedsloven:

> **§ 2 stk. 1. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.**
>
> [Ejerlejlighedsloven]

Af ejerlejlighedslovens (herefter forkortet EJL) § 2 stk. 1 fremgår det, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med ejendommens øvrige ejere har ejendomsret til en anpart af fællesejendommen efter et fordelingtal, der fastsættes som en brøkdel. Hvis der ikke er registreret et fordelingstal, er ejerlejlighederne ligestillede, og det er derfor ikke obligatorisk at fastsætte et fordelingstal.
Det er ingen love eller regler der heller bestemmer, hvem der skal fastsætte fordelingstal, og det er derfor alene op til den oprindelige ejer af den ejendom som opdeles i ejerlejligheder at bestemme, om der ønskes særlige fordelingstal ifm. opdelingen af ejendommen, og i så fald hvordan disse skal fastsættes, [Blok(1995)].

Fordelingstal har betydning for de enkelte medlemmer af en ejerforenings stemmeret, på omkostningsfordeling af fællesudgifter (og fællesindtægter) samt angivelse af de enkelte ejeres anpart i fællesejendom. Disse tre parametre relateres derfor til samme fordelingstal, med mindre andet er reguleret gennem vedtægter. I følgende afsnit vil 'andel af fællesejendom', 'stemmeret' og 'omkostningsfordeling' blive beskrevet yderligere, med henblik på, hvilken betydning disse har for en ejerforening samt de enkelte ejerlejlighedsejere.

3.1.1 Andel af fællesejedom

Fordelingstal angiver den enkelte ejerlejlighedsejers andel i fællesejendom, herunder fællesarealer og grunden, jf. EJL § 2, stk. 1. I tilfælde af en ejerforenings opløsning har fordelingstal derfor indflydelse for den enkelte ejer, da ejendommens samlede værdi fordeles efter fordelingstal, [Blok(1995), s. 85].

Den enkelte ejers anpart i fællesejendom har også betydning ved den skattemæssige beregning af den enkelte ejerlejlighed, herunder grundværdien, da denne regnes som grundværdien for hovedejendom fordelt ud på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstal jf. ejendomsvurdeingsloven § 21.
I LSR1991.670-8403-1664 nedsatte landsretten grundværdien for en ejerlejlighed, da en ansættelse

af grundværdien efter fordelingstal ville resultere i en åbentlyst uretfærdig ansættelse. Der er derfor en forståelse for, hvad der er et retfærdigt fordelingstal set i relation til den enkelte ejerlejligheds grundværdi, som vurderes ud fra reglerne i vurderingsloven. Ud fra dommen er det dog ikke muligt at præcisere denne forståelse.

3.1.2 Stemmeret

Fordelingstal har betydning for fordeling af stemmer ved en generalforsamling jf. EJL § 2, stk. 2 samt normalvedtægten § 2, stk. 3 og 4[1]. Her angiver fordelingstal vægten af den enkelte ejers stemme ved afstemning. Har en ejerlejlighed f.eks. et fordelingtal på 10/50, har ejeren 10 stemmer ud af 50.

I ejerforeninger stemmer man som udgangspunkt efter simpelt flertal jf. normalvedtægten § 2 stk. 3. Enkelte beslutninger kræver kvalificeret flertal, hvor der kræves 2/3 af stemmer efter antal såvel som efter fordelingstal jf. normalvedtægten § 2 stk. 4. Ved 'efter antal' forståes antallet af ejerlejligheder, således at hver ejerlejlighed har én stemme, [Blok(1995)]. Enkelte beslutninger såsom ændring af fordelingstal kræver enstemmighed. Det er reguleret gennem EJL og normalvedtægten, hvilken type flertal der kræves for at vedtage beslutninger i en ejerforening.

Gennem fordelingstal sættes den enkelte ejers stemmeret som udgangspunkt i relation til størrelsen af ejerens økonomiske interesser, med mindre der vedtages særlige bestemmelser i en ejerforenings vedtægter. Peter Blok udleder af EJL § 2 stk. 2 og 3, at ingen ejerlejlighed helt kan fratages sin stemmeret og påpeger herudover, at den enkelte ejerlejlighedsejers indflydelse ved en generalforsamling ikke må stå i misforhold til ejerens økonomiske forpligtelser overfor ejerforeningen, [Blok(1995)]. Peter Blok mener altså, at det giver mening, at stemmeret og omkostningsfordeling relateres til samme fordelingstal. I FM 2015.12 bliver forholdet mellem stemmeret og økonomisk belastning udfordret, da der i en ejerforening blev vedtaget, at det pantstiftende beløb skulle forhøjes, således at vedtægten var pantstiftende for 45.000 kr pr. ejerlejlighed. Dette var i overensstemmelse med vedtægterne herom. En ejer af to ejerlejligheder lagde sag an, da han mente, at dette var i strid med lighedsprincippet. Dette skyldes, at han som ejer af to ejerlejligheder havde et samlet fordelingstal på 14 og skulle betale 90.000 kr i pantstillende beløb, mens en anden ejer i ejerforeningen havde en enkelt ejerlejlighed med et fordelingstal på 16 men kun skulle stille med 45.000 kr. Tinglysningsretten anførte, at vedtægtsændringen var sket i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter samt tegningsregel. Landsretten var enig i denne afgørelse.

Døde fordelingstal

EJL § 2 stk. 4 omhandler hvad der i almen tale kaldes for 'døde fordelingstal', hvilket betyder:

> **§ 2, stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.**
>
> [Ejerlejlighedsloven]

Dette betyder, at ejeren af flere ejerlejligheder, der benyttes til udlejlingsformål, her vil miste sine fordelingstals tilhørende stemmeretter i de situationer, hvor der stemmes efter antal såvel som

[1] Man kan fravige normalvedtægten ved at tinglyse vedtægter i en ejerforening og det er derfor ikke obligatorisk at følge normalvedtægten.

efter fordelingstal. Han vil dog stadig kunne opnå indflydelse *efter antal*. Kristian Dreyer og Ali Simiab, forfattere til bogen 'Ejerlejligheder og andelsboliger', ser dette som problematisk ud fra et investeringssynspunkt, da ejeren kan miste indflydelse til trods for, at han typisk også betaler mest til fællesudgifter, [Dreyer og Simiab(2016)]. Denne regel er dog tiltænkt at skulle hindre magtmisbrug og for at give øvrige ejere en rimelig medindflydelse, [Blok(1995)].

I forslaget til den nye ejerlejlighedslov indgår bestemmelsen jf. § 2 stk. 4 ikke, da Udvalg om ejerlejlighedsloven mener, at ejerlejlighedsmarkedet er ændret og at bestemmelsen derfor ikke længere er aktuel. I stedet indskrives der en generalklausul der skal forhindre magtmisbrug, hvilket uddybes i afsnit 3.3.2 i dette kapitel.

3.1.3 Omkostningsfordeling

Jf. EJL § 6 stk. 1 skal alle fællesomkostninger i en ejerforening fordeles efter fordelingstal. Såfremt der ikke er registreret et fordelingstal, skal omkostninger fordeles ligeligt imellem alle ejerlejligheder i ejerfællesskabet. En ændring af omkostningsfordeling kræver som udgangspunkt enstemmighed, se afsnit 3.3 i dette kapitel, hvilket også fremgår af OE2015.B-437-14, hvor en ejerforenings ikke-enstemmige beslutning om udskiftning af altaner blev erklæret ugyldig, da udgifterne dertil ikke blev fordelt efter fordelingstal men derimod efter, hvem der kunne benytte de nye altaner. En sådan ændring af omkostningsfordeling krævede enstemmighed.

Der er dog tilfælde, hvor omkostninger kan fordeles anderledes. EJL § 6 stk. 2 påfører en ejer at betale merudgifterne, hvis en foranstaltning, som ejeren har foretaget i sin ejerlejlighed, medfører flere fællesomkostninger. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvor en ejer indretter liberalt erhverv i sin ejerlejlighed, hvorved der kan ske en øget brug af parkering, trappe og elevator, [Ejerlejlighedsloven(2010)].

Administrative fordelingstal

EJL § 6 stk. 1, som beskrevet i afsnit 3.1.3 i dette kapitel, er ikke ufravigelig, og en anden omkostningsfordeling eller stemmeret, end den der følger de tiglyste fordelingstal, kan bestemmes i en ejerforenings vedtægter. Dette kaldes et administrativt fordelingstal. Herved kan ejerforeninger ændre omkostningsfordeling uden at det får indflydelse på den enkelte ejerlejlighedsejers stemmeret og omvendt. Der kan til hver ejerlejlighed følge flere administrative fordelingstal, såfremt disse regulere forskellige emner.
Administrative fordelingstal kan som udgangspunkt vedtages med kvalificeret flertal samt samtykke fra de ejere som får forøget deres omkostninger. Dog vil fastsættelse af et administrativt fordelingstal for alle fællesudgifter i en ejerforening kræve enstemmighed. [Dreyer og Simiab(2016), s. 179]. I U.1986.51V var der intet til hindre for, at en ejer af en ejerlejlighed kunne forpligte sig selv samt fremtidige ejer af samme ejerlejlighed til at betale en større andel af fællesudgifter end ejerlejlighedens fordelingstal bestemte. Dette kunne tinglyses uden en ændring af fordelingstallene.

Det administrative fordelingstal kan gælde for fordelingen af enkelte omkostninger såsom en elevator, hvor det f.eks. besluttes, at stueetagen skal betale mindre end de øvre etager, da denne ikke benytter elevatoren. Det kan også bruges i situationer, hvor en ejerforening består af flere opgange eller bygninger, hvor man med et administrativt fordelingstal kan beslutte, at omkostninger vedr. vedligeholdelse af de enkelte opgange eller bygninger, skal afholdes af de respektive opgange eller

bygninger. Her kan en ejerforening også overveje at oprette en sekundær ejerforening, som vil blive uddybet i afsnit 3.1.4 i dette kapitel. [Dreyer og Simiab(2016)].

Dreyer og Simiab anbefaler, at der ved brug af administrative fordelingstal kun tages udgangspunkt i permanente hensyn såsom ejerlejligheders placering. Ved brug af administrative fordelingstal på f.eks. en legeplads, fordi enkelte ejerlejligheder ingen børn har, vil der komme meget administrativt arbejde. Dette skyldes, at en ejerforening bliver nød til at ændre de enkelte tal hver gang der er til- og fraflytninger, alt efter om de nye ejere har børn eller ej. [Dreyer og Simiab(2016)].

3.1.4 Sekundære fordelingstal

Der skelnes mellem primære og sekundære fordelingstal. Primære fordelingstal referer til de fordelingtal, der ellers er omtalt i kapitlet, altså fordelingstal fastsat for den i loven omtalte primære ejerforening. Sekundære fordelingstal er et sekundært sæt af fordelingstal som benyttes ved oprettelsen af en sekundær ejerforening. En sekundær ejerforening er en forening der kan varetage administrationen for en del af ejendommen f.eks. i tilfælde, hvor en ejendom består af flere bygninger, hvorved den enkelte bygnings anliggender forvaltes af de respektive bygninger i en sekundær ejerforening. [Blok(1995)].
Der vil ved en sekundær ejerforening dog stadig være en primær ejerforening der varetager administrationen for ejendommen som helhed, og det bør fremgå tydeligt af vedtægterne, hvordan administrationen skal fordeles mellem den primære- og sekundære ejerforening. [Blok(1995), s. 461 ff]. I TBB2017.117 var det ikke nok, at et altanprojekt blev stemt igennem med simpelt flertal i en sekundær ejerforening, da vedtægterne i den primære ejerforening krævede, at en forandring så væsentlig som denne skulle stemmes igennem med 2/3's flertal på generalforsamling i den primære ejerforening. Den primære- og sekundære ejerforening vil i flere tilfælde derfor være afhængige af hinanden.

Peter Blok ser sekundære ejerforeninger som en metode til at styrke 'nærdemokratiet' og undgå konflikter i ejerforeninger. Han ser sekundære ejerforeninger som en styrke, specielt i ejerforeninger der består af klart adskilte bygninger, men også i ejendomme bestående af en enkelt bygning. Her bør det dog være afgørende, at denne kan deles op hensigtsmæssigt. [Blok(1995), s. 461 ff].

Oprettelse og nedlæggelse af en sekundær ejerforening kan kun ske ved enstemmighed mellem samtlige ejerlejlighedejere i den primære ejerforening, eller skal fremgå af den oprindelige vedtægt, da dette medfører ændringer i den enkelte ejerlejlighedsejers rettigheder. [Blok(1995), s. 463].

For en sekundær ejerforening kan der fastsættes sekundære fordelingtal. Er der ikke fastsat særlige fordelingstal, mener Peter Blok, at fordelingstal bør følge de primære fordelingstal, således at forholdet mellem den enkelte ejerlejligheds sekundære fordelingstal, er det samme som ved det primære fordelingstal. [Blok(1995), s. 464].

Begrebsafklaring
I litteraturen er det ikke klart, hvornår fordelingstal kaldes 'administrative fordelingstal' eller 'sekundære fordelingstal' og hvornår de bare kaldes 'særlige fordelingstal' eller 'fordelingsnøgler'. Forfatter Peter Blok [Blok(1995)] har ikke fastsat en særlig tydelig grænse mellem de to typer fordelingstal, og har ikke et egentlig begreb for de forskellige typer af fordelingstal. Det er derfor svært at tyde, om han mener, at der er forskel på 'særlige vedtægtsbestemmelser for fordeling af omkostningfordeling eller stemmeret', 'særlige fordelingstal', 'sekundære fordelingstal' eller ved at omtale omkostningsfordeling specifikt.

Ved at sammenligne Peter Bloks begreber med Kristian Dreyer og Ali Simiab [Dreyer og Simiab(2016)], Peter Andreassen [Andreasen(1996)] og øvrig litteratur på området, vurderes det, at der ud over de registrerede fordelingstal netop findes to typer fordelingstal, som beskrevet ovenover, nemlig 'administrative fordelingstal' og 'sekundære fordelingstal'. I dette projekt skelnes der derfor imellem de to typer af fordelingstal ved at bruge Kristian Dreyer og Ali Simiabs definition 'administrative fordelingstal' på fordelingstal der reguleres i vedtægter (for derved at opnå f.eks. en anden omkostningsfordeling end angivet ved det registrerede fordelingstal), og Peter Bloks definition 'sekundær fordelingstal', når der oprettes en sekundær ejerforening, hvor der fastsættes tilhørende fordelingstal.
Peter Andreasen benytter ikke udtrykkene administrative- eller sekundære fordelingstal. Han nævner kort, at det i visse tilfælde er mere rimeligt, hvis nogle udgifter afholdes efter anden fordeling end efter fordelingstal. Dette kalder han 'fordelingsprincipper' og kan ligestilles med begrebet administrative fordelingstal.

Fordelingstal er som beskrevet tidligere et forholdsvist uberørt emne, og det kan være svært at finde informationer omkring dette. Derfor er det vigtigt, at den information der er, er tydelig og let læseligt. En bog som Peter Bloks 'Ejerlejligheder' er på 717 sider, og emnet fordelingstal står ikke beskrevet ét sted men flere spredte steder. Bogen kan være tung og kompliceret at komme igennem, men flere klare begreber og mere struktur ville gøre hans bog nemmere at forstå.

Blandt fagfolk og projektets informanter er det også tydeligt, at der findes flere forskellige begreber til bl.a. 'administrative fordelingstal', og uden enstemmighed og forståelse for, hvordan og hvornår man bruger hvilke begreber, skabes der forvirring og uklarhed på området.

3.1.5 Foreløbige fordelingstal

En ejerforening stiftes ved første salg af en ejerlejlighed, uanset om salget er betinget af ejendommens opdeling. Ved et betinget salg vil det være almindeligt, at der er fastsat foreløbige fordelingstal således, at køber ved hvilket fordelingstal ejerlejligheden får. Dette foreløbige fordelingstal kan tinglyses og dermed blive gældende. I FM 1-2007.1607946 kunne en ejerforening ikke ændre et fordelingstal uden samtykke fra samtlige berørte ejere. I sagen er der ved salg af to taglejligheder fastsat et foreløbigt fordelingstal ud fra et skønnet areal på to endnu ikke færdige ejerlejligheder. Ejerlejlighederne endte dog med et betydeligt større areal end først antaget, og ejerforeningen sendte fordelingstal baseret på de endelige arealer til tinglysning til trods for, at ejeren af taglejlighederne protesterede. Disse ville tinglysningsdommeren ikke tinglyse, hvilket blev bekræftet af Østre Landret, da de foreløbige fordelingstal ikke kunne ændres, idet ikke alle berørte ejere gav accept. Dette var til trods for, at fordelingstallene kun var foreløbige, og at der i skødet var beskrevet, at når de to taglejligheder var færdige, skulle et endeligt fordelingstal fastsættes.

Er der ikke fastsat foreløbige fordelingstal inden salget af den første ejerlejlighed, må det derfor forudsættes, at ejerlejlighederne ligestilles jf. EJL § 2 stk. 1, og at en senere nyberegning af et fordelingstal vil kræve, at samtlige berørte ejere er enige, [Blok(1995)]. Der er dog umildbart ingen retspraksis på området.

3.2 Beregning af fordelingstal

I dette afsnit redegøres der for, hvordan fordelingstal beregnes og fastsættes. Afsnittet har til formål at besvare forskningsspørgsmålet 'hvordan beregnes fordelingstal?', ved at belyse forskellige metoder til beregning af fordelingstal samt overvejelserne bag disse. Dette skal underbygge en

forståelse for, hvordan der arbejdes med fordelingstal, hvilke muligheder der findes til beregning af fordelingstal samt eventuelle udfordringer forbundet hermed.

Der findes ingen bestemt vejleding til fastsættelse af fordelingstal ved opdeling af ejerlejligheder, og en metode hertil fremgår ikke af ejerlejlighedsloven. Fordelingstal skal ikke attesteres af en landinspektør på samme måde som ejerlejlighedfortegnelsen[2], og der føres umildbart ikke opsyn hermed af myndighederne, [Andreasen(1996)]. Det er derfor overladt den oprindelige ejer af en ejendom, altså ejeren af hovedejendommen, at fastsætte fordelingstal eller undladelse af samme.

Af cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber (herefter CEM) pkt. 33 fremgår det dog, at en rimelig ordning forudsætter, at fordelingstal er sat ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi:

> **Pkt. 33. (...) en rimelig ordning ejerne imellem forudsætter, at fordelingstallene fastsættes efter lejlighedernes indbyrdes værdi. Hvor alle ejerlejligheder benyttes til beboelse, vil det - på samme måde som ved lejefastsættelse - være naturligt som udgangspunkt at anvende lejlighedens areal, medens det indbyrdes fordelingstal mellem lejligheder og erhvervslokaler bør fastsættes efter et skøn over deres indbyrdes salgspris.**
>
> [Cirk. om ejerlejligheder og om boligfællesskaber]

Af CEM fremgår det altså, hvordan fordelingstal fastsættes på 'rimelig' vis. I og med at CEM er et cirkulære, har denne ikke direkte retsvirkning overfor en ejer, og en ejer kan derfor blot se dette som en vejledning. CEM viser midlertidigt, at der er en forståelse for, at fordelingstal skal være 'rimelige'.

Blandt eksperter på området er der dog heller ikke enighed om, hvorvidt ejerlejligheders indbyrdes værdi er det mest 'rimelige' udgangspunkt til beregning af fordelingstal. I bogen 'Ejerlejligheder i praksis' fastslår Peter Andreasen, at der ikke findes en entydigt retfærdig metode til at beregne fordelingstal på, men at beregningen bør bygge på en samlet vurdering af den enkelte ejerlejligheds værdi i en handel samt på den enkelte ejerlejligheds belastning og forbrug af ejerforeningens fællesejendom. Peter Andreasen mener derfor ikke, at beregningen af fordelingstal kan ske alene på baggrund af ejerlejligheders areal. Ud fra ovenstående betragtning fastslår han derfor også, at en ligestilling af fordelingstal oftest vil være uretfærdigt. Han påpeger dog, at en lille ejerlejlighed og en stor ejerlejlighed vil have lige stor gavn af et nyt tag, og har lige stor brugsret til fællesarealer. Med dette mener Peter Andreassen derfor også, at en ligestilling af ejerlejligheder dog godt kan retfærdigtgøres. [Andreasen(1996), s. 118].
Peter Blok mener, at ejerlejligheders indbyrdes værdi forekommer at være det rigtige grundlag for beregning af fordelingstal, og at der ikke er noget i vejen for at tage hensyn til de forskellige ejerlejlighedsejeres forventede brug af fællesarealer og fællesfaciliteter, da netop fordelingstal fordeler omkostninger til fællesudgifter. Peter Blok mener dog ikke, at brugen af fællesfaciliteter egner sig som afgørende kriterium til beregning af fordelingstal, og at visse fællesomkostninger i stedet holdes udenfor den almindelige fordelingsnorm. [Blok(1995), s. 84f]. Dette kan administreres igennem et administrativt fordelingstal som beskrevet i afsnit 3.1.3 i dette kapitel.
Kristian Dreyer og Ali Simiab er enige med Peter Blok i, at fordelingstal som udgangspunkt bør fastsættes efter ejerlejligheders indbyrdes værdi. Her mener Dreyer og Simiab, at der bør tages udgangspunkt i de enkelte ejerlejligheders areal, men at ejerlejligheders placering og indretning

[2] Fordelingstal fastsættes i fortegnelsen jf. Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i Matriklen § 4, [Registrering af ejerlejligheder(2019)].

bør medtænkes, dog med en mindre vægt, således at der tages hensyn til f.eks. udsigt og egen elevator. [Dreyer og Simiab(2016)].

Litteraturen peger derfor ikke på ét retfærdig udgangspunkt til beregning af fordelingstal, og på samme måde findes der i praksis også forskellige udgangspunkter til samme beregning. Blandt projektet informanter er der dog enighed om, at beregning af fordelingstal efter areal, er den mest almene praksis. Der er også bred enighed om, at beregning af fordelingstal med udgangspunkt i arealet, er et godt udgangspunkt:

> *"Jeg gør altid kunden opmærksom på, at det er ejeren selv der kan bestemme hvordan fordelingen (læs: af fordelingstal) skal være. Nogle vil gerne have det regnet i procent og andre vil gerne tage udgangspunkt i kvadratmeter, og det skal den ejer der får ejendommen delt op jo selv tage beslutning om, hvad han vil. Men jeg har altid været vant til at fordele efter kvadratmeter, altså ejerlejlighedernes areal. I enkelte tilfælde har jeg så skrevet i fortegnelsen, at f.eks. kælderen skal vægtes til 50 %. (...). Jeg tror det er en vane (læs: hvorfor Louise har valgt netop dette udgangspunkt), det eller procenter. (...) Det er også nemt at forklare."*
>
> [Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Fastsættelse og videre håndtering af fordelingstal har ikke været en del af diskussionen ifm. forslaget til den nye ejerlejlighedslov. Til trods for at der umildbart ikke findes én forståelse for udgangspunktet for fastsættelse af fordelingstal, fremgår denne diskussion hverken af Udvalgets rapport, høringsvar eller betænkninger.

Netop det at tage udgangspunkt i et fordelingstal der er nemt at forklare en ejerforenings medlemmer, er en holding der er bred enighed om blandt de fleste af projektets informanter:

> *"Det er jo fordelingstallet fastsat ud fra ejerlejlighedernes areal, der gør det muligt for andre at vurdere, om fordelingstallet afspejler netop det retfærdige og rimelige resultat. Det er jo noget man kan forholde sig til."*
>
> [Advokat Karen-Marie Hovmøller]

> *"Hvis folk forstår det (læs: fordelingstallet), så kan de ikke komme op og slås om det. Det kan ikke diskuteres, for det er bundet op på et areal, som er bundet op på noget helt konkret. (...) Min holdning er, at hvis du ud af anmeldelsen kan se, at din lejlighed udgør 50 % af det samlede areal, så virker det heller ikke så besynderligt for dig, hvis der ovre i fordelingstallet står, at du har 50 % af fordelingstallet. (...) Arealet er en målbar størrelse, der ikke er afhængig af nogens vurdering, og derfor er det et pædagogisk korrekt begreb at anvende."*
>
> [Landinspektør Per Christian Nielsen]

Blandt projektets informanter er der enighed om, at fordelingstal skal kunne retfærdiggøres, hvorved det skaber ro i en ejerforening:

> *"Det gør noget ved en ejerforening over tid, hvis ikke det ser ud som om, at det er en eller anden logisk og rimelig fordelingsnøgle, der danner baggrund for fastsættelse af fordelingstallene."*
>
> [Advokat Karen-Marie Hovmøller]

Praksis for fastsættelse af fordelingstal består i høj grad af at fastsætte fordelingstal med udgangspunkt i areal, fordi det er håndgribeligt og nemt forståeligt. Der er dog flere situationer, hvor der sættes spørgsmålstegn ved, om fastsættelse efter areal skaber de mest retfærdige fordelingstal, og hvorvidt andre faktorer bør spille ind:

> *"Hvor står det henne, at en lejlighed på 50 kvm skal bidrage mindre til fællesskabet end en lejlighed på 55 kvm – beboerne i en lejlighed på 50 kvm slider vel lige så meget på fællesarealerne som beboerne i en på 55 kvm? Jeg er ikke altid enig i, at fordelingstallet skal følge arealet. (...) Mange tror at fordelingstallet har at gøre med værdien af lejligheden, og det har det nok også, men ejendomsmæglerne sælger jo også på andre parametre såsom en tagterrasse, der jo ikke indgår i arealet, eller det kan være en liebhaverlejlighed. Det kan være, at du har en stor tinglyst terrasse og udsigt, men du er lille, så derfor betaler du mindre til fællesskabet end en større lejlighed tre etager længere nede som ligger i skygge. Derfor synes jeg ikke bare, at det er lige til at tage efter arealet - så jeg tænker mig altid om, når jeg rådgiver kunder, og jeg er meget aktiv for at involvere ejeren, for jeg synes ikke bare man kan (lyd: knips) tage arealet. I 9 uf af 10 tilfælde fastsættes fordelingstallet dog efter arealet."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

> *"Fordelingstallene ligger jo meget meget tæt op ad lejlighedernes areal, hvis ikke der er noget helt specielt ved nogle lejligheder der gør, at de skal have et andet fordelingstal. (...) Fordelingstallene er altså rimelig ens, hvis det er ens lejligheder."*
>
> [Ejendomsadministrator Peter Lautrup]

Blandt projektets informanter er der en forståelse for, at fordelingstal skal fastsættes retfærdigt. Dette åbner op for spørgsmålet om, hvad fordelingstal egentlig skal repræsentere, og hvordan det vurderes, hvornår fordelingstal er retfærdige. Der er en klar praksis for at fastsætte fordelingstal ud fra ejerlejligheders areal, dog er der flere tilfælde, hvor projektets informanter afviger fra denne praksis. Der er dog ingen praksis omkring, hvornår fastsættelse efter areal ikke er en tilstrækkelig retfærdig metode.

Problematikker:

Hvad er de egentlige tanker bag beregning af fordelingstal?

Hvilke hensyn bør der tages i fastsættelse af fordelingstal?

Hvordan fastsættes et retfærdigt fordelingstal?

3.3 Ændring af fordelingstal

I dette afsnit redegøres der for, hvordan fordelingstal kan ændres. Afsnittet har til formål at besvare spørgsmålet 'hvordan ændres fordelingstal?'. Dette gøres ved at belyse, hvordan fordelingstal kan ændres og hvordan fordelingstal håndteres i forskellige situationer, hvor der sker ændringer i ejendomme og andre tilfælde, hvor det kan ønskes at ændre fordelingstal. Dette skal underbygge en viden om, hvilke muligheder og udfordringer der kan opstå, når først fordelingstal er fastsat.

3.3.1 Fordelingstal ved fysiske ændringer

Fordelingstal er en velerhvervet rettighed som ikke uden videre kan ændres, med mindre der er enighed blandt en ejerforenings medlemmer herom jf. FM 1-2007.1607946 (se afsnit 3.1.5 i dette kapitel), eller at alle negativt berørte parter giver samtykke jf. TBB2004.417, hvor Vestre Landsret afgav kendelse om, at en ændring af fordelingstal kunne tinglyses til trods for, at der ikke var enstemmighed bland ejerforeningens medlemmer. Detteblev begrundet med, at alle negativt berørte parter havde givet samtykke. Ved vurdering af hvilke parter der berørtes negativt, blev der set på både stemmerettigheder og omkostningsfordeling. Ved vurdering af om ændring havde negativ effekt på den enkeltes stemmeret, blev der lagt vægt på, at det med det ændrede fordelingstal ikke er muligt at konstruere scenarier med simpelt flertal, kvalificeret flertal etc., som ikke var muligt før ændringen.

Det er muligt gennem vedtægter at bestemme, at fordelingstal kan ændres med f.eks. 2/3s flertal, hvis dog denne vedtægtsændring er vedtaget med enstemmighed jf. OE2012.B-119-12, hvor en vedtægtsændring for proceduren for ændring af fordelingstal blev afvist af landsretten. De oprindelige vedtægter lød på, at en ændring af vedtægter kunne ske med 2/3s flertal og en anden vedtægt lød på, at en ændring af fordelingstal krævede tilslutning fra samtlige medlemmer i ejerforeningen. På en generalforsamling blev det vedtaget med tilslutning fra alle fremmødte medlemmer på nær en, at fordelingstal fremover kunne ændres med 2/3s flertal. En ejer i foreningen anlagde sag imod vedtægtsændringen, hvorefter landsretten gav medhold. Landsretten mente, at vedtægterne skulle forståes som, at der generelt kunne vedtages vedtægtsændringer med 2/3s flertal, men at reglen omhandlende tilslutning fra samtlige ejere måtte anses som en fravigelse heraf. En ændring af vedtægter omkring enstemmighed skal derfor foretages i enstemmighed. Dette betyder, at det kan være meget svært at få ændret et fordelingstal eller proceduren herfor når det først er sat.

Ændring af fordelingstal ved enstemmighed gælder kun i de situationer, hvor det indbyrdes forhold mellem de enkelte ejerlejligheders fordelingstal forrykkes, [Andreasen(1996), s. 118]. Der kan forekomme situationer, hvor fordelingtal ændres, uden at det indbyrdes forhold mellem de enkelte ejerlejligheders fordelingstal forrykkes. Et eksempel på dette er, når en ejerforening

træffer beslutninger om etablering af nye ejerlejligheder, f.eks. i tagetagen eller som en tilbygning, ved kvalificeret majoritet. Ved en sådan forandring vil det også være nødvendigt at fastsætte fordelingstal for de nye ejerlejligheder, og dermed bliver det også nødvendigt at ændre fordelingstal for de eksisterende ejerlejligheder. Ændringen af fordelingstal vil her således også kunne besluttes ved kvalificeret majoritet, da et krav om enstemmighed vil gøre det svært at fastsætte nye fordelingstal, og dermed gøre sådanne ændringer umulige. Ændringen af de øvrige fordelingstal må dog ikke forrykke forholdet mellem de eksisterende ejerlejligheder. [Blok(1995), s. 234].
Et andet eksempel er, når en ejerlejlighed videreopdeles eller sammenlægges med en anden. Disse ændringer kræver ikke samtykke fra ejerforeningen jf. bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i Matriklen (herefter REB) §§ 7 og 8, da det bør være enhver ejers ret. Peter Blok mener dog, at det ikke kan være en ejerforening uvedkommende, hvordan fordelingtal skal fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder ved videreopdeling eller arealoverførsel, og at en godkendelse derfor bør indhentes hos ejerforeningen. Peter Andreassen påpeger, at en ændring af fordelingstal, der blot sker indenfor en pågældende ejerlejlighed, såsom ved videreopdeling af en ejerlejlighed, ikke har betydning for en ejerforening, og at en ejerforening derfor ikke behøver at blive involveret, [Andreasen(1996)]. Ved sammenlægning af to eller flere ejerlejligheder må det forventes, at fordelingstal blot bliver sammenlagt, hvortil det ikke er nødvendigt med en ejerforenings godkendelse, [Blok(1995)].
Eksperter, såsom Peter Blok og Peter Andreasen, er altså ikke enige i, hvorvidt fordelingstal ifm. videreopdeling af en ejerlejlighed eller arealoverførsel mellem to ejerlejligheder har betydning for en ejerforening, og om en ejerforening dermed bør involveres i fastsættelsen af fordelingstal. Dertil påpeger Peter Blok, at det er tvivlsomt hvorvidt en tinglysningsdommer kan forlange det som et krav, [Blok(1995)]. Peter Bloks bog Ejerlejligheder er senest udgivet i 1995, og registeringen af ejerlejligheder har ændret sig siden, da opdeling af ejerlejligheder i dag registreres i Matriklen, som varetages af Geodatastyrelsen, jf. REB § 3. Det fremgår dog hverken af REB eller anden lov eller vejledninger, hvorvidt Geodatastyrelsen fører kontrol med fordelingstal, og hvorvidt en ejerforening har indflydelse på fastsættelse af fordelingstal ifm. ændring.

Overføres et fællesareal til en ejerlejlighed, kræver det ejerforeningens tilladelse, og en ejerforening vil derfor kunne betinge tilladelsen af, at ejerlejlighedens fordelingstal ændres tilsvarende.

Det er ikke et krav, at fordelingstal skal nyberegnes, når der f.eks. sker en arealoverførsel mellem to ejerlejligheder. Dette er op til de to ejere, og er begge ejer tilfredse med deres fordelingstal, er der ingen grund til at betale for at få det nyberegnet og registreret. Der kan også være andre grunde til, at fordelingstal ikke opdateres, såsom at folk ikke er klar over, hvad deres fordelingstal afspejler, eller at de blot ikke er klar over, at det overhovedet kan ændres. Sådanne tilfælde er med til at det grundlag som fordelingtal skal afspejle, f.eks. areal, ikke længere er det der bliver afspejlet i fordelingstallene. Landinspektør Louise Holm Kristoffersen oplever ved ældre ejendomme, at der kan være tilfælde, hvor fordelingstal ikke længere passer med den oprindelige beregningsmetode netop pga. forhold som disse:

> *"I en ejerforening kan der være sket 7 - 8 forskellig tillag siden 1966, og lige så snart der ligger en bunke af arealer, hvor man har fået overført den ene og den anden vej fra, så er der noget der går tabt der, med de der fordelingstal - så stemmer det ikke længere i forhold til ejerlejlighedarealet, eller hvor meget værdi de har. Jeg ved ikke hvorfor man ikke får ændret fordelingstallet - er det fordi det er for svært at ændre dem fordi alle i ejerforeningen skal være enige? Eller er det noget man har glemt? .. eller? (...) Når jeg har en sag, så spørger jeg som regel lidt ind til, om de skal have ændret fordelingstallet."*

[Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Udgår en ejerlejlighed af en ejerforening, f.eks. som følge af brand eller ekspropriation, justeres fordelingstal således, at ejerlejlighedens fordelingstal regnes ud af det samlede fordelingstal, mens forholdet mellem de øvrige ejerlejligheders fordelingstal bevares.[Andreasen(1996)].

I forbindelse med ændring af fordelingstal, kræver det, udover enstemmighed eller accept fra berørte parter, accept af en evt. panthaver. Panthaver har interesse i fordelingstal, da denne har indflydelse på den ejendom, som panthaver har pant i. [Blok(1995)].

3.3.2 Åbentlyst uretfærdige fordelingstal

Et fordelingstal kan af flere årsager virke uretfærdigt overfor den enkelte ejerlejlighedsejer, men uden enstemmighed, som beskrevet i afsnit 3.3 i dette kapitel, er det ikke muligt at ændre. Landinspektør Annette Bøgh og Ejendomsadministrator Peter Lautrup påpeger begge, at uretfærdige fordelingstal skaber uro i en ejerforening, og det kan derfor være problematisk, at der ikke altid kan opnås enighed om at ændre uretfærdige fordelingstal.

> *"Det rette fordelingstal er det man kan forklare og forsvare i en telefon, når det er en ophidset køberadvokat der ringer - det er dét (læs: fordelingstal) man skal lave. (...) Det er også meget vigtigt i forhold til hensynet, der hedder en ejerforening i ro, at man ikke skaber en uligevægt der ikke er til at forklare og forvare. Men udgangspunktet er blevet, fordi det kan de fleste forstå, arealet."*

[Landinspektør Annette Bøgh]

> *"Jeg mener ikke, at ejerforeningen skal sætte spørgsmålstegn ved fordelingstallene når først de er sat, fordi det skaber bare en masse uro i en ejerforening."*

[Ejendomsadministrator Peter Lautrup]

Peter Blok henviser dog til, at generalklausulen i aftalelovens § 36 kan indeholde hjemmel til at ændre fordelingtal til trods for uenighed herom:

> **§ 36. En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.**

[Aftaleloven]

Jf. Peter Blok vil aftalelovens § 36 kun kunne benyttes i tilfælde med åbenbart urimelige forhold, såsom hvis en oprindelig ejer af en ejendom beholder en ejerlejlighed selv og derfor fastsætter et lavt fordelingstal for denne ene ejerlejlighed, som kun gælder omkostningsfordeling men ikke påvirker stemmeret. Peter Blok påstår, at generalklausulen næppe kan være hjemmel for ændring af fordelingstal, hvor urimeligheden er opstået som følge af fysiske ændringer. Det har dog ikke været muligt at finde frem til retsafgørelser, hvor aftalelovens § 36 er brugt som hjemmel til at ændre fordelingstal. Det er derfor ikke til at sige, hvorvidt § 36 reelt kan være med til at ændre uretfærdige fordelingstal.

I forslaget til den nye ejerlejlighedslov under § 4, er der indskrevet en generalklausul om, at der på en generalforsamling *"ikke må træffes beslutninger, som åbentbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe."*
Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at klausulen skal virke som en erstatning for den nugældende § 2 stk. 4, der er en stemmebegrænsnings regel der sikrer, at ejere af en ejerlejlighed i en tidligere udlejningsejendom, efterhånden kan opnå indflydelse, ved at ejeren af udlejligningslejlighederne mister indflydelse efterhånden som lejlighederne genudlejes.
Udvalget bag lovforslaget har derudover haft til hensigt, at en sådan generalklausul også skal gøre det muligt at se bort fra urimelige fordelingstal eller misbrug af majoritet. F.eks. skriver udvalget, at generalklausulen bør kunne bruges i de tilfælde, hvor den oprindelige ejer af en ejendom har beholdt en ejerlejlighed selv, og har givet sig selv en større stemmeret og samtidigt begrænset sin andel af fællesomkostninger - altså hvor der er et misforhold mellem stemmeret og omkostningsfordeling. [Bek(2020b)].
Umildbart virker det til, at denne generalklausul skal gøre det nemmere at ændre urimelige forhold, end hvad der hidtil har været muligt efter aftalelovens § 36. Det bliver derfor spændende at følge, hvorvidt lovforslaget går igennem, og i så fald, hvordan klausulen vil blive brugt i praksis.

Problematikker:

Det er meget svært at ændre fordelingstal når først de er registreret, så hvordan håndteres allerede fastsatte uretfærdige fordelingstal?

Bør en ejerforening have mere indflydelse på fordelingstal ifm. fysiske ændringer og ændret anvendelse?

Hvordan forhindres fastsættelse af uretfærdige fordelingstal?

Fører myndighederne (Geodatastyrelsen) kontrol med fastsættelse af fordelingstal?

Hvilken betydning har panthavere i ændring af fordelingstal?

3.4 Rådgivning og forståelse af fordelingstal

Dette afsnit har til formål at svare på spørgsmålet 'hvordan rådgives der i fordelingstal?'. Afsnittet undersøger hvordan arbejdet med fordelingstal i praksis fungerer og skal medvirke til at belyse, hvilke problematikker man som fagperson kan støde ind i med arbejdet med fordelingstal.

3.4.1 Landinspektørens rolle

Blandt fagpersoner er der bred enighed om, at den generelle opfattelse fra lægmænd af fastsættelse af fordelingstal er, at det er landinspektørens ansvarsområde. Det er altså ikke almen viden, at landinspektøren ikke har monopol på netop dette arbejde. Denne misforståelse skyldes

sandsynligvis, at landinspektøren har monopol på opdeling af ejerlejligheder i det, at det kun er en beskikket landinspektør, der kan attestere anmeldelsen af opdeling af ejerlejligheder jf. REB § 4, og at det derfor blandt ikke-fagfolk formodes, at fastsættelsen af fordelingstal også er landinspektørens ansvarsområde.

Flere af projektets informanter påpeger, at landinspektøren har en vigtig rådgivningsmæssigrolle, som skal tages seriøst. Dette indbærer bl.a. at fortælle kunder, at det netop ikke er landinspektørens ansvar at fastsætte fordelingstal, og at det derfor i sidste ende er op til den enkelte ejer at fastsætte fordelingstal.

Der kan dog være situationer, hvor kunden ønsker at fastsætte uretfærdige fordelingstal, og her er det svært at definere 'rådgiverrollen'. Er landinspektørens rolle her blot at efterkomme den oprindelige ejers ønsker til fastsættelsen af fordelingstal, eller har rådgiveren en pligt til at have ejerforeningen bedste for øje, for derved at rådgive i retfærdige fordelingstal?

3.4.2 Forståelse af fordelingstal

Blandt fagpersoner er der en generel opfattelse af at lægmænd har svært ved at forstå fordelingstals betydning. Derfor er det også ofte landinspektøren, der laver et udkast til fordelingstal:

> *"Det er i 99 ud af 100 tilfælde sådan, at det er os (læs: landinspektørerne) der egentligt kommer med et forslag, og så er det det der bliver anmeldt."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Det er forståeligt for lægmænd, at et højere fordelingstal betyder en højere fællesudgifter, som er en månedlig udgift for den enkelte ejerlejlighedsejer. Det er derimod knap så forståeligt, at et højere fordelingstal i visse tilfælde kan betyde stor gevinst. En stor gevinst er bl.a. at hente ved salg af tørloft, byggerettigheder og gårdarealer. Stridigheder over fordelingstal opstår derfor ofte ved, at de fleste mennesker stræber efter et lavere fordelingstal, mener Pauli Andersen:

> *"Problemet med fordelingstal er, at alle vil have den mindst mulige fordelingstal og størst mulige glæde. Folk mangler en forståelse af en rimelighedsbetragtning om, at når man ejer mere i forhold til andre, så skal der også spyttes lidt mere i kassen."*
>
> [Rådgiver Pauli Andersen]

Rådgiver Pauli Andersen tror, at når der findes ejerforeninger, hvor fordelingstallene ikke er rimeligt fordelt, skyldes det uvidenhed. Han mener, at de der i sin tid fik lov til at fastsætte fordelingstal ikke havde den viden det krævede, for at kunne gennemskue om fordelingstallene blev retfærdigt fordelt. Pauli Andersen tilføjer, at dette ikke kun gælder når almindelig mennesker skal fastsætte fordelingstal, men også når f.eks. ejendomsadministratorer ikke har nok juridisk ballast til at gennemskue konsekvenserne af uretfærdige fordelingstal:

> *"Det (læs: opstået uretfærdige fordelingstal) er i mange tilfælde fordi, at de ejendomsadministratorer ikke har tilstrækkelig juridisk ballast til at kunne gennemskue reglerne helt præcist."*

[Rådgiver Pauli Andersen]

Louise Holm Kristoffersen er flere gange stødt ind i ejerforeninger, hvor der er blevet spekuleret i fordelingstal. Dette kan bl.a. være i form af en opkøber, som bevidst kun køber ejerlejligheder med lave fordelingstal f.eks. pulterrum og loftsrum. I disse tilfælde forstår opkøberen betydningen af fordelingstal, og ser en forretning heri, da folk generelt ser positivt til ejerlejligheder med lave fordelingstal.

> *"Der er jo så også nogen der har fundet ud af at spekulere lidt i det (læs: fordelingstal). Altså hvor de køber noget med et lavt fordelingstal, og så nægter at ændre det."*

[Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Problematik:

Betydningen af fordelingstal er generelt svær at forstå, og misforståelser og dårlig rådgivning giver uretfærdige fordelingstal. Hvilken rolle bør rådgiveren have i fastsættelsen af retfærdige fordelingstal, og hvordan bør der rådgives heri?

3.5 Delkonklusion

Fordelingstal fastsættes ved stiftelsen af en ejerforening, og kan ligestilles med ejendomsret i det, at fordelingstal har betydning for den enkelte ejers andel af fællesejendom. Fordelingstal har dertil betydning for omkostningsfordeling i en ejerforening og den enkelte ejerlejlighedsejers stemmeret. Der skelnes mellem primære, sekundære og foreløbige fordelingstal.

Der findes ingen klare regler for beregningen af fordelingstal, og til trods for at cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber (CEM) pkt. 33 foreskriver, at en rimelig ordning forudsætter, at fordelingstal beregnes ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi, er der ikke enighed blandt eksperter og fagpersoner, hvorvidt dette er det rigtige udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal. Dertil er der også uenighed om, hvad den mest retfærdige beregningsmetode til fordelingstal er, og der er derfor forskellig praksis på området. Ofte tages der udgangspunkt i ejerlejligheders areal, da dette er en nem og overskuelig metode, og at det er en metode, der er forståelse for blandt ejerforeninger. Blandt eksperter og fagpersoner er der dog bred enighed om, at der er situationer, hvor flere faktorer bør spille ind, og hvor fastsættelse af fordelingstal efter areal ikke er den mest hensigtsmæssige metode. Der er dog ingen praksis omkring, hvornår fastsættelse efter areal ikke er en tilstrækkelig retfærdig metode.

Når først et fordelingstal er fastsat, kan det være meget svært at ændre, da der skal være enstemmighed blandt de berørte ejere og panthavere. Det er derfor ofte svært, at få fordelingstal ændret, da folk med lave fordelingstal ofte ikke er villige til at få det forhøjet. Blandt fagpersoner erfares det derfor, at der ofte er splid i ejerforeninger der begynder at sætte spørgsmåltegn ved de fastsatte fordelingstal. Der kan dog være flere gode grunde til, at folk sætter spørgsmålstegn ved fordelingen af fordelingstal i en ejerforening. Der kan være sket fysiske ændringer såsom

arealoverførsel mellem to ejerlejligheder, ændret anvendelse eller der kan være fastsæt urimelige fordelingstal ved en ejerforenings stiftelse.

En videreopdeling, sammenlægning eller arealoverførsel kræver ikke samtykke fra en ejerforening. Eksperter sætter dog spørgsmålstegn ved, om det kan være en ejerforening uvedkommende, hvordan fordelingtal skal fordeles mellem de enkelte ejerlejligheder ved videreopdeling eller arealoverførsel, og at en godkendelse derfor bør indhentes hos ejerforeningen. Det er dog uklart hvorvidt myndighederne på området kan forlange det som et krav, og hvorvidt fordelingstal ved sådanne fysiske ændringer håndteres i praksis.

Ved åbentlyst uretfærdige fordelingstal er det måske muligt at ændre disse med hjemmel i aftalelovens § 36. Det er dog tvivlsomt hvornår fordelingstal er åbentlyst urimelige, og hvorvidt paragraffen nogensinde er anvendt på fordelingstal.

Iblandt fagpersoner er opfattelsen, at lægmænd (almindelige mennesker) tror fordelingstal skal beregnes af en landinspektør. Derudover har lægmænd svært ved at forstå betydningen af fordelingstal, og at denne misforståelse kan være medvirkende til, at uretfærdige fordelingstal findes.

Problemformulering 4

På baggrund af de problemstillinger, der blev belyst i projektet foranalyse, opstilles der i dette kapitel en problemformulering, som skal lede det videre projekt. Som det fremgår af kapitel 3 defineres fordelingstal i høj grad af praksis, da der gennem lovgivningen ikke er fastsat regler for fastsættelse og håndtering af fordelingstal. Denne praksis defineres både af den juridiske praksis, praksis beskrevet i litteraturen og den faktiske praksis udøvet af fagfolk. Som det beskrives gennem foranalysen er der dog ikke én praksis for håndtering af fordelingstal, da både litteraturen og fagfolk er uenige om bl.a. hvordan fordelingstal bør fastsættes. Hertil er der næsten ingen juridisk praksis for netop fastsættelsen af fordelingstal. Dette er et problem, da det kan lede til uretfærdige fordelingstal.

Et demokrati, såsom en ejerforening, bygger i høj grad på retfærdighed i den forstand, at netop uretfærdige fordelingstal ofte også med til at skabe splid i en ejerforening. Derfor er det i høj grad praksis at fastsætte fordelingstal, som kan retfærdiggøres overfor den enkelte ejerlejlighedsejer. Der findes dog ikke én praksis for fastsættelse af retfærdige fordelingstal.

Uretfærdige fordelingstal kan skyldes flere faktorer, som det fremgår af kapitel 3. Hovedproblemet består formentlig i, som det også beskrives af projektets indledning, at netop emnet fordelingstal er et forholdsvis ubelyst emne. Af denne grund kan det derfor, både for fagfolk - og lægmænd, være svært at gennemskue emnet og herunder de udfordringer og muligheder der er forbundet med fordelingstal. Dertil er det ikke klart, hvad fordelingtal skal repræsentere, og der er derfor ikke én samlet forståelse for retfærdige fordelingstal. Flere andre faktorer, som er blevet fremlagt gennem kapitel 3, kan dog også spille ind såsom, at det er svært at ændre fordelingstal, når først de er registreret.

I det videre projekt arbejdes der med de problemstillinger og spørgsmål, der blev åbnet op for i foranalysen i kapitel 3, for at finde frem til, hvordan der fastsættes retfærdige fordelingstal samt hvordan de bevares retfærdige. Hertil opstilles følgende problemformulering, som ønskes besvaret:

Hvad er retfærdige fordelingstal, hvordan bør de håndteres fremadrettet og hvordan bør der rådgives heri?

For at svare på projektets problemformulering inddeles problemformuleringen i tre emner der besvares i tre individuelle hovedanalyser. De tre hovedanalyser bliver som følger:

1. Fastsættelse af fordelingstal
2. Håndtering af fordelingstal
3. Rådgivning i fordelingstal

Hovedanalyse 1

I kapitel 5 vil det blive undersøgt nærmere, hvad fordelingstal egentlig skal repræsentere. Dette gøres ved at undersøge de forskellige forståelser og praksis der er for fastsættelse af fordelingstal i litteraturen og blandt projektets informanter. Med udgangspunkt i dette vil det blive diskuteret, hvad et retfærdigt udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal er.

Hovedanalyse 2

I kapitel 6 undersøges det, hvordan registrerede fordelingstal håndteres i fremadrette fra den dag de registreres. Dette undersøges for at opnå en forståelse for, hvordan fordelingstal kan ændres, og hvordan det kan sikres, at fordelingstal forbliver retfærdige ifm. f.eks. ændringer i en ejendom. Derved opnås der også en forståelse for, om der er særlige hensyn, der skal tages ifm. nyberegning af fordelingstal ved ændringer i en ejendom eller for netop at sikre fremtidig retfærdige fordelingstal. Dette gøres ved at undersøge hvilken indflydelse panthaver har på ændring af fordelingstal, og hvilken kontrol der føres bl.a. ifm. registrering af ændringer, herunder lovgivningens - og myndighedernes rolle.

Hovedanalyse 3

Kapitel 7 vil undersøge, hvordan fordelingstal bør håndteres af rådgivere, således at der fastsættes retfærdige fordelingstal. Kapitlet vil derfor tage udgangspunk i den praksis der ikke handler om beregning såsom, hvordan der generelt bør rådgives omkring fordelingstal.

Anbefalinger

De erfaringer og konklusioner der gøres i kapitel 5, kapitel 6 og kapitel 7, vil i kapitel 8 blive sammenholdt til en række anbefalinger. Kapitlet vil derfor fremstå som en form konklusion. Anbefalingerne besvarer projektets problemformulering og henvender sig til fagfolk og rådgivere, som arbejder med fordelingstal.

Fastsættelse af fordelingstal 5

I afsnit 3.2 i kapitel 3 blev det belyst, at lovgivningen ikke regulerer, hvordan fordelingstal bør beregnes, og blandt fagpersoner blev der ikke fundet frem til en entydig retfærdig beregningsmetode af fordelingstal. I afsnittet opstod der spørgsmål om, hvorvidt det er rimeligt at fastsætte fordelingstal ud fra areal, som er den mest anvendte praksis, og om der bør være andre faktorer der skal vægtes.

I den litteratur, der er medtaget i projektet, har stor fokus på, hvordan fordelingstal kan ændres, enten pga. urimelige fordelingstal eller pga. af, at der er foretaget ændringer i en ejendom såsom videreopdeling, arealoverførsel eller ændret anvendelse. Der er dog meget lidt fokus på, hvordan fordelingstal skal fordeles ifm. den oprindelige opdeling af en ejendom. Blandt projektets informanter stilles der spørgsmålstegn ved de forskellige metoder til fastsættelse af fordelingstal, men i praksis tages der udgangspunkt i fastsættelse efter areal, da det er den mest udbredte metode.

Som det er konkluderet i afsnit 3.2 i kapitel 3 er der blandt projektets informanter en fælles forståelse for, at der skal fastsættes retfærdige fordelingstal. Der er dog ikke enighed om, hvad retfærdige fordelingstal er. Dog konkluderes det, at retfærdige fordelingstal vurderes at være fordelingstal alle ejerlejlighedejere i en ejendom kan være tilfredse med, hvilket afspejles ved en velfungerende ejerforening. Det var dog ikke klart, hvordan dette beregnes.

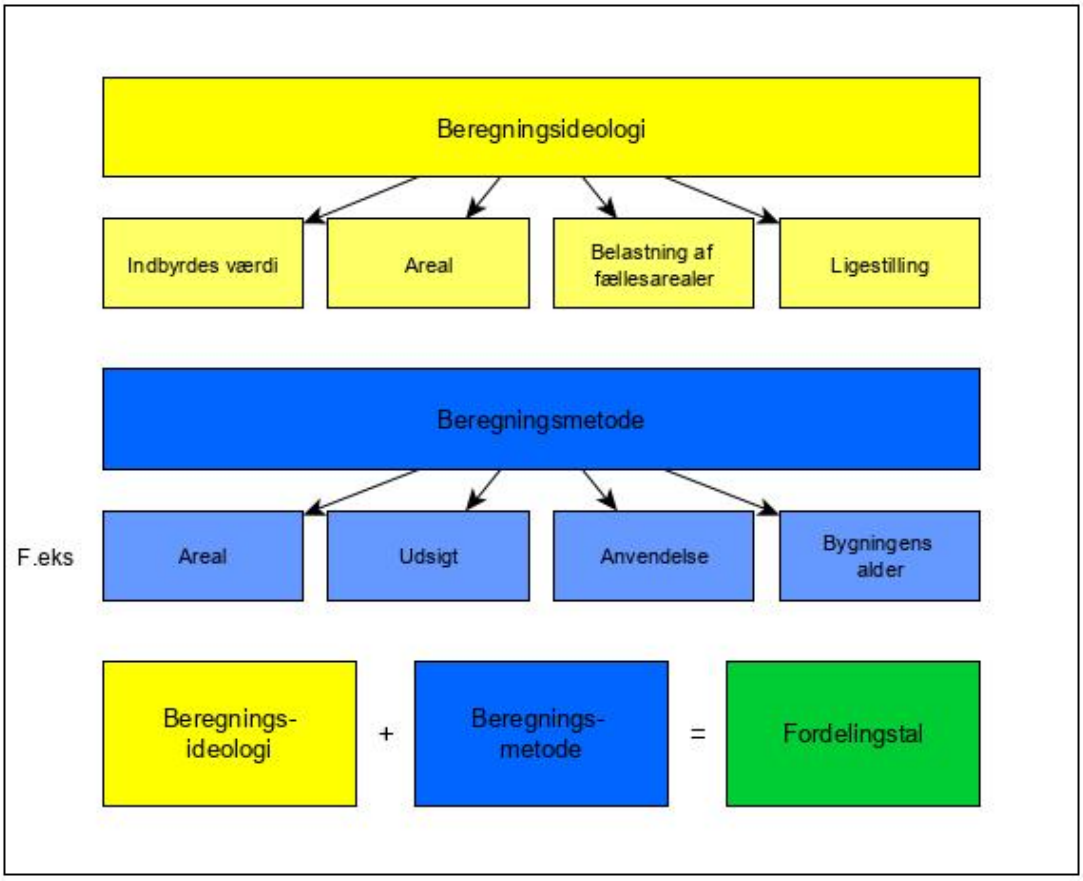
Dette kapitel vedrører derfor spørgsmålet om fastsættelse af retfærdige fordelingstal. Det vurderes, at der er behov for at se nærmere på, hvordan der fastsættes fordelingstal, for at åbne op for en diskussion om, hvordan der fastsættes retfærdige fordelingstal.
Netop denne diskussion mangler i litteraturen og bør være i fokus hos fagfolk som rådgiver i fastsættelse af fordelingstal. Dette gøres igennem to steps, hvor det første step er en diskussion af forskellige udgangspunkter for fastsættelse af fordelingstal, og det andet step er en række principper, der bør tages hensyn til i fastsættelsen af fordelingstal. Dette undersøges som udgangspunkt gennem interviews af fagpersoner, dog inddrages også relevante litterære kilder og lovtekster.

5.1 Udgangspunkt for fastsættelse

Dette afsnit har til formål at kaste lys over den praksis, der ligger bag fastsættelse af fordelingstal, samt at diskutere hvilken metode der skaber de mest retfærdige fordelingstal. Ud fra projektets foranalyse kan det konkluderes, at fastsættelse af fordelingstal kan opdeles i to stadier. Første stadie er baggrunden for fordelingenstal, altså hvilken forståelse der ligger til grund for fastsættelsen. Dette vil i projektet blive kaldt 'beregningsideologi'. Hertil er fastsættelsens andet stadie at vælge et eller flere parametre, som indgår i selve beregningen og som repræsenterer den forståelse, som er

valgt for beregningen. F.eks. kan fordelingstal fastsættes ud ejerlejligheders indbyrdes værdi, hvortil beregning sker ud fra ejerlejligheders areal, da det er valgt som repræsentation for ejerlejligheders værdi. Dette vil i projektet blive kaldt 'beregningsmetode'.

For at illustrere sammenhængen og forskellen på beregningsideologi og beregningsmetode er figur 5.1 udarbejdet. Her fremgår det, at først vælger man en beregningsideologi (illustreret med gule farver), og ud fra hvilken beregningsideologi der ønskes anvendt, åbner dette op for forskellige beregningsmetoder (illustreret med blå farver). Derfor giver den valgte beregningsideologi sammen med den valgte beregningsmetode et fordelingstal (illustreret med grøn). Mere om de forskellige beregningsideologier og beregningsmetoder udredes senere i dette kapitel.



Figur 5.1. Illustration af sammenhængen mellem beregningsideologi og beregningsmetode.

Der findes ikke én praksis for baggrunden for fastsættelse af fordelingstal, men gennem en undersøgelse af praksis vurderes det, at det er almen praksis, at der tages udgangspunkt i en af følgende fire beregningsideologier eller en kombination af disse:

1. Ejerlejligheders indbyrdes værdi
2. Ejerlejligheders areal
3. Hensyn til den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesejendom
4. Ligestilling af ejerlejligheder

Det vurderes, at det ikke er muligt at finde, eller forstå, retfærdige fordelingstal, før der er skabt en forståelse for udgangspunktet for fastsættelsen af fordelingstal. I de følgende afsnit vil hver af

de enkelte fire overstående beregningsideologier derfor blive uddybet med fokus på, hvorfor netop denne beregningsideologi anses om værende retfærdig som beregningsideologi for fordelingstal.

5.1.1 Ejerlejligheders indbyrdes værdi

CEM pkt. 33 fastslår, at en rimelig ordning for fastsættelse af fordelingstal forudsætter, at fordelingstal beregnes ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi:

> **Pkt. 33. (...) en rimelig ordning ejerne imellem forudsætter, at fordelingstallene fastsættes efter lejlighedernes indbyrdes værdi. Hvor alle ejerlejligheder benyttes til beboelse, vil det - på samme måde som ved lejefastsættelse - være naturligt som udgangspunkt at anvende lejlighedens areal, medens det indbyrdes fordelingstal mellem lejligheder og erhvervslokaler bør fastsættes efter et skøn over deres indbyrdes salgspris.**
>
> [Cirk. om ejerlejligheder og om boligfællesskaber]

Det har ikke været muligt at finde forarbejder til CEM der kan fortælle mere om, hvorfor ejerlejligheders værdi skal have indflydelse på fastsættelse af fordelingstal og dermed den enkeltes stemmeret, omkostningsfordeling samt andel i fællesejendom. Ligeledes hvorfor beregningsmetoden bag lejefastsættelse anses som en rimelig ordning for fastsættelse af fordelingstal. Af en artikel i tidsskriftet Juristen 1966 skrevet af J. Bringsted, ekspeditionssekretær i Boligministeriet fremgår det:

> *Fordelingstallet vil kunne influere på, hvilken pris der kan opnås for den enkelte ejerlejlighed, idet den enkelte ejerlejligheds andel i fællesudgifterne bliver lavere, jo mindre dens fordelingstal er. Hvor alle ejerlejlighederne benyttes til beboelse, vil det være naturligt som udgangspunkt at anvende etagearealet, mens de indbyrdes fordelingstal mellem lejligheder og erhvervslokaler bør fastsættes efter et skøn over deres indbyrdes salgspris.*
>
> [Bringsted(1966)]

Heraf tolkes det, at i og med at fordelingstal har indflydelse på den enkelte ejerlejligheds salgspris og dermed værdi, så har der været en opfattelse af, at fordelingstal dermed skal fastsættes ud fra den enkelte ejerlejligheds værdi.
Adspurgte ejendomsmæglere bekræfter, at fordelingstal har indflydelse på ejerlejligheders værdi, idet at en ejerlejlighed med en lavere andel af fællesudgifter er mere attraktiv end en ejerlejlighed med en højere andel af fællesudgifter.
Det virker dog ikke logisk, at fordelingstal skal fastsættes med udgangspunkt i ejerlejligheders indbyrdes værdi, hvorefter fordelingstal igen vil kunne påvirke ejerlejligheders værdi positivt eller negativt. Det virker ikke klart, hvad formålet med denne beregningsideologi begrundes ved. Hvis f.eks. en ejerlejlighed i en ejerforening, af andre årsager end fordelingstal, har en højere værdi, skal denne så gives et lavere fordelingstal, hvorved den høje værdi bevares jf. overstående udtalelse? Eller skal ejerlejligheden have et højere fordelingstal, f.eks. hvis værdien skyldes et større areal jf. CEM, hvorved værdien derved burde falde?

At bruge ejerlighedens indbyrdes værdi som grundlag for beregning af fordelingstal er et alment udgangspunkt i andre lande såsom Schweiz og Tyrkiet. I Schweiz har man dog et andet udgangspunkt for ejendomsretten, end vi har i Danmark, da man i Schweiz ejer en andel af hele ejendommen. En ejerlejlighed består altså ikke af en kombination af sær- og fælleseje som i Danmark. I stedet ejer man en andel af hele ejendommen og bygningen delt i ejerlejligheder, men dog med en eksklusiv rettighed til at benytte én bestemt lejlighed. [Cagdas et al.(2018)].
Her giver det på sin vis god mening, at den rettighed repræsenteres ved, at den enkelte ejer har et fordelingstal, der repræsenterer værdien på den lejlighed, som personen har eksklusiv rettighed over. Hertil har fordelingstal også betydning for stemmeret og omkostningsfordeling, [Cagdas et al.(2018)].
I Schweiz er der forskellige metoder til at bestemme ejerlejlighedens værdi, som ligger til grund for fordelingstal. Fælles for de enkelte metoder er, at de faktisk prøver at udregne ejerlejlighedens værdi, frem for at gå ud fra en enkelt faktor som repræsentation for værdien, som det ses i Danmark, hvor ejerlejlighedernes værdi oftest alene repræsenteres ved arealet. [Cagdas et al.(2018)].

Tyrkiet har, modsat Schweiz, et ejerlejlighedssystem der minder meget om det danske system, hvor en ejerlejlighedsejer har en eksklusiv ejendomsret til sin ejerlejlighed og en andel i fælles ejendom, som ejes i fællesskab med ejendommens øvrige ejere. Den enkeltes ejers andel i fællesejendom angives af et fordelingstal, som også har indflydelse på omkostningsfordeling og stemmeret. I Tyrkiet er fordelingstal reguleret af den tyrkiske ejerlejlighedslov, Kat Mülkiyeti Kanunu, som fastsætter, at fordelingstal skal beregnes ud fra den enkelte ejerlejlighedsværdi på datoen for registeringen, sammenholdt med den samlede værdi for alle ejerlejlighederne i den givne ejendom. Lovgivningen nævner to kriterier, som værdien skal beregnes ud fra, nemlig ejerlejlighedens areal og beliggenhed. Dog er retspraksis, at der tages højde for flere parametre såsom anvendelse, udsigt, eksterne påvirkninger f.eks. dagslys og vind osv. [Cagdas et al.(2018)].
Fordelingstal fastsættes af ejendommes arkitekter, men skal inden registeringen i landets ejendomsregister godkendes af samtlige ejerlejlighedsejere. Disse kan, hvis de mener at fordelingstallet ikke er fastsat korrekt, få prøvet fordelingstallet i retten. Dette er dog umildbart den eneste mulighed for, at få fordelingstal ændret. Fordelingstal skal repræsentere ejerlejlighedens værdi for tidspunktet for registeringen, og derfor kan fordelingstal ikke ændres grundet senere ændringer, der kan have indflydelse på ejerlejlighedens værdi. [Cagdas et al.(2018)].

Både Schweiz og Tyrkiet beregner fordelingstal ud fra ejerlejlighedens indbyrdes værdi, og tager her udgangspunkt i den enkelte ejerlejligheds faktiske værdi. Ingen af de respektive lande har en fast beregningsmetode til at udregne denne. Den største udfordring ved at fastsætte fordelingstal efter ejerlejlighedens værdi, ud over at beregne værdien, vurderes at være, hvordan fordelingstal håndteres, når der sker fysiske ændringer. Dette skyldes, at selv mindre ændringer i den enkelte ejerlejlighed kan have indflydelse på værdi. Dette har Tyrkiet håndteret ved at definere, at fordelingstal skal repræsentere ejerlejlighedens værdi ved registeringstidspunkt, og at senere ændringer, der har indflydelse på den enkelte ejerlejlighedsværdi, ikke er begrundelse for en ændring af fordelingstal. Dette vurderes at resultere i, at en ældre ejendom, hvori der er sket flere ændringer, ikke længere har fordelingstal som repræsenterer ejerlejlighedernes værdi og derfor ikke længere er begrundet.
I det schweiziske system er det muligt at foretage ændringer såfremt dette besluttes på en 'generalforsamling' samt at de involverede parter accepterer de nye fordelingstal. En ejer kan dog også søge 'berigtigelse' af fordelingstal trods manglende accept fra involverede parter eller 'generalforsamlingen' under to betingelser; at fordelingstal er sat forkert ved en fejl, eller at der er sket fysiske ændringer der gør, at fordelingstal ikke længere er retvisende.

Både det schweiziske og tyrkiske system er undersøgt overfladisk, og det er derfor ikke klart, hvordan systemet virker i praksis, og hvilke fordele og ulemper der er ved systemet. Ideologien til beregningen af fordelingstal virker dog kompliceret, og det vurderes, at det er svært at beregne den enkelte ejerlejligheds egentlige værdi. Hertil virker håndtering af fordelingstal ifm. ændring af ejerlejligheders værdi besværlig, da det i det schweiziske system er en vurderingssag, hvornår fordelingstal kan ændres (med mindre ejerforeningen er enige om at ændre fordelingstal). Hertil virker det tyrkiske system uretfærdigt sammenlignet med dansk praksis, hvor der ofte er et ønske om, at fordelingstal skal tage højde for ændringer. Sidstnævnte uddybes i afsnit 6.2.1 i kapitel 6.

Én af kritikkerne ved at anvende ejerlejligheders indbyrdes værdi som beregningsideologi er, at værdi er subjektiv, og at fordelingstal derfor i højere grad kommer til at bygge på en vurdering frem for en metode, der kan dokumenteres:

> *"Det synes jeg er helt hul i hovedet. Tag en bygning, hvor den ene har udsigt ned i baggården, og den anden har udsigt ud over vandet, og de ligger begge to på samme etage. Værdi fastsættes i kroner og ører, og areal kan ikke som sådan oversættes til værdi. Og har du nu to fuldstændig ens lejligheder, og den ene har udsigt og den anden har ikke udsigt, og derfor er der 2 millioner forskel i værdi mellem de to lejligheder, men forbruget og brugen af fællesareal er nøjagtig den samme på de to lejligheder, så jeg kan slet ikke se, at værdien af lejligheden har noget med fordelingstal at gøre. De bruger lige så meget vand og de har lige så stor gavn af, at taget er isoleret. (...) Jeg synes det er skudt helt ved siden af, for at sige det ligeud. Det er helt urimeligt. (...) Hvis fordelingstallet skal tage højde for lejlighedens værdi, så bliver fordelingstallet sat ud fra en helt uigennemsigtig metode. Det er der ikke nogen der kan være tjent med."*
>
> [Landinspektør Per Christian Nielsen]

I dansk praksis beregnes fordelingstal sjældent direkte ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi, men tager udgangspunkt i ejerlejligheders areal som repræsentation for værdi. Se evt. case, Vesterbrogade under afsnit 5.1.2 i dette kapitel.

At fordelingstal skal repræsentere ejerlejligheders indbydes værdi, er for mange af projektet informanter den grundlæggende forståelse bag fastsættelse af fordelingstal. Dette skal ikke forstås som, at ejerlejligheders indbyrdes værdi vurderes, men at de parametre som beregningsmetoderne bygger på, afspejler ejerlejligheders værdi. I litteraturen og blandt fagfolk, som i projektet er brugt som informanter, er det for de fleste almen praksis, at ejerlejligheders indbyrdes værdi repræsenteres ved ejerlejligheders areal, således at fordelingstal beregnes ud fra arealet. Det synes dog ikke at være helt klart blandt de fleste informanter, hvorfor netop denne metode vælges, og der stilles spørgsmålstegn ved, om ejerlejligheders værdi kan repræsenteres ved areal, og om ejerlejligheders værdi overhovedet er en retfærdig beregningsideologi:

> *"Hvor står det henne, at en lejlighed på 50 kvm skal bidrage mindre til fællesskabet end en lejlighed på 55 kvm – beboerne i en lejlighed på 50 kvm slider vel lige så meget på fællesarealerne som beboerne i en på 55 kvm? Jeg er ikke altid enig i, at fordelingstallet skal følge arealet. (...) Mange tror at fordelingstallet har at gøre med værdien af lejligheden, og det har det nok også, men ejendomsmæglerne sælger jo også på andre parametre såsom en tagterrasse, der jo ikke indgår i arealet, eller det kan være en liebhaverlejlighed. Det kan være, at du har en stor tinglyst terrasse og udsigt, men*

du er lille, så derfor betaler du mindre til fællesskabet end en større lejlighed tre etager længere nede som ligger i skygge."

[Landinspektør Annette Bøgh]

Til trods for at fastsættelse af fordelingstal ud fra ejerlejligheders areal oprindeligt afspejler ejerlejligheders indbyrdes værdi, forbinder flere informanter, bevist eller ubevist, også areal som en indikation på, hvor meget de enkelte ejerlejligheder forventes at slide på fællesejendom, hvilket blandt andet ses af overstående udtagelse.

Enkelte af projektets informanter forbinder slet ikke beregning af fordelingstal ud fra areal med ejerlejligheders værdi, og har i stedet valgt beregningsmetoden af andre årsager. Med tiden er det måske glemt, hvad denne beregningmetode repræsenterer, da metoden blot er valgt pga., at det er almen praksis. Derfor er beregning af fordelingstal ud fra ejerlejligheders areal med tiden blevet et udgangspunkt for fastsættelse på lige fod med f.eks. beregningsideologien, hvor fordelingstal fastsættes ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi. Derfor vil beregning efter areal blive behandlet både som beregningsideologi og beregningsmetode i dette projekt.

5.1.2 Ejerlejligheders areal

Da beregning af fordelingstal ud fra ejerlejligheders areal anbefales af CEM som repræsentation for ejerlejligheders indbyrdes værdi, antages det, at det er her metoden stammer fra. Med tiden er denne dog gået hen og blevet en selvstændig beregningsideologi, i og med at flere af projektets informanter fastsætter fordelingstal ud fra ejerlejligheders areal, uden at de mener, at beregningen dermed repræsenterer ejerlejligheders værdi:

"Arealet er en målbar størrelse, der ikke er afhængig af nogens vurdering, og derfor er det et pædagogisk korrekt begreb at anvende. (...) Hvis fordelingstallet skal tage højde for lejlighedens værdi, så bliver fordelingstallet sat ud fra en helt uigennemsigtig metode. Det er der ikke nogen der kan være tjent med."

[Landinspektør Per Christian Nielsen]

At fastsætte fordelingstal efter areal er den mest almene praksis. Da metoden ikke længere nødvendigvis repræsenterer ejerlejligheders værdi, er der dannet nye forståelser for, hvorfor denne beregningsideologi er retfærdig, hvilket ses af udtalelserne i afsnit 3.2 i kapitel 3. Som det tolkes af disse udtalelser, begrundes retfærdigheden af areal som beregninsideologi i, at det er en ideologi som kan forklares og dokumenteres, og at der gennem tid er opnået en forståelse for rimeligheden i denne ideologi.

Ifm. de forskellige interviews af projektets informanter, er der spurgt nærmere ind til, hvorfor ejerlejligheders areal er et retfærdig udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal, når der ses på bl.a. omkostningsfordeling, stemmeret og andel af fællesejendom. Her har ingen af informanterne dog kunne give en entydig begrundelse ud over, at det er nemt at forklare, og at der i ejerforeninger er en forståelse for, at dette er retfærdigt.

Fordelen og ulempen for beregningsideologien følger hinanden, da der er en erfaring med, at fordelingstal fastsat efter areal er nemt at håndtere ved fysiske ændringer i form af videreopdeling,

arealoverførsel og sammenlægning af ejerlejligheder. Her vil et fordelingstal fastsat efter areal nemlig ligeledes kunne opdeles eller sammenlægges, således at det stadig afspejler ejerlejlighedens areal. Dermed vil det være mulig at fastholde fordelingtals indbyrdes forhold ejerlejlighederne imellem:

> *"Jeg bruger arealet i 90 % af tilfældene og det er fordi, at den er nem for folk at forholde sig til, og hvis der sker en ejerlejlighedsændring og der sker en ændring af fordelingstallene, såsom hvis vi sammenlægger to ejerlejligheder eller splitter en op, så er det nemt at fordele fordelingstallene."*
>
> [Landinspektør Henrik Kjær]

> *"Derfor synes jeg ikke bare, at det er lige til at tage efter arealet - så jeg tænker mig altid om, når jeg rådgiver kunder, og jeg er meget aktiv for at involvere ejeren, for jeg synes ikke bare man kan (lyd: knips) tage arealet. I 9 uf af 10 tilfælde fastsættes fordelingstallet dog efter arealet."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Ulempen ved beregningsmetoden går dog på, at fordelingstal netop skal tilpasses ved fysiske ændringer, da det ellers ikke længere vil være retvisende:

> *"Ulemperne ved arealopgørelsen (læs: beregning af fordelingstal efter areal) er, at så snart du bare ændrer lidt på den enkelte ejerlejligheds areal, så bør du i princippet ændre alle fordelingstal, og det er der faktisk mange der ikke spekulerer i. Og det der med ændring af fordelingstal, det er jo ikke lige så nem, da det jo påvirker ejernes og rettighedshavernes retsstilling."*
>
> [Landinspektør Torben Juulsager]

Case, Vesterbrogade

Ejerforeningen Vesterbrogade 192, 1800 Frederiksberg består af 33 ejerlejligheder, som anvendes til blandede formål, herunder beboelse, erhverv, garage og kælderrum. Fordelingstallet er som udgangspunkt fastsat på baggrund af ejerlejlighedernes areal, således at tæller repræsenterer det samlede areal i ejendommen, og nævner repræsenterer den enkelte ejerlejligheds areal. Der er derved tydelig sammenhæng mellem den enkelte ejerlejligheds areal og fordelingstal.
Kælderrum, garage og en enkelt bygning med erhvervsformål er dog vægtet lavt ift. ejendommens øvrige ejerlejligheder, dette er dog ikke i fokus i denne case, og casen er netop medtaget for at vise én måde at fastsætte fordelingstallet ud fra areal. Bilag til denne case vises af bilag S.

Til trods for at ejerlejligheders areal som beregningsideologi er den mest almene praksis, er projektets informanter enige om, at arealet ikke altid giver de mest retfærdige fordelingstal, og at der er flere situationer, hvor fordelingstal også skal beregnes ud fra andre parametre. Der findes dog ingen praksis omkring, hvornår beregning af fordelingstal efter ejerlejligheders areal ikke er en retfærdig metode, og det er derfor en vurderingssag:

> *"Den afviger jeg fra (læs: beregningsideologi efter lejlighedernes areal) ved f.eks. en parkeringskælder eller nogle andre store lokaler, som på en eller anden måde har en anden økonomisk udnyttelse. Her er økonomien en helt anden end i f.eks. en bolig. Og den vej rundt kan man ligge en sondring ind og sige, at det er ikke rimeligt, at det her lokale skal deltage på lige fod i fordelingstal som lejlighederne, da den har en helt anden værdi."*
>
> [Landinspektør Per Christian Nielsen]

Case, Lodbergsvej

Ejerforeningen Ocean House, Lodbergsvej 245, 6950 Ringkøbing bestod på opdelingstidspunktet af 3 ejerlejligheder, som anvendes til blandede formål, herunder badeland, erhverv og beboelse. Fordelingstallet er fastsat med udgangspunkt i ejerlejlighedernes indbyrdes areal, og fremgår af anmeldelsen som en decimal der repræsentere den enkelte ejerlejligheds størrelse ift. det samlede areal. Denne case illustrere en anden måde at fastsætte fordelingstallet med udgangspunkt i areal sammenlignet med case, Vesterbrogade, da denne modsat case, Vesterbrogade, har omsat fordelingstallet til en procentsats. Den enkelte ejerlejligheds areal kan derfor ikke læses direkte ud af fordelingstallet, hvilket det kan af fordelingstallene i case, Vesterbrogade. Denne case er netop medtaget for at illustrere en anden måde at fastsætte fordelingstal ud fra areal. Bilag til denne case vises af bilag T

I Tingbogen er fordelingstallet, som af anmeldelsen er angivet som en decimal, omregnet til en brøk således at fordelingstallet for ejerlejlighed 1 i stedet for 0,36 er 360/1000.

Der er siden sket tilbygning til ejendommen, hvori der er opdelt flere ejerlejligheder, således at ejendommen i dag består af 13 ejerlejligheder.

Det er svært at se retfærdigheden i denne beregningsideologi, hvor fordelingstal fastsættes ud fra ejerlejligheders areal, da der ikke findes en forklaring på, hvorfor netop lejligheders areal har indflydelse på omkostningsfordeling, stemmeret og anpart af fællesejendom. Beregningsidoelogien er tæt knyttet sammen med flere forskellige forståelser af fordelingstal, og ideologien retfærdiggøres derfor kun med, at det er almen praksis, og at den er nemt for ejerlejlighedsejere at forholde sig til, jf. afsnit 3.2 i kapitel 3.

Inden for denne beregningsideolig ligger der også flere forskellige beregningsmetoder til grund, idet at der tages udgangspunkt i flere forskellige typer arealer:

> *"Det er lidt forskelligt om det er ejerlejligheds arealet, boligareal eller BBR-areal - det er lidt forskelligt, alt efter hvilken type ejendom det er. (...) Boligareal er jo meget smart at bruge i en bolig ejendom, men har du nu blandet bolig og erhverv, så kan du ikke bruge boligareal, for så får erhvervslejligheden jo fordelingstal på 0. Skal du så bruge ejerlejlighedsarealet? Hmm ja, men hvad så med den erhvervslejlighed - typisk er det jo fordi der ligger en butik i stueetagen (...), men hvis de så har 1000 m2 i kælderen, skal vi så også lade dem tælle med i det? Her bruger vi det man nok vil kalde en rimelighedsbetragtning, at vi også skal passe på at erhvervet ikke får så meget magt i foreningen, at de reelt kan bestemme alt hvad der skal ske fremadrettet, altså her med 2/3 flertal."*
>
> [Landinspektør Henrik Kjær]

I valget af beregningsmetode kan der ligge en række hensyn, hvorved valget af areal i visse tilfælde ikke er en objektiv beregningsmetode, idet der med forskellige typer arealer kan tilgodeses forskellige hensyn.

5.1.3 Hensyn til den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesejendom

Blandt fagfolk såsom forfatteren bag bog 'Ejerlejligheder i praksis' Peter Andreassen, sættes der spørgsmålstegn ved, om ejerlejligheders indbyrdes værdi er en rimelig ordning for fastsættelse af fordelingstal, sådan som det beskrives i CEM, se afsnit 3.4 i kapitel 3. Peter Andreassen mener, at fordelingstal bør beregnes ud fra ejerlejligheders værdi i en handel kombineret med en vurdering af, hvor meget de enkelte ejerlejligheder forventes at slide på fællearealer. Dette er en holdning, som i nogen grad også findes i praksis.

Til trods for at flere af projektets informanter giver udtryk for, at fordelingstal fastsættes ud fra ejerlejligheders areal, indgår vurderingen af den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesområder også ofte i fastsættelsen af fordelingstal. For enkelte fagfolk er den enkelte ejerlejligheders belastning af fællesområder grundlæggende for fastsættelse af fordelingstal:

> *Som udgangspunkt bør fastsættelsen af fordelingstal være rimeligt over for den enkelte ejerlejlighedsejer og afspejle de forhold, som den enkelte ejerlejlighedsejer objektivt set belaster ejerforeningens økonomi med.*
>
> [Rådgiver Pauli Andersen, [Andersen(2020)]]

Denne ideologi til beregning af fordelingstal er praksis i Sverige, hvor landets matrikelstyrelse, Läntmäteriet, beregner fordelingstal ud fra den enkeltes ejerlejligheds forventede brug af fællesejedom. Sverige har dog ikke én fastlagt metode hertil og det kan derfor være forskelligt, om fordelingstal bliver beregnet ud fra ejerlejlighedernes areal (mod en forventning om, at der i større ejerlejligheder bor flere mennesker, som derved slider mere på arealerne), eller ejerlejlighedens placering i bygningen (da en ejerlejlighed højere oppe på f.eks. øverste etage bruger trapperne mere end en ejerlejlighed i stueetagen), eller med et helt tredje udgangspunkt. [Cagdas et al.(2018)].
Umildbart håndteres 'fællesejen' i Sverige anderledes end i Danmark, hvor det i Sverige er normalt at have flere fællesskaber, f.eks. ét fælleskab til grunden og arealer i bygningen med fælles interesse såsom taget og bærende konstruktioner, et andet fællesskab til elevatoren, og et tredje fællesskab til parkeringspladsen. Derfor giver det også mening, at fordelingstal til hvert af disse fællesskaber

sættes efter hvem og hvor meget de bruges. [Cagdas et al.(2018)].
I Sverige har fordelingstal ligeledes kun indflydelse på stemmeret i de tilfælde, hvor der skal tages beslutninger med økonomisk betydning. [Cagdas et al.(2018)]. Dette passer godt sammen med princippet om, at fordelingstal er sat ud fra et økonomisk synspunkt, og at det derfor kun er i tilfælde af økonomiske beslutninger, at fordelingstal får betydning for stemmeret. Derved har ejerlejlighederne som udgangspunkt lige stor medindflydelse, dog med en betragtning om, at dem der betaler mest, også skal have mest indflydelse, når der er tale om økonomiske beslutninger.

Fastsættelsen af fordelingstal ud fra en betragtning om, hvem der slider mest på fællesejendom eller af anden grund er skyld i en højere fællesudgift, giver rigtig god mening, hvis der ses isoleret på omkostningsfordeling, som det i og for sig er tilfældet i den svenske ideologi. Det virker retfærdigt, at dem der bruger fællesfaciliteter mest eller på anden måde er skyld i øgede fællesudgifter, også skal betale en større del af omkostninger. Som udgangspunkt er det også retfærdigt, at stemmeret følger omkostningsfordeling således, at dem der betaler den største del af fællesudgifter også har indflydelse på, hvor meget de kommer til at betale. Det kan dog argumenteres imod, at omkostningsfordeling skal have indflydelse på de beslutninger, som ikke har en økonomisk betragtning, da rimelighedsbetragtningen om, hvorfor nogle ejerlejligheder skal have mere indflydelse end andre, ikke gælder her. Derfor virker den svenske ideologi, hvor fordelingstal kun har indflydelse på økonomiske beslutninger, retfærdig.

Case, Ceresbyen

Ejerforeningen Ceresbyen 32, 8000 Aarhus består af 136 ejerlejligheder hvoraf størstedelen anvendes til boligformål. Dog benyttes enkelte ejerlejligheder til depot eller parkeringskælder. Som det fremgår af anmeldelsen er fordelingstallene sat med udgangspunkt i ejerlejlighedernes areal. Dog er de ejerlejligheder som er anvendt til depot og parkeringskælder vægtet lavere, end de ejerlejligheder som anvendes til boligformål. Bilag til denne case er at finde i bilag U.

Oftest vægtes parkeringskældre, depotrum og ejerlejligheder med ligende formål lavere end f.eks. bolig- og erhvervsformål, da disse vurderes ikke at have samme omfang af benyttelse af fællesejendom, og dermed ikke bør bidrage til fællesudgifter i samme omfang som bolig- og erhvervsformål. Dette virker umildbart retfærdigt, hvis der ses isoleret på omkostningsfordeling, dog giver fordelingen mindre mening, hvis der ses på andel i fællesejendom og stemmeret, sådan som det beskrives i afsnittet.

Der hvor denne ideologi giver mindre mening, er når fordelingstal skal repræsentere hvor stor en andel af fællesejendom, som hører til den enkelte ejerlejlighed. Hvorfor skal man eje mindre af grunden fordi man f.eks. er placeret i stueetagen og derfor ikke benytter trappen? Særligt når der fokuseres på den enkeltes andel af selve grunden, og her særligt med fokus på, når der bortsælges en del af grunden eller en byggeret, hvorved de ejerlejligheder der er tildelt et lavere fordelingstal, får en mindre del af gevinsten, synes denne metode til beregning af fordelingstal uretfærdig. Det er nemmere at argumentere for, at den der slider på trappen også skal betale en større del af fællesudgifter, end at dem der ikke slider på trappen skal have en mindre del af en eventuel gevinst.

5.1.4 Ligestilling af ejerlejligheder

I diskussionen om hvilken metode der egner sig bedst til fastsættelse af fordelingstal, er det nemt at forglemme, at det ikke er obligatorisk at fastsætte fordelingstal. EJL § 2 stk. 1 giver nemlig mulighed for, at ejerlejligheder ligestilles ved ikke at tildele ejerlejlighederne et fordelingstal. At undlade at fastsætte et fordelingstal, er ikke en reel praksis, men muligheden for at ligestille ejerlejligheder er en mulighed som i nogen grad benyttes.

Blandt fagfolk er der forskellige holdninger til, hvorvidt ligestilling af ejerlejligheder er en retfærdig mulighed eller ej. Blandt argumenterne for muligheden lyder, at en stor ejerlejlighed ikke nødvendigvis slider mere på fællesarealer end en lille ejerlejlighed, og at alle ejerlejligheder har glæde af f.eks. et tæt tag. Argumenterne mod denne metode falder tilbage på fordelingstal fastsat med udgangspunkt i ejerlejligheders indbyrdes værdi, hvorved denne mulighed vil være mest retfærdig, hvis ejerlejlighederne er ens. De enkelte argumenter bygger altså på en forforståelse for, hvorfor der fastsættes fordelingstal.

> *Dette (Læs: omhandlende muligheden for at ligestille fordelingstal) kan umiddelbart forekomme "uretfærdigt", i hvertfald hvis ejerlejlighederne er væsentligt forskellige i relation til areal og beliggenhed, men kan dog delvist accepteres ud fra det synspunkt, at ejeren af en lille ejerlejlighed kan have samme glæde af et tæt tag eller en pæn opgang og samme "forbrug"af fællesfaciliteter som ejerne af en stor ejerlejlighed, kombineret med, at ejeren af en lille ejerlejlighed, i denne situation, har samme stemmevægt på generalforsamlingen, som ejeren af en stor ejerlejlighed.*
>
> [Andreasen(1996), s. 118]

Case, Ingerslev Boulevard

Ejerforeningen Ingerslev Boulevard 19 består af 11 ejerlejligheder som anvendes til blandede formål, herunder boligformål, butiksformål og lager. Hver ejerlejlighed har fået fordelingstal 1/11, hvorved fordelingstallene er proportionel med antallet af ejerlejligheder. Ejerlejlighederne er derfor ligestillede. Bilag til denne case fremgår af bilag V.

Denne praksis, hvor ejerlejligheder ligestilles, retfærdiggøres altså kun som udgangspunkt i de tilfælde, hvor der ikke er markant forskel på ejerlejlighederne. Det er dog ikke helt klart, hvad argumentet for dette er, for hvorfor er det rimeligt en ejerlejlighed på 130 kvm og 120 kvm ligestilles, men ikke en ejerlejlighed på evt. 50 kvm og 300 kvm? Igen kan det konstateres, at det er uklart, hvad den enkelte egentlig ser som den egentlige baggrund for fordelingstal, og hvilken ideologi fordelingstal skal repræsenteres af.

> *"Jeg ved ikke om ligestilling af ejerlejligheder er den mest retfærdige metode, men det er den mest praktiske. Jeg vil sige, at hvis du har nogle ejerlejligheder hvor anvendelsen er den samme, og at der ikke er kæmpe stor markant forskel på ejerlejlighederne, så*

> *vil jeg til hver en tid anbefale, at man fastsætter et fordelingstal i forhold til antallet af ejerlejligheder, for det er simpelthen det nemmeste at håndtere. Og et eller andet sted er det vel også retfærdighedsmæssigt rimeligt, bare fordi du har en ejerlejlighed der er 130 kvm, hvorfor skal du så eje mere af fælles bestanddelene end en ejerlejlighed på 120 kvm. (...) Hvis der er store forskelle i størrelsen på ejerlejlighederne, så tror jeg nok, at når jeg sidder og drøfter det (læs: fordelingstallene) med kunderne, at de fleste siger, at det så er mest rimeligt at gå efter arealet (læs: frem for at ligestille ejerlejlighederne)."*
>
> [Landinspektør Torben Juulsager]

Landinspektør Henrik Kjær vil som udgangspunkt ligestille ejerlejligheder i små ejerforeninger, også på trods af markante forskelle i arealstørrelser. Dette argumenteres med, at der er et større fællesskab i små ejerforeninger:

> *"Hvis jeg havde en mindre ejendom, som er opdelt i f.eks. 5 ejerlejligheder, også selvom at ejerlejlighederne er meget uens, lad os f.eks. sige, at der var en på 100 kvm, en på 70 kvm og en på 200 kvm osv., så ville jeg være fristet til at give dem en anden hver, altså ligestille dem. Og det er fordi, at der kigger jeg mere på det fællesskab de har, og der ikke er nogen af dem der bør være mere værd end andre. Så kan man f.eks. skrive ind i vedtægterne, at udgifterne fordeles efter arealerne, eller størrelsen. Men jeg ville give dem en 1/5 del af stemmerne hver igennem fordelingstallet. (...) Man kan sagtens også ligestille større ejerforeninger, men der er det måske nemmere at gå efter arealet. (...) I store ejendomme har de heller ikke samme fællesskabsfølelse."*
>
> [Landinspektør Henrik Kjær]

Uanset hvilken forforståelse man har for fordelingstal, kan der sættes spørgsmålstegn ved, hvorvidt det er demokratisk, at ikke alle har en lige stor stemme, når der skal tages beslutninger på en generalforsamling. Fordelingstal har foruden stemmeret og omkostningsfordeling også indflydelse på den andel af grund og fællesareal, som hører til den enkelte ejerlejlighed. Her kan der ligeledes sættes spørgsmål ved, om der skal være forskel på den andel, de enkelte ejerlejligheder ejer. Henrik Kjær tager netop forbehold for dette ved at ligestille ejerlejligheder, og skaber derved et større demokratisk fællesskab. Henrik Kjær ser dog stadig behovet for evt. at håndtere omkostningsfordeling særskilt i vedtægter, hvorved der kan tages forbehold for markante forskelle i f.eks. slidtage af fællesejendom. Henrik Kjær ser dog denne ideologi anvendt mest aktuelt i mindre ejerforeninger.

At ligestilling af ejerlejligheder i en ejerforening er en praksis, er nok ikke den rigtige betegnelse, for der er reelt ingen af projektets informanter, som benytter denne metode til fastsættelse af fordelingstal som udgangspunkt, idet der stadig tages højde for evt. markante arealforskelle eller hvorvidt den enkelte ejerlejlighed forsager en øget fællesomkostning. Dog er alle overbevidste om, at det er en mulighed, og flere af projektets informanter benytter til tider denne beregningsideologi, og ser ideologien særlig retfærdig, når der fokuseres udelukkende på stemmeret. Hertil sætter flere spørgsmålstegn ved, hvorfor ejerlejligheder ikke ligestilles ifm. fastsættelse af fordelingstal.

5.1.5 Ét udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal

Som det ses af afsnit 5.1 i dette kapitel, findes der ikke én beregningsideologi som danner praksis for fastsættelse af fordelingstal. I og for sig er det ikke problematisk, at fagfolk ikke

har samme praksis omkring fastsættelse af fordelingstal, da den enkelte formodentlig fastsætter fordelingstal, eller rådgiver i samme, ud fra forståelsen af, hvad der efter den enkeltes holdning er et retfærdigt fordelingstal - i hvertfald i de fleste tilfælde. Det virker dog problematisk, at ingen af projektets informanter eller undersøgte kilder har svaret på, hvor praksis for beregning af fordelingstal stammer fra. Særligt baggrunden for fastsættelse af fordelingstal med udgangspunkt i ejerlejligheders værdi er svær at gennemskue. Der findes ingen kilder på, hvorfor CEM antager, at en rimelig ordning forudsætter, at fordelingstal fastsættes efter ejerlejligheders indbyrdes værdi. Hertil er der ingen af projektets informanter, der kan svare på, hvorfor netop ejerlejligheders værdi, og dermed ejerlejligheders areal, skal danne baggrund for fastsættelsen af fordelingstal. Netop derfor vurderes det, at der er en uklar praksis omkring, hvornår fordelingstal fastsættes efter areal, og hvornår der skal tages hensyn til f.eks. særlige økonomiske udgifter eller balance i stemmevægt.

Derfor er det også svært at argumentere for hvorfor fastsættelse ud fra f.eks. ejerlejligheders areal er mere retfærdigt end f.eks. at ligestille ejerlejligheder. Dette gælder specielt i de tilfælde, hvor der også tages særskilt stilling til omkostningsfordeling, da fordelingstal her kun vil have indflydelse på stemmeret. Fordelingstal vil i disse tilfælde også stadig have indflydelse på den enkelte ejers andel i fællesbestanddele, men vil ikke kunne mærkes i den daglige drift på samme måde som omkostningsfordeling og stemmeret.

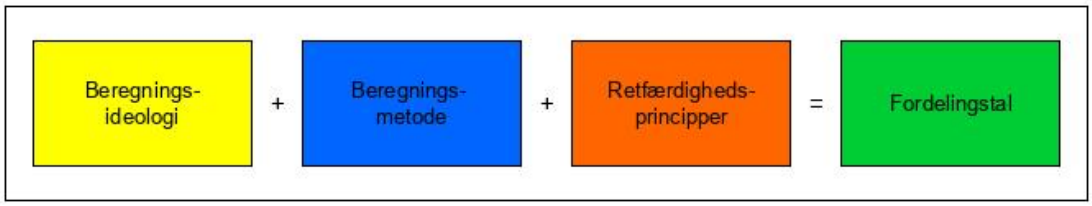
Der hvor problemstillingen i midlertidigt opstår, er når ejere i en ejerforening har forskellige forståelser af, hvad et retfærdigt fordelingstal er, hvorved der kan opstå splid i en ejerforening. Dette kommer nok af, at der blandt fagfolk heller ikke er den samme forståelse for fordelingstal. Dette kan ses på forrige afsnit, hvor argumenterne for og imod de enkelte beregningsmetoder ofte bygger på en udokumenteret forståelse for baggrunden for fordelingstal. Retfærdigheden af den enkelte ideologi vurderes ud fra, hvad der forventes af fordelingstal og hvad den skal repræsentere. Én forståelse for hvad retfærdige fordelingstal er, kan i teorien være lige så god som en anden - så længe den kan dokumenteres og argumenteres for. Denne argumentation kan dog være svær, når der ikke er samme forståelse for fordelingstal.

Til trods for at der ikke findes én fælles beregningsideologi, er der alligevel en fælles forståelse for, at fordelingstal skal fastsættes med udgangspunkt i en række grundprincipper. Disse vil blive fremlagt i nedenstående afsnit. Principperne er ledledt af erfaringer og praksis blandt projektets informanter, af den juridiske praksis og gennem litteraturen.

5.2 Principper for fastsættelse af fordelingstal

Gennem projektet viser flere udtagelser af projektet informanter, at et retfærdigt fordelingstal i deres øjne, er et fordelingstal der er objektiv og dokumenterbar. Der skal altså ligge en objektiv vurdering bag fordelingstal, som kan dokumenteres overfor den enkelte ejerlejlighedsejer, som hertil skal kunne forklares og retfærdiggøres.

En ligestilling af ejerlejligheder i en ejerforening, fastsættelse af fordelingstal efter areal eller en af de øvrige beregningsideologier, som i praksis bruges til fastsættelse af fordelingstal, er forklarlige i og med, at de bygger på en holdning til, hvad fordelingstal skal repræsentere. Det er dog ikke en selvfølge, at fordelingstal dermed er retfærdige. Til trods for at der tages udgangspunkt i en 'retfærdig' beregningsideologi, kan der forefindes tilfælde, hvor den enkelte ideologi ikke giver et rimeligt fordelingstal, eller at ideologien kan bruges på en uretfærdig måde. Uanset hvilket udgangspunkt der vælges for beregning af fordelingstal, er der fundet frem til en række retfærdigheds principper, som danner rammerne som retfærdige fordelingstal.



Figur 5.2. Illustration af sammenhængen mellem beregningsideologi, beregningsmetode og retfærdighedsprincipper.

Retfærdighedsprincipperne er:

- Lighedsgrundsætningen
- Rimelighedsbetratningen
- Et simpelt udgangspunkt

Retfærdighedsprincipperne vil i de efterfølgende afsnit blive gennemgået enkeltvis.

5.2.1 Lighedsgrundsætningen

Blandt alle projektets informanter er der enighed om, at det ikke er retfærdigt, at en den oprindelige ejer af en ejendom, som har i sinde at beholde en af de opdelte ejerlejligheder til sig selv, giver denne lejlighed et meget lavt fordelingstal ift. de øvrige ejerlejligheder. Dette vurderes at skyldes, at der er en forståelse for, at fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder i en ejerforening skal tage udgangspunkt i den samme beregning således, at ejerlejligheder er ligestillede overfor den beregningsideologi og beregningsmetode der bruges til at fastsætte fordelingstallene.

Ved nyopdeling af ejerlejligheder er der mulighed for at tage udgangspunkt i den beregningsideologi, der vurderes mest retfærdig. Beregningsideologien bør dog være ens for alle ejerlejligheder i en ejerforening, sådan at det er de samme parametre, der ligger til grund for beregningen for alle ejerlejligheder i en ejerforeningen. Dette argumenteres med ordlyden i EJL § 2 stk. 1 der siger:

> **§ 2 stk. 1. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.**
>
> [Ejerlejlighedsloven]

Ud fra paragraffen tolkes det, at ejerlejligheder som udgangspunkt er ligestillede, og der kan derfor argumenteres for, at der trods fastsættelsen af fordelingstal stadig er et princip om ligestilling. Derfor vil det virke mest retfærdigt, at fastsættelsen af fordelingstal også sker ud fra et ligestillingspincip om, at den benyttede beregningsideologi skal gælde for alle ejerlejligheder. F.eks. vil det for de fleste virke uretfærdigt, at én ejerlejlighed fik tildelt et højere fordelingstal, f.eks. pga. en udsigt, men en anden ejerlejlighed med samme udsigt ikke fik tildelt et højere fordelingstal. Det antages derfor, at det er en selvfølge, at beregningsideologien skal gælde alle ejerlejligheder, hvilket også stemmer overens med Peter Bloks 'lighedsgrundsætning':

> *I lighedsgrundsætningen ligger, at generalforsamlingen ikke må træffe en beslutning, som uden saglig og rimelig grund forskelsbehandler lejlighedsejere.*

[Blok(1995)]

Peter Blok anvender ikke 'lighedsgrundsætningen' på fordelingstal, men giver eksempler såsom, at der skal være en lighedsgrundsætning om, hvornår en ejerforening afholder bestemte fællesudgifter og hvornår disse udgifter pålægges den enkelte ejer, således at det er lige for alle. Ligeledes kan en ejerforening uden saglig begrundelse ikke pålægge en enkelt ejer restriktioner på brugsret, men at restriktionerne i så fald skal gælde alle eller ingen.
Der er ikke retsligt grundlag for at anvende lighedsgrundsætningen på fordelingstal, og derved tilsidesætte den evt. med hjemmel i aftaleloven § 36. Lighedsgrundsætningen giver dog god mening at anvende på fordelingstal, da den bygger på et retfærdighedsprincip. Flere af projektet informanter nævner muligheden for, at den oprindelige ejer af en ejendom kan favorisere sig selv, og give en evt. privat ejerlejlighed et ubegrundet lavt fordelingstal på f.eks. 0, hvilket blandt alle vurderes uretfærdigt. Det kan derfor anbefales, at rådgivere taler for, at samme beregningsideologi for fordelingstal bruges på samtlige ejerlejligheder.

5.2.2 Rimelighedsbetragtning

Til trods for at arealet ofte er udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal, så fortæller projektets informanter, at de i særlige tilfælde også tager hensyn til andre parametre. Blandt fagfolk er det klart, at fordelingstal har indflydelse på stemmeret, omkostningsfordeling og den enkeltes andel af 'fællesejen', altså hvor stor en del af de fællesbestanddele, som ejes af den enkelte ejerlejlighedsejer, og derfor indgår disse også i overvejelsen, når der fastsættes fordelingstal. Det er derfor nemt at antage, at praksis ang. fastsættelse af fordelingstal med udgangspunkt i en retfærdig omkostningsfordeling eller med hensyn til stemmeret er opstået blandt fagfolk, som gennem denne erfaring har opbygget en 'rimelighedsbetragtning'. Altså en betragtning om, hvornår det ikke er retfærdigt at fastsættes fordelingstal ud fra f.eks. ejerlejligheders areal (eller en anden beregningsideologi) alene:

> *"Her (læs: ved fastsættelse af fordelingstal) vil du altid søge det nemt forklarlige, men samtidigt også holde øje på rimelighedsbetragtninger."*

[Landinspektør Per Christian Nielsen]

Rimelighedsbetragtningen bunder i en betragtning om, at alle ejere i en ejerforening skal føle sig retfærdigt stillet ift. de øvrige ejere, med henblik på stemmeret, omkostningsfordeling og den enkeltes andel af fællesejendom, hvorved der kan skabes ro og balance i en ejerforening:

> *"Den går ud på ikke at forfordele (læs: en rimelighedsbetragtning for fastsættelse af fordelingstal), og den går ud på, at når det hele er anmeldt og sagen er færdig, at der ikke kommer en ejer og siger 'jeg føler mig snydt og bedraget ifm. fordelingstallet, fordi jeg betaler uforholdsvis meget af fællesudgifterne'. For så peger de jo på os som landinspektører, for det er jo i bund og grund os der har anmeldt det i sidste ende. Så kan det godt være, at vi er gået ejers ærinde - det gør vi jo altid, vi opdeler jo ikke for sjov - men så er det meget rart at kunne sige, hvorfor vi har gjort det, og beskrive de betragtninger vi har været inde omkring."*

[Landinspektør Henrik Kjær]

> *"Problemet med fordelingstal er, at alle vil have den mindst mulige fordelingstal og størst mulige glæde. Folk mangler en forståelse af en rimelighedsbetragtning om, at når man ejer mere i forhold til andre, så skal der også spyttes lidt mere i kassen."*
>
> [Rådgiver Pauli Andersen]

'Rimelighedsbetragtningen' stemmer fint overens med EJL § 2 stk 1, hvorom Udvalget for den nye ejereljlighedslov skriver:

> *Bestemmelsen har til formål at varetage hensynet til fordeling af fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen.*
>
> [Bek(2020b), s. 109]

I det følgende vil de enkelte parametre, som fordelingtal har indflydelse på, blive gennemgået, med henblik på at klarlægge nogle af de situationer, som projektets informanter mener, der bør/kan have indflydelse på fordelingstal:

Omkostningsfordelingen

Omkostningsfordeling er et af de hensyn som indgår i 'rimelighedsbetragtningen', og blandt projektets informanter det hensyn, som vurderes at blive vægtet højest, da disse ofte erfarer, at netop omkostningsfordeling ofte er skyld i uenigheder i en ejerforening. Der er blandt informanterne ikke én praksis for, hvornår der skal tages særlige hensyn til omkostningsfordeling.
Det er ikke ualmindeligt, at en ejerforening både består af bolig- og erhvervsformål og i disse tilfælde vejleder CEM til, at den indbyrdes værdi beregnes efter et skøn over ejerlejligheders indbyrdes salgspris. Dette ses dog ikke i praksis, hvor der i højere grad tages hensyn til, hvordan de enkelte formål slider forskelligt på en ejendom, hvem der benytter hvilke fællesområder og slider på hvilke trapper:

> *"Jeg går ud fra, et en landinspektør netop vil tage højde for, at der ofte er en langt større slitage på erhvervsenheder, og dermed skal de også have en større andel af udgifterne. (...) Afhængigt af hvad der er for et erhverv, men især hvis der er restaurationer i en ejendom, så tænker jeg, det ofte vil belaste ejendommen mere end generelt, og at man derfor skal give de ejerlejligheder et fordelingstal der afspejler den belastning de påfører ejendommen."*
>
> [Advokat Karen-Marie Hovmøller]

Eksklusive brugsrettigheder bliver ofte også taget i betragtning ift. omkostningsfordeling:

> *"Det kan give god mening at tage højde for de faktiske forhold på en ejendom, hvis man f.eks. har en kælder udlagt sammen med lejligheden, så kan det også give mening, at det afspejler sig i fordelingstallet, sådan at de goder der er i den også smitter af på et fordelingstal."*

[Advokat Karen-Marie Hovmøller]

Case, Danmarksgade

Ejerforeningen Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro er en ejerforening opdelt i 2 underafdelinger, altså sekundære ejerforeninger. Ejendommen består af 2 bygninger, og af vedtægterne fremgår det at hver underafdeling skal varetage vedligeholdelse og bygningsistandsættelse for hver sin bygning. Danmarksgade 8a består af 5 ejerlejligheder med blandede anvendelse og Danmarksgade 8b af en stor ejerlejlighed med erhvervsformål. 8b kan videreopdeles. Til hver ejerlejlighed er der blevet tildelt et primært fordelingstal, hvorved Danmarksgade 8a samlet har et fordelingtal på 35/100 mens Danmarksgade 8b har et fordelingstal på 65/100, hvilket vil sige at Danmarksgade 8b skal holde 65% af fællesudgifter der måtte være for de to bygninger. De samlede fordelingstal mellem de to bygninger afspejler ca. de respektive arealer. Ejerlejlighederne i Danmarksgade 8a er ligestillede, i det at hver ejerlejlighed hver har fået et primært fordelingstal på 7/100. I ejerforeningens vedtægter er det dog reguleret, at udgifter ifm. istandsættelse og vedligeholdelse af bygingen skal fordeles på hver ejerlejlighed efter et sekundært fordelingtal. Dette fordelingstal er i vedtægterne repræsenteret ved en procent, som afspejler ejerlejlighedernes areal.

I denne case består ejendommen af to bygninger, hvorved det er vurderet, at det er mest retfærdigt at udgifterne til vedligeholdelse af de enkelte bygninger skal varetages af de respektive ejerlejligheder. Dette vurderes at være en retfærdig og gennemskuelig metode til fordeling af omkostning, da hver ejerlejlighed dermed kan afspejle sig direkte i de enkelte udgifter. Bilag til denne case kan læses af bilag W.

Der kan også være forhold, hvor en ejendom består af flere bygninger, og at disse er i forskellig stand, eller bliver brugt forskelligt, hvorved omkostningen ved de to bygninger er forskellig:

> *"I den ejerforening, jeg rådgiver, er der et stort butikscenter, som jeg mener betaler det samme forholdsmæssigt pr. kvadratmeter som boligerne. Dette er forudsat af, at det er samme type bygning. Det er klart, at hvis det var et helt nyt butikscenter, der var bygget til en ejendom fra 1900, så burde de måske ikke betale så meget pr. kvadratmeter, da der ikke er nær så meget vedligeholdelse."*

[Rådgiver Pauli Andersen]

Ift. omkostningsfordeling er det nemt at gøre ejerforening til et millimeter demokrati, da der kan være mange forskelle på de enkelte ejerlejligheder, som kan argumenteres for, belaster en ejendom forskelligt, eller på grund af en eksklusiv ret eller simpelt fordi nogle ejerlejligheder ikke benytter særlige fællesejendom. Flere respondenter mener dog også, at visse hensyn skal tages med forbehold:

> *"Der kan være nogen steder man siger, at det er træls.. Der er et fælles vaskeri i ejendommen, men vi har vores egen vaskemaskine - hvorfor skal vi være med til at betale, stadig efter fordelingstal? Men sådan er det bare. (...) Men det er jo så fordi, at man har jo stadig muligheden. Det kunne jo være at man pludselig skulle vaske for et fodboldhold, og så gerne ville gøre bruge af den fælles vaskemaskine. Altså fordi muligheden den ligger der. Der kan også være nogen der siger, jamen jeg kommer ikke der og der og bruger ikke de fællesarealer, men sådan er det bare, men altså når først fordelingstallet er sat, er det jo svært at ændre på."*
>
> [Ejendomsadministrator Peter Lautrup]

Med hensyn til omkostningsfordeling tages det altså ligeledes med i overvejelserne, om de enkelte lejligheder har muligheden for at benytte visse fællesfaciliteter. Hertil har Dreyer og Simiab også den holdning, at hensynene ikke skal tages til de enkelte der bruger ejerlejlighederne, da der kan ske ejerskifte, og hensynene til omkostningsfordeling bør derfor tages med henblik på selve placeringen af ejerlejligheden, se afsnit 3.1.3 i kapitel 3.

Stemmefordelingen

I en ejerforening træffes beslutninger i de fleste tilfælde ved simpelt flertal eller ved kvalificeret flertal. Blandt projektets informanter ligger der derfor et hensyn til, hvem der ifm. fastsættelse af fordelingstal får størstedelen af stemmer. Flere af projektets informanter pointerer derfor, at der kan findes tilfælde, hvor det er vigtig at overveje stemmefordeling i en ejerforening med to eller flere partner med interessekonflikter, således at en enkelt ikke kan stå i vejen for en retfærdig afstemning:

> *"Kunne der opstå - om man forudsætter, at der opstår uenighed mellem boligdel og erhvervsdel i en bebyggelse, for det er typisk forskel i interesser, der vil være - en situation hvor erhvervsdelen kunne blokere for renoveringen af en opgang de aldrig kommer i? Hvis det kan opstå med en sådan fordeling (læs: af fordelingstal), så er det vigtig, at få skruet på den."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Flere af projektet informanter giver det eksempel, at hvis der i en ejendom er et stort butikscenter eller dagligvarebutik med et stort areal, så kan denne, i tilfælde af at fordelingstal sættes efter areal, ende med en størstedel af stemmer, og måske derfor sætte sig imod renovering eller andre interesser, som overliggende beboelseslejligheder har ønske om.
Det vurderes at ovenstående problemstilling også er aktuel ved ejerforeninger, hvor der er blandede boligformål såsom andelsboliger, almennyttige bolig og ejerboliger. Til trods for at denne type ejerforeninger ikke nævnes af projektets informanter, udledes det af dette afsnit, at der generelt opstår en tvivl om fordelingstals vægtning, når en ejerforening består af mere end én type ejerlejligheder, såsom ved blandede bolig- og erhvervsformål, da det handler om, at der i en ejerforening kan være forskellige interesser.

Et andet hensyn, som pointers af flere af projektets informanter, er, hvordan omkostningsfordeling og stemmeret bør følges ad:

> *"Jeg sad og læste nogle vedtægter, hvor rettigheder, forpligtelser og omkostninger gik efter fordelingstal, men stemmefordelingen gik på én stemme til hver ejerlejlighed. Der er 10 ejerlejligheder i foreningen. Så der er nogle der kan have en 2-3 gange så stor lejlighed og derfor betale 2-3 gange så mange fællesudgifter, men på generalforsamlingen har de kun én stemme. (...) Det lyder helt forkert. Dvs., at de små lejligheder kan overtrumfe beslutninger mod de store lejligheder, hvilket jo ikke er fair, da de store lejligheder betaler mest. Så kan man påføre dem nogle væsentlige omkostninger. Den diskussion var man jo uden om, hvis man stemte efter fordelingstal, for så havde det været fair."*
>
> [Rådgiver Pauli Andersen]

Denne holding stemmer også overens med EJL idet at at det samme fordelingstal måde afspejler omkostningfordeling og stemmeret, og at disse derfor vil ligestilles. Dog kan der stilles spørgsmålstegn ved, hvorvidt en ejer bør have mere indflydelse pga. et højere fordelingstal i de tilfælde, hvor der ikke er tale om økonomiske beslutninger. Forholdet mellem omkostningsfordeling og stemmeret bør derfor overvejes nøje.
Her henledes opmærksomheden på den svenske model omtalt i afsnit 5.1.3 i dette kapitel. Her har fordelingstal kun indflydelse på stemmeret i de beslutningsprocesser der er af økonomisk karakter. Dette virker umildbart som en retfærdig løsning, set ud fra overstående problemstillinger. En sådan model kan opnås ved, at hensyn til omkostningsfordeling varetages i vedtægter, hvorved stemmeret og omkostningsfordeling er proportionel ift. hinanden.

Ejendomsretten

Der er få tilfælde, hvor selve ejendomsretten indgår i betragtningen om et rimeligt fordelingstal. Dog diskuteres det blandt projektets informanter, hvorvidt en parkeringskælder bør have et fordelingstal på 0. Her er argumenterne imod, at en parkeringskælder derved ejer 0 andele af fællesejendelene, og derved ikke har andel i den ejendom den er en del af, hvilket for disse informanter virker uretfærdigt:

> *"Jeg prøver at undgå at der bliver fastsat fordelingstal på 0 - det er principielle årsager. I mange tilfælde med parkeringskældre, er der skrevet i vedtægterne at parkeringskælderen passer sig selv og har ikke rigtig noget med ejendommen at gøre, så derfor mener de, at dennes fordelingstal ikke rigtig skal bruges til noget, så den sætter vi til 0, tænker de. Men det mener jeg er forkert, for du kan ikke være 0 % medejer af en ejendom, når du er der. Det kan godt være at de så siger, at det er noget pjat at have et fordelingstal på 1/10000, men som princip er du så pludselig kommet med ind og er medejer. Jeg forstår ikke det er muligt (læs: at fastsætte fordelingstal på 0)."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Argumenterne for, er derimod, at netop fordi at en parkeringskælder ofte ligger under jorden, og ikke bruger ejendommen på samme måde som boliglejligheder og andre erhvervsformål, at så er det berettiget, at denne ikke skal betale til fællesudgifter:

> *"Parkeringskældre er udlagt som deres egen ejerlejlighed, som jeg så giver fordelingstallet 0. Det gør jeg typisk, for hvorfor skal de have nogen udgifter - den lader vi*

ejerforeningen betale - og hvorfor skal de have nogen stemme? (...) Jeg vil anbefale det til enhver tid, men hvis der kommer nogle og i dette tilfælde vil fastsætte fordelingstallet efter areal, så vil jeg typisk sige 'hvorfor det? ' Tit og ofte er der jo hverken vand eller varme i en parkeringskælder, så hvorfor skulle de betale nogle af fællesudgifterne til varme osv. Ofte bruger de øvrige beboere jo også kælderen, enten lejer de en parkeringsplads, eller bruger kælderen til parkering af barnevogne eller cykelparkering, og de kommer derfor til at betale for driften af parkeringskælderen."

[Landinspektør Henrik Kjær]

Netop fordi at parkeingskældre ofte omfatter store arealer, og derfor kan ende med et stort fordelingstal, hvis dette fastsættes efter areal, kan det være værd at overveje, om parkeringskældre skal vægtes anderledes end en ejendoms øvrige ejerlejligheder. I dette projekt vil det dog ikke blive diskuteret yderligere, hvordan netop problemstillingen med parkeringskældre løses bedst.

5.2.3 Et simpelt udgangspunkt

At anvende ejerlejligheders areal som beregningsideologi for fordelingstal begrundes med, at ideologien er objektiv, håndgribelig og nem at forstå. Der er derfor en større retfærdighedsfølelse knyttet hermed, hvilket tolkes af udtagelserne i afsnit 5.1.2 i dette kapitel. Det kan derfor konkluderes heraf, at et retfærdigt fordelingstal er:

- Fordelingstal der objektivt kan begrundes fagligt og sagligt.
- Fordelingstal som er gennemskuelige.

Som beskrevet tidligere, er der dog flere tilfælde, hvor fordelingstal, ud over ejerlejligheders areal, fastsættes med udgangspunkt i overstående principper. Derfor kan fordelingstal hurtigt gå fra at være objektive, håndgribelige og forståelige, til at være subjektive og uigennemsigtige. Der er derfor en fin balance i, hvornår fordelingstal ikke længere er nemme at forstå. Derfor nævner flere af projektets informanter muligheden for at tinglyse et enkelt fordelingstal evt. med udgangspunkt i arealet, og derefter vedtage nogle administrative eller sekundære fordelingstal, og dermed regulere særlige hensyn gennem en ejerforenings vedtægter:

"Altså jeg gør jo hvad kunderne beder om, men hvis jeg giver en anbefaling, så kigger jeg selvfølgelig på, hvad det er for nogle ejerlejligheder vi arbejder med, og der kan selvfølgelig komme i billedet, at det er blandet bolig og erhverv. Der kan man også risikerer at der er meget meget store forskelle arealmæssigt. Men uanset hvilke af de to hovedprincipper man vælger (læs: hvor fordelingstallene ligestilles eller de beregnes efter areal), så kan man jo lave nogle alternative fordelingstal i vedtægterne, hvis der f.eks. er én af ejerlejlighederne der har en særlig belastning af det samlede kompleks. Altså et sekundært fordelingstal, og det er ikke ualmindeligt at man har det."

[Landinspektør Torben Juulsager]

"Særregler, der reguleres i vedtægterne, forklarer jo i den grad hvorfor man gør det, selvfølgelig skal der være rimelighed i det, men alle vil jo også kunne se rimeligheden i, at opgaven vedligeholdes af boligerne, fordi erhverv lejlighederne ikke bruger det pågældende areal, de har ikke engang nøglerne til det. (..) Så selvfølgelig skal man

> *da tale for, og lave vedtægter der giver mening på den konkrete ejendom. Herunder ligger også at piller visse fællesudgifter ud, så de kun fordeles på nogen."*
>
> [Landinspektør Per Christian Nielsen]

Hvis alle særlige hensyn, her særligt hensynet til omkostningsfordeling, reguleres gennem vedtægter frem for at blive afspejlet i fordelingstal, kan det dog diskuteres, om ejerlejligheder derfor bør ligestilles, da fordelingstal derfor særligt vil dreje sig om stemmeret.

5.3 Delkonklusion

Der findes ikke én forståelse for udgangspunktet for fastsættelse af fordelingstal, og i praksis beregnes fordelingstal derfor med udgangspunkt i forskellige beregningsideologier. Gennem kapitlet er de forskellige ideologier blevet diskuteret med henblik på, hvordan de kan retfærdiggøres. Her ses nogle beregningsideologier mere retfærdige end andre, og særligt en ligestilling af ejerlejligheder vurderes at kunne danne grundlag for retfærdige fordelingstal. Argumenterne for og imod de enkelte beregningsideologer bygger dog på den enkeltes forståelse af fordelingstal.

Fordelingstal bygger en beregningsideologi og en hertilhørende beregningmetode. Hertil indgår der i praksis dog også en overvejelse i overensstemmelse med 'retfærdighedsprincipperne'; lighedsgrundsætning, rimelighedsbetragtning og et simpelt udgangspunkt, som alle er med til at sikre, at fastsættelse af fordelingstal sker så retfærdigt som muligt. Ved at have gjort sig større overvejelser over, hvorfor man fastsætter fordelingstal som man gør, derved bliver fordelingstal ikke tilfældigt fordelt, men derimod nøje overvejet, således at der kan findes frem til den mest retfærdige fordeling.

Håndtering af fordelingstal 6

Der kan være mange grunde til at ændre et fordelingstal; det kan f.eks. ske ud fra en betragtning om, at fordelingtallet er uretfærdigt, at der ønskes en anden omkostningsfordeling, det kan være som følge af en fysisk ændring såsom videreopdeling, sammenlægning, arealoverførsel, ændret anvendelse osv. Dette kapitel vil gå i dybden med, hvordan fordelingstal håndteres ifm. ændringer, og uddybe de problematikker som blev udfoldet i kapitel 3 omhandlende ændring af fordelingstal.

Fordelingstal kan som udgangspunkt kun ændres, når der er enstemmighed om dette ved en generalforsamling eller når alle berørte partner giver samtykke, og det kan derfor være meget vanskeligt at få fordelingstal ændret. I afsnit 3.3.1 i kapitel 3 blev det hertil belyst, at fordelingstal kun kan ændres med accept fra panthavere. Dette kapitel vil derfor undersøge, hvilken indflydelse fordelingstal har på pant i en ejerlejlighed, og hvordan pant håndteres ifm. ændring af fordelingstal.

I kapitel 5 blev principperne bag et retfærdigt fordelingstal undersøgt. Fysiske ændringer af en ejendom såsom videreopdeling, arealoverførsel, sammenlægning og ændret anvendelse kan have indflydelse på fordelingstal, og dette kapitel vil derfor også undersøge, hvordan det kan sikres, at fordelingstal forbliver retfærdige. Dette gøres ved at undersøge, hvordan fordelingstal håndteres i praksis ifm. fysiske ændringer, herunder om der føres kontrol med fordelingstal af myndighederne.

6.1 Fordelingstals værdi

Ved ønske om ændring af fordelingstal, er det ikke altid nok kun at opnå enighed blandt alle ejerlejligheder i en ejerforening. Af hensyn til panthavers sikkerhed i en ejendom, skal denne også oftest give accept til en ændring af fordelingstal. I dette afsnit vil det blive undersøgt hvad denne accept indebærer, og hvordan fordelingstal har indflydelse på panthavers pantsikkerhed. Dette gøres gennem interview af Christine Bek Lynge, Jyske Bank, litteraturstudie af relevante vejledninger, samt undersøgelse af relevant lovgivning gennem juridisk metode.

Jf. ejerlejlighedsloven § 2 er fællesareal i ejerforeninger ejet af alle ejerlejlighedsejere i fællesskab efter fordelingstal. Fordelingstal fortæller altså hvor stor en anpart af fællesejendom, hver enkelt ejerlejlighed ejer. Dette betyder, at panthavere ikke alene har pant i ejerlejligheder, de har også pant i den anpart af fællesejendom det tilhørende fordelingstal foreskriver. Ønskes et fordelingstal ændret, anses dette derfor som værende en ændring i den ejendom, som panthaver har pant i.

Tinglysningsretten har udarbejdet en vejledning om arealoverførsel og udstykning i tingbogen således, at det bliver nemmere at forstå, hvordan tinglysningsloven skal håndteres. Om ændring af fordelingstal skriver vejledningen således:

> **Et areal, der skal overføres til anden ejendom, skal som udgangspunkt være gældfrit, da rettigheders indbyrdes prioritet skal kunne fastlægges, jf. tinglysningslovens § 21. Det sikres ved panthavernes relaksationspåtegning, hvorved de samtykker i, at det pågældende areal frigives fra pantet.**

> (...)
> **Dette gælder også ved fraskillelse af areal fra en ejerlejlighedsejendoms fællesareal og ændring af ejerlejlighedernes fordelingstal. Pant, der er tinglyst på ejerlejlighederne, har også sikkerhed i ejerlejlighedens andel af fællesarealet.**

[Tinglysningsretten(2020)]

Som det fremgår af vejledningen, kræver fraskilning af et areal en relaksationspåtegning fra panthaver[1]. En ændring af fordelingstal ligestilles altså med dette krav, og en ændring af fordelingstal kræver derfor en relaksationspåtegning fra panthaver. Er der tale om mindre værdi, er det ikke nødvendig med panthaveres relaksationspåtegning, men blot nok med en værdierklæring (tidligere kaldet udskadelighedsattest). I bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), herefter BTT, beskrives dette forhold således:

> **§ 42, stk. 2 Uskadelighedsattesten, der udfærdiges på en af de af Kort- og Matrikelstyrelsen udarbejdede digitale formularer om arealoverførsel, skal godtgøre, at den matrikulære ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi.**

[Bek. om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)]

I BTT § 43, punkt 5 forklares det, hvad en 'ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi' betyder:

> **5) at værdien af det udskilte areal højst udgør 2 pct. af den seneste offentlige ejendomsvurdering, dog maksimalt 125.000 kr.**

[Bek. om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)]

Derfor kan en relaksationspåtegning fra panthaver udelades, hvis det fraskilte areal, eller i dette tilfælde en ændring af fordelingstal, ikke overstiger 2% af en ejendoms samlede værdi eller 125.000 kr i alt jf. BTT § 43, punkt 5.

Jf. Tinglysningsretten har fordelingstal indflydelse på ejerlejligheders værdi i og med, at en ændring af fordelingstal kræver, at der sker relaksation. Vurderes denne værdi til at være under 2 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering eller under 125.000 kr., kan dette forhold dog udredes i en værdierklæring fra en landinspektør. Det er derfor landinspektørens job at redegøre for, hvad et fordelingstal er værd, således at det kan bevises, hvorvidt ændringen af fordelingstal overstiger 2 % af en ejerlejligheds samlede værdi.

Som så meget andet omhandlende fordelingstal findes der ikke en decideret vejledning til værdifastsættelse af fordelingstal, men derimod en vejledning der dækker alle arealoverførsler og udstykninger. Dette er samme vejledning som tidligere nævnt 'vejledning om arealoverførsel og udstykning i tingbogen'. Hvordan man værdifastsætter et fordelingstal er derfor op til fri fortolkning, det er dog langt fra alt, tinglysningensretten godkender jf. projektets informanter.

[1] Relaksation er en påtegning på et pantebrev med pant i en fast ejendom omhandlende, at en del af den pantsatte ejendom udgår af pantet, [Gyldendal(2020)]

Flere af projektets informanter erfarer, at Tinglysningsretten kun kræver, at der skal foreligge en værdierklaring, når fordelingstal nedsættes. Dette giver mening på den måde, at nedsættes fordelingstal mistes der en andel i fællesareal, som panthavere som sagt også har pant i:

> *"Det er klart, at hvis det (læs: fordelingstallet) er mindre, så får vi pant i mindre, og så har vi mindre at gøre godt med i sidste ende."*

[Christine Bek Lynge, Jyske Bank]

Samtidig giver det ikke mening, at panthavere holdes udenfor, når fordelingstal opsættes, da mulighed for at låne penge i en bank samt mængden af disse, afhænger af lånerens rådighedsbeløb[2]. Ved en opsættelse af fordelingstal får man en større andel fællesudgifter, og ens rådighedsbeløb bliver derfor mindre. Dette faktum burde vedkomme panthavere, da deres sikkerhed består i, at kunderne kan betale deres regninger:

> *"Det er nok mere med rådighedsbeløb osv., hvor man siger: nu får du altså 60% af ejerskabet i en ejerforening og det kan du ikke sidde for, hvis du før kun havde 1/3. Det kan rent økonomisk set ikke hænge sammen på bunden. Men det er sjældent der sættes spørgsmålstegn ved, om det er den rigtige fordeling der er. Det ligger på jeres (læs: landinspektørenes) skuldre i bund og grund."*

[Christine Bek Lynge, Jyske Bank]

En panthaver, i dette tilfælde informanten Christine Bek Lynge fra Jyske Bank, har som udgangspunkt ikke interesse i ændringer af fordelingstal når de nedsættes. Dette skyldes, at det der betyder noget for pantesikkerheden er hvorvidt kunden er i stand til at tilbagebetale de lånte penge, hvilket afhænger af kundens rådighedsbeløb som bliver lavere, hvis fordelingstallet forhøjes:

> *"Man skal lave et budget for kunden og sige: kan du sidde i det her? Og så er det egentligt underordnet, hvilket tal der ligger bagved. Det er den mængde penge der skal betales, der er interessant."*

[Christine Bek Lynge, Jyske Bank]

Derfor kan det virke besynderligt, at panthavere kun skal 'spørges om lov' når det vedrører nedsættelse af fordelingstal, nu hvor panthavere reelt set kun er interesseret, når fordelingstal opsættes.

En værdiansættelse af det 'tabte' fordelingstal skal fastsættes af en landinspektør, som skal udregne hvorvidt værdien af en ejerlejlighed falder med mere end 2 % eller 125.000 kr. Lovgivningen, som kun kræver en værdierklæring når fordelingstal nedsættes, siger derfor indirekte, at en ejerlejlighed kun mister værdi, når fordelingstal nedsættes, og altså dermed må stige i værdi, når fordelingstal opsættes. Dette er trods, at panthavere kun er interesseret i ændringen af fordelingstal, når det betyder en øget udgift for ejerlejlighedsejeren. Dette er dog ikke et forhold, som panthavere får lov

[2] Rådighedsbeløb er den mængde penge man har til rådighed efter SKAT, når alle faste udgifter er betalt f.eks. bil, børnepasning og afbetaling af lån

til at have medindflydelse på. Dette rejser i midlertid spørgsmålstegn ved, hvorvidt værdien af en ejerlejlighed er størst ved et høj eller et lavt fordelingstal, og hvad et fordelingstal i det hele taget er værd.

I blandt projektets tre adspurgte ejendomsmæglere, se bilag P - R, er der ikke enighed om, hvorvidt et højt fordelingstal kan have indflydelse på en ejerlejlighedsværdi. Niels Andreasen fra EDC Aalborg skriver således om fordelingstals betydning for værdi:

> *En ejerlejlighed med høje ejerudgifter er mindre attraktiv og dermed også mindre værd end en lejlighed med lave ejerudgifter.*
>
> [Ejendomsmægler Niels Andreasen]

Denne måde at anskue fordelingstals indflydelse på en ejerlejlighedsværdi, stemmer overens med panthaveres forståelse af samme. Det vil altså sige, at der hvor lovgivningen forsøger at 'beskytte' panthavere mod et fald i værdi, er der et misforstået forhold til, hvad panthavere ønskes beskyttet imod.

Det har ikke været muligt at få Tinglysningsrettens beskæftigelse på, at disse kun kræver, at der skal foreligge en værdierklaring når fordelingstal nedsættes. Som udgangspunkt skal der derfor tages forbehold for, at panthaver altid skal give accept ved ændring af fordelingstal, hvilket besværliggør ændringen heraf. Ligeledes er der i projektet kun brugt én informant, hvilket kan have indflydelse på validiteten af afsnittet. Det vurderes dig, at det kan konkluderes, at der her er en problemstilling, som bør undersøges yderligere.

6.2 Fremtidige fordelingstal

Ved fastsættelse af fordelingstal ved nyopdeling er det den oprindelige ejer af ejendommen, der bestemmer fordelingstal. Som beskrevet i afsnit 3.3.1 i kapitel 3 er det dog uklart, hvorvidt det er ejerne af de enkelte ejerlejligheder eller ejerforening der har indflydelse på, hvordan fordelingstal nyberegnes ifm. fysiske ændringer. Derved er det også uklart, hvordan et retfærdig fordelingstal sikres fremadrettet, hvor forskellige ejere kan have forskellige interesser. Dette afsnit vil derfor undersøge, hvordan fordelingstal håndteres fremadrettet ifm. fysiske ændringer, samt når fordelingstal ændres i øvrigt.

I afsnittet vil det først blive diskuteret, hvordan fordelingstal bør fastsættes, når det registrerede fordelingstal, f.eks. ifm. fysiske ændringer, ønskes ændret. Her vil det blive diskuteret som en forlængelse af kapitel 5, hvordan fordelingstal skal fastsættes ifm. en ændring, og om der er særlige hensyn der bør varetages.

Herefter vil afsnittet tage udgangspunkt i de to situationer, hvor der skal gives accept ifm. fysiske ændringer, der kan lede til ændring af fordelingstal;

1. ved en byggesagsbehandling
2. ved registrering af ændringen i Matriklen

Dette er for at finde ud af, hvorvidt det er en ejer alene, der bestemmer fordelingstal ifm. ændring, eller om en ejerforening har indflydelse. Først undersøges det, hvordan ejerlejlighedsloven spiller sammen med øvrig lovgivning, for derved at få klarlagt, hvordan fordelingstal håndteres ifm. byggesager. Herefter undersøges myndighedernes rolle i fastsættelse af fordelingstal, herunder

hvilken kontrol der føres af fordelingstal ifm. nyopdeling og senere ændringer af ejerlejligheder. Disse to situationer vurderes ud fra problemstillingerne i kapitel 3 samt gennem en undersøgelse af relevante vejledninger, at være de områder, hvorved der føres en form for kontrol med de ønskede fysiske ændringer og dermed fordelingstal.

6.2.1 Tidssvarende fordelingstal

I afsnit 5.2 i kapitel 5 blev der med udgangspunkt i en undersøgelse af praksis fundet frem til en række grundprincipper, der tages udgangspunkt i ved fastsættelse af fordelingstal ifm. den oprindelige opdeling, altså en første opdeling der foretages i en ejendom, og som danner ejerforeningen. Når det kommer til nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer, er det dog mindre tydeligt, om principperne for fastsættelse også gælder.

Afsnit 5.2s retfærdighedprincipper til fastsættelse af fordelingstal bør i høj grad også anvendes ved nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer. Retfærdige fordelingstal vil altid være aktuelle, og der bør derfor ikke være forskel på, om fordelingstal fastsættes ifm. nyopdeling eller ved ændring af fordelingstal. Blandt nogle af projektets informanter er det også praksis at tage udgangpunkt i den eksisterende beregningsmetode ved nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer:

> *"Min standard praksis (læs: for beregning af fordelingstal) vil altid være efter arealet - hvis jeg skal lave en ny opdeling. Ved en eksisterende er jeg nød til at skal ind i den beregningsmetode der ligger til grund for den første ejerlejlighedssag, og det er her jeg oplever udfordringer."*
>
> [Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Dette stemmer overens med 'lighedsgrundsætningen', hvorved ejerlejligheder på trods af ændringer og eventuelle videreopdelte ejerlejligheder, stadig vil være ligestillede i kraft af, at fordelingstal er beregnet ud fra samme principper.

Som det udledes af Louise Holm Kristoffersens ovenstående udtalelse, er der et problem i, at det kan være svært at videreføre den oprindelige beregningsmetode til fastsættelse af fordelingstal ifm. ændringer, da det kan være svært at gennemskue, hvordan fordelingstal oprindeligt er beregnet. Denne problematik vil blive undersøgt i næste kapitel, kapitel 7.

Det kan ikke udelukkes, at der findes eksempler, hvor f.eks. en tagetage er videreopdelt i ejerlejligheder og hvortil der bygges en tagterrasse. Det giver her mening at tage højde for den nye situation, hvilket her vil være, at en ejer får en eksklusiv ret til en tagterrasse. Dette kan der stadig tages højde for med udgangspunkt i 'lighedsgrundsætningen', hvis der dog også tages højde for, om andre ejerlejligheder også har en eksklusiv ret, som derved skal reflekteres i fordelingstallet. 'Lighedsgrundsætningen' forhindrer i sig selv derved ikke, at der skabes tidsvarende fordelingstal. Der kan dog være udfordringer ved at få fordelingstal ændret hos en ejerforenings øvrige ejerlejligheder, hvis dette er nødvendigt.

Netop 'tidsvarende fordelingstal' må være at foretrække ved beregningsideologier så som værdi og areal, da netop begrundelsen for at fastsætte fordelingstal efter ejerlejligheders areal begrundes med, at den enkelte ejer derved tydeligt kan sammenholde sit fordelingstal med sit areal, hvilket er en gennemsigtig og letforståelig metode. Derfor bør der ved ændringer i ejerlejligheders areal også tages højde for fordelingstal, således at beregningsmetoden og den aktuelle situation i den enkelte

ejerlejlighed stemmer overens. Dette bør også gælde selvom fordelingstal er fastsat med hensyn til den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesområder, i ejerlejligheders værdi eller noget helt tredje.

Ved nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer såsom ændret anvendelse, videreopdeling og arealoverførsel er det dog uklart, som beskrevet i afsnit 3.3.1 i kapitel 3, om en ejerforening har indflydelse på fordelingstal. Dette er selvfølgelig ikke til hindre for, at fordelingstal ifm. ændring ikke kan fastsættes med udgangspunkt i kapitel 5 omtalte retfærdighedsprincipper. Da den enkelte ejer kan have andre interesser end ejerforeningen som helhed, kan der dog opstå situationer, hvor en ejer ikke ønsker at fastsætte fordelingstal efter principperne. Det kan f.eks. være, at en ejer ifm. videreopdeling af sin ejerlejlighed, ønsker at blive boende i den ene ejerlejlighed, og her ønsker et lavt fordelingstal for at mindske de månedlige omkostninger. De næste afsnit vil derfor undersøge, hvilke krav der stilles til nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer, og hvem der har indflydelse på fastsættelsen heraf.

6.2.2 Myndighedskontrol

Oprettelse af en ejerlejlighed sker jf. REB § 3 ved Geodatastyrelsens registrering i Matriklen, hvortil Tinglyningsretten jf. REB § 10 skal give meddelelse om, at opdelingen kan tinglyses. Før en opdeling af en ejendom til ejerlejligheder kan finde sted, skal anmeldelsen altså igennem behandling af to forskellige myndigheder.

> **§ 3. Anmodning om registrering af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, videreopdeling af ejerlejligheder og ændring af ejerlejligheder skal indgives til Geodatastyrelsen.**
>
> [Bek. om registrering af ejerlejligheder og notering af bygninger på fremmed grund i Matriklen]

Det er ikke angivet i lovtekst eller vejledninger hvorvidt Geodatastyrelsen fører kontrol med de fastsatte fordelingstal ifm. opdeling af ejerlejligheder, eller med nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer. Jf. Geodatastyrelsen kontrollerer de selv lovligheden af en ejerlejlighedsopdeling og dermed fordelingstal. Annette Sonne, funktionsleder ved Geodatastyrelsen, fortæller således om Geodatastyrelsens kontrol:

> *"I forhold til fordelingstal, så er der indbygget en kontrol i systemet der sikrer, at fordelingstallene summeres op til 1 over 1. (...) Ligeledes ved ændring af fordelingstal, så er vi selvfølgelig inde og kontrollere, at de relevante parter har accepteret."*
>
> [Annette Sonne, Geodatastyrelsen]

Der føres altså kontrol med de forhold, som er juridisk reguleret. Geodatastyrelsen fører ingen kontrol med beregningen af fordelingstal, og har ikke hjemmel til at sætte spørgsmålstegn ved, hvorvidt fordelingstal er fastsat retfærdigt. Ligeledes har styrelsen ikke hjemmel til at kræve, at en ejerforening involveres i nyberegning af fordelingstal ifm. ændringer, og stiller derfor kun krav om accept af ændring af fordelingstal blandt de involverede parter:

> *"Hvis nu det er en sag, hvor i der bare bliver flyttet et areal mellem én ejerlejlighed til en anden, og der sker en justering af fordelingstallet mellem de to ejerlejligheder, så vil vi kun se accept fra de to involverede ejere. Ved en videreopdeling, lad os sige at der ligger en ejerlejlighed der skal deles i to, og det påvirker ikke fællesarealer, så skal vi kun have underskiftet fra ejeren af den ejerlejlighed der bliver opdelt."*
>
> [Annette Sonne, Geodatastyrelsen]

Der føres derfor ingen kontrol med retfærdigheden i fordelingstal, og det er derfor op til den oprindelige ejer, eller en eventuel rådgiver hertil, at sørge for, at fordelingstal er retfærdige. En ejerforening har heller ikke mulighed for at få indflydelse på, hvordan fordelingstal senere nyberegnes ifm. fysiske ændringer, så længe dette ikke involverer fællesarealer. Her er det igen alene op til den enkelte ejer, hvordan fordelingstal skal fordeles.

6.2.3 Samspil med lovgivning

Jf. EJL § 4 anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom, og ejerlejlighedsejere har derfor ret over sin egen ejerlejlighed og egenrådig bestemmelse over, hvad der skal ske med ejerlejligheden. Ejerlejlighedsejerens ret til at ændre sin ejerlejlighed er dog afgrænset af ordlyden i normalvedtægten § 15, stk. 5 som siger, at *"medlemmerne ikke må lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiden af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke"*.

Ifm. ombygning, ændret anvendelse og andre ændringer af en ejerlejlighed, som kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen skal en ejerforening også ofte orienteres eller give skriftligt samtykke ifm. byggetilladelse eller anmeldelse. Det er uklart, præcist hvornår en ejerforening skal give fuldmagt ifm. ændringer, da dette ikke er reguleret af lov. Dog er udgangspunktet:

> *Du skal sende en fuldmagt i alle de sager, hvor du søger eller spørger om noget på en ejendom, du ikke selv ejer, eller hvor en ejerforening ejer ejendommen.*
>
> [Aarhus Kommune(2020)]

> *Du skal have en fuldmagt fra ejerforeningen, hvis dit byggearbejde berører en fællesejendom - fx ventilationskanal, faldstamme, facade eller bærende vægge.*
>
> [Teknik- og Miljøforvaltningen Københavns Kommune(2013)]

Om en ejerforening skal give en fuldmagt eller ej kan få indflydelse på, om en ejerforening har mulighed for at komme med indvendinger mod de ønskede ændringer. Ifm. en ændring der kræver en ejerforenings fuldmagt, kan ejerforeningen f.eks. betinge fuldmagten med at fordelingstal også ændres. Peter Andreasen påpeger, at det vil være forudsat, at en ejerforening kan kræve fordelingstal ændret, også selvom dette ikke fremgår tydeligt af tilladelsen til ændringen, [Andreasen(1996)]. Dette kan have relevans ifm. at der udføres ændringer i en ejerlejlighed, der skaber forhold der gør, fordelingstallene ikke længere afspejler situationen i ejerlejligheden, og derfor bør nyberegnes:

"Det handler meget om, at det er svært at få rettet op på (læs: fordelingstallet). Hvis man har givet et lavt fordelingstal, netop fordi det er et sted man ikke kommer så ofte, og dermed heller ikke slider på trapperne og ejendommen - hvis det så ændrer anvendelse på et senere tidspunkt, hvad det jo ofte gør i vore dage, så afspejler det fordelingstal ikke den fremtidige anvendelse."

[Advokat Karen-Marie Hovmøller]

Der kan dog være situationer, hvor ejeren af en ejerlejlighed ikke er interesseret i at få nyberegnet sine fordelingstal, hvorved fordelingstallene i ejerforeningen kan gå fra at virke retfærdige til at virke uretfærdige.

Når der i en ejerforening er blandede bolig- og erhvervsformål, er der ofte en overvejelse med henblik på, om der skal tages nogle særlige hensyn til f.eks. stemmmefordeling eller omkostningsfordeling, se afsnit 5.2.2 i kapitel 5. Her er praksis ofte, at formål såsom erhvervsformål, depotrum, parkeringskældre osv. vægtes anderledes end boligformål. Dette kan dog efterfølgende give skævvridninger i retfærdigheden af fordelingstal, hvis f.eks. et erhvervslokale, der har fået tildelt et lavere fordelingstal end de resterende ejerlejligheder, ændrer anvendelse til beboelse. Denne ændring kræver umildbart ikke en godkendelse fra ejerforeningen og ejerforeningen har derfor ikke mulighed for at kræve, at fordelingstal nyberegnes, for at fordelingstal derefter lever op til 'lighedsgrundsætningen'. Derfor kan det ende med, at en ejerlejlighed har et mindre fordelingstal ift. ejendommens øvrige ejerlejligheder til trods for, at der ikke er nogen markante forskelle ejerlejlighederne imellem:

"Der hvor vi har problemet i dag på den ældre boligmasse, er, at typisk så har der været et lille ismejeri eller et lille erhvervslejemål enten i kælderen, et enkelt trin ned eller i stueetagen og det var været vurderet til et noget lavere fordelingstal. (...) Der problemet ligger i dag, er, hvis du har et erhvervslejemål, der egentlig har samme størrelse som det lejemål oppe oven på, så kan det have en halv gang fordelingstallet, altså skal det kun betale halvdelen af det biddrag de andre skal betale. Her kan man så søge myndighederne om at få det lavet om til bolig, og det siger myndighederne, at det må man gerne. Man spørger ikke ejerforening, man skal blot orientere, men det er ikke sådan at ejerforeningen skal give tilladelse til det, og det synes jeg er forkert. For så kan ejerforeningen ikke gå ind og sige, at fordelingstallet skal ændres. Derved får man en bolig på samme størrelse som den ovenpå, som kun skal betale halvdelen. Den burde da skulle betale det samme."

[Ejendomsadministrator Peter Lautrup]

Denne problematik ses også ved et areal som f.eks. benyttes til pulterrum og derfor har et meget lavt fordelingstal. Ejerne har ret til at omdanne disse til en beboelseslejlighed uden at spørge resten af ejerforeningen om tilladelse. Når ejerforeningen derefter foreslår nyberegning af fordelingstal, kan ejeren af den nye ejerlejlighed afvise at få nyt fordelingstal. På denne måde kan der blive store uretfærdigheder i fordelingstal:

"Det er mere (læs: hvordan uretfærdige fordelingstal opstår), hvor det er en eksisterende ejerlejlighed, som lige pludselig kun har et fordelingstal på 6, fordi det oprindeligt var nogle pulterrum der lå på loftet. Så er der nogen der køber det og vil have lavet bolig."

[Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Dette scenarie kan forebygges, hvis en ejerforening på en eller anden måde skal godkende en ændret anvendelse i en ejerlejlighed. Derved kan en ejerforening betinge godkendelsen af, at fordelingstal nyberegnes, hvorved ejerforeningen får en stærk hånd til at opretholde en retfærdig fordeling af fordelingstal.

Til trods for at en ejerforening vil kunne betinge en fuldmagt med f.eks. at fordelingstal skal nyberegnes, er det usikkert om dette også ville blive bekræftet af den juridiske praksis. I TBB2004.299 nægtede en ejerforening at give fuldmagt til en ejer af to ejerlejligheder ifm. sammenlægning af ejerlejlighederne, hvor der skulle laves huld i en bærende væg. Ejerforeningen bestod af etværelses ejerlejligheder beboet af enlige, og ejerforeningen begrundede nægtelsen med, at sammenlægnigningen af ejerlejlighederne høj sandsynligt ville resultere i en ændret beboersammensætning. Retten fandt ejerforeningens begrundelse uberettiget, med henvisning til at eksperter havde konkluderet, at hullet i den bærende væg ikke ville forringe bygningens stabilitet, ej heller hvis et lignende indgreb blev foretaget i de øvrige lejligheder. Med udgangspunkt i denne afgørelse er det derfor uklart, i hvor høj grad en ejerforening kan nægte at give fuldmagt, og om en begrundelse med udgangspunkt i sikring af retfærdige fordelingstal vil blive accepteret. Hvis en ejerforeningen derfor vil sikre sig indflydelse på fordelingstal ifm. ændringer, skal dette derfor sikres gennem ejerforeningens vedtægter.

Udover at en ejerforening kan holdes udenfor ved ændringer i ejerlejligheder, er der heller ikke en forbindelse mellem ejerlejlighedsloven og byggeloven, der gør, at ændringer i ejerlejligheder skal ske i overensstemmelse med hinanden. Det vil altså sige, at søger man om byggetilladelse til at sammenlægge to ejerlejligheder, er der ikke noget der peger tilbage på ejerlejlighedsloven om, at man skal udarbejde nye ejerlejlighedkort til andet end den ejerlejlighed, ændringen angår. Landinspektør Louise Holm Kristoffersen udtaler følgende om sammenhængen mellem lovgivningerne:

> *"Der er ikke noget link mellem byggelovgivningen og ejerlejlighedslovgivningen, så de kan søge om alle de ændringer de har lyst til over i byggesagen, og have hele beslutningsgrundlaget i orden i forhold til ejerforeningen, men ændringen slår aldrig sådan rigtig igennem i ejerforeningen sådan ejendomsretligt, fordi der ikke er noget krav om, at man skal have opdateret ejerforeningens adkomstforhold, altså at man skal rette ejerlejlighedskort og fortegnelser til, ifm. at man har en byggetilladelse. (...) Der er faktisk mange ejerlejlihedssager hvor man har byggetilladelsen på plads, men man har bare ikke fået det opdateret i ejerlejlighedskortene. Der er f.eks. sager hvor to naboer bliver enige om at flytte et rum fra den ene lejlighed til den anden, og så få de selvfølgelig byggetilladelse til det, men byggelovgivningen har ikke lov-hjemmel til at sige, at så skal i også sørge for at få rettet ejerlejlighedskortene til."*

[Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

I denne situation, som Louise Holm Kristoffersen beskriver, er der et hul i lovgivningen. Hvis ejerlejlighedskort ikke tilrettes, gøres der ofte heller ikke tanker omkring fordelingstal. Dette kan resultere i, at fordelingstal på et tidspunkt, efter flere ændringer, bliver uretfærdige og ikke længere afspejler den beregningsideologi, der oprindeligt blev taget udgangspunkt i.

6.2.4 Ejerforeningers medindflydelse

Blandt projektets informanter er der uenighed om, hvorvidt en ejerforening overhovedet har en interesse i at have indflydelse på fordelingstal ifm. fysiske ændringer. Der kan dog være flere scenarier, hvor det kan argumenteres, at fordelingstal kan have interesse for en ejerforening. Dette er bl.a. hvis en ejerforening ønsker at holde balance i fællesskabet ved at sikre, at der fremtidigt også er retfærdige fordelingstal, som derved ikke kan medvirke til uro i ejerforeningen.

I kapitel 5 blev det konkluderet, at retfærdige fordelingstal skabes med hensyn til en række retfærdighedsprincipper. Ifm. ændring af fordelingstal, kan det i høj grad være i en ejerforenings interesse, at fremtidige fordelingstal fastsættes med udgangspunkt i disse principper, for netop at undgå ubalance i fællesskabet. Derfor kan det f.eks. være i en ejerforenings interesse, at nye fordelingstal bl.a. tager udgangspunkt i 'lighedsgrundsætningen', hvorved alle ejerforeningens fordelingstal er fastsat ud fra de samme parametre.

Det er derfor problematisk, at en ejerforening har så lidt medindflydelse på ejerforeningens fordelingstal. Der er dog mulighed for at tage forbehold for dette i en ejerforenings vedtægter, hvor en ejerforening kan stille krav om, at fysiske ændringer kræver ejerforeningens accept. Herved kan en ejerforening betinge denne accept af, at fordelingstal fastsættes efter en bestemt beregningsideologi, eller på anden måde skal nyberegnes på en relevant måde.

6.3 Delkonklusion

Det kan ofte være meget svært at få ændret fordelingstal i en ejerforening. Dette skyldes til dels, at alle berørte ejere enstemmigt skal acceptere en nyberegning af fordelingstal og til dels at panthavere også skal inkluderes i overvejelserne. Dette gør det både dyrt og besværligt for ikke mindst at nævne, at panthavere kan afvise nyberegningen. Myndighederne fører ikke en større kontrol af fordelingstal, men blot at fordelingstallene giver 1/1, samt at alle berørte ejere har givet accept. En ejerforening er ikke en berørt part, med mindre der ændres i fællesejendom, og derved har en ejerforening oftest ingen indflydelse på fordelingstal, selvom det må være i en ejerforenings interesse. På nuværende tidspunkt er der ikke en sammenhæng mellem forskellige lovgivninger, hvilket medfører, at ejerforeninger er sat helt udenfor indflydelse, når der sker forandringer i en ejerlejlighed.

Rådgivning i fordelingstal 7

Ifm. fastsættelse af fordelingenstal, er det alene op til den oprindelig ejer af en ejendom, at bestemme hvordan fordelingstal skal fastsættes. I og med at ejerlejlighedssager, herunder opdeling, i dag skal indregistreres af en landinspektør, har landinspektøren dog mulighed for at kommentere og rådgive ejeren i fordelingstal. I flere tilfælde oplever projektets informanter også, at landinspektøren bliver bedt om at komme med et udkast til fastsættelse fordelingstal, se afsnit 3.4 i kapitel 3.

I dette kapitel vil det derfor blive diskuteret, hvordan der bør rådgives i fordelingstal. Kapitlet vil først tage udgangspunkt i den rolle en rådgiver bør påføre sig, hvortil det vil blive diskuteret, om en rådgiver bør vægte kundens ønsker til fordelingstal ift. rådgiverens opfattelse af retfærdige fordelingstal. Dette gøres ved at benytte informanternes forskellige erfaringer og synspunkter, for at danne et indtryk af, hvordan rådgiveren skal navigere i arbejdet med fordelingstal.

Kapitlet vil derefter diskutere mere konkret hvordan der bør rådgives i fordelingstal, herunder hvordan fordelingstal kan fastsættes, og hvad en rådgiver bør være opmærksom på ifm. rådgivning. Dette gøres ved at tage udgangspunkt i problemstillinger og konklusioner fundet i kapitel 3, 5 og 6.

7.1 Udgangspunktet for rådgivning

Gennem projektets øvrige kapitler er 'retfærdige fordelingstal' blev diskuteret og har været omdrejningspunkt for en række undersøgelser og diskussioner. Hertil er det dog vigtig ikke at forglemme, at der ikke findes nogen egentlig lovgivning eller vejledning på området[1] der fastslår, at fordelingstal skal fastsættes med et retfærdigt udgangspunkt, og det er derfor overladt til den enkelte ejer, hvordan han ønsker fordelingstal fastsat.
Umildbart virker det derfor ikke klart, hvordan en rådgiver bør navigere i forholdet mellem kundens ønske og en faglig forståelse for retfærdige fordelingstal. Et fagligt udgangspunkt for rådgivning bør netop være, hvordan fordelingstal fastsættes mest retfærdigt, såsom det er beskrevet gennem dette projekt, mens det i sidste ende er kunden der bestemmer fordelingstal. En rådgiver har ikke det endelige ord ift. fastsættelsen af fordelingstal og kan derfor kun rette sig efter kundens ønsker, såfremt denne ikke ønsker retfærdige fordelingstal. Dette afsnit vil derfor se nærmere på, hvordan netop rådgiveren bør navigere i denne konflikt, og dermed hvad udgangspunktet for rådgivning i fordelingstal bør være.

7.1.1 Kunde vs. retfærdighed

Igennem dette projekt er det blevet klart, at kundens ønsker ikke altid stemmer overens med, hvad et retfærdigt fordelingstal er. Dette rejser i midlertid spørgsmålet om, hvad er vigtigst: kundens

[1] CEM henviser til, at en rimelig ordning må forudsætte, at fordelingstal fastsættes ud fra ejerlejligheders indbyrdes værdi, hertil er der en begrænset retspraksis for, hvordan fordelingstal fastsættes. Ligeledes diskuteres det, hvornår fordelingstal er urimelige (aftalelovens§ 36) og der er derfor en forståelse for, at ejeren trods alt ikke har helt frie rammer (også selvom han reelt har).

ønsker til fordelingstal eller retfærdige fordelingstal.

Flere af projektets informanter har oplevet, at en kunde har særlige interesser, der skal varetages, og derfor ikke ønsker retfærdige fordelingstal. Med den nugældende lov har den oprindelige ejer af en ejendom som sagt retten til at fastsætte fordelingstal, som han ønsker. En rådgiver har derfor ikke mulighed for, i en situation hvor en kunde ønsker uretfærdige fordelingstal, at 'trumfe' retfærdige fordelingstal igennem. En rådgiver kan, som rådgivende part, dog forsøge at vække kundes retfærdighedssans:

> *"Jeg ville gøre opmærksom på, at jeg ikke synes det her (læs: kundens ønsker til fastsættelse af fordelingstal) er rimeligt."*
>
> [Landinspektør Henrik Kjær]

Flere af projektet informanter mener hertil, at det netop er en rådgivers pligt at gøre opmærksom på uretfærdige fordelingstal:

> *"Du vil have en moralsk forpligtelse til at gøre opmærksom på, at dette ikke er en rimelig deling, og at det er en deling der kan give anledning til konflikter. Så kan du vælge om du vil fortsætte arbejdet eller ej, og fortsætter du arbejdet, så har du i hvert fald pippet om det. Hvis der så senere opstår ballade, så er der i hvert fald ikke nogen der kan pege fingre af dig."*
>
> [Landinspektør Per Christian Nielsen]

På nuværende tidspunkt er rådgiveren 'blot' rådgivende. Med andre ord, så kan rådgiveren rådgive nok så meget, men hvorvidt kunden har tænkt sig at rette sig efter denne rådgivning, er en anden sag. Projektets informanter oplever dog ofte, at kunderne ikke er klar over, at de faktisk har denne ret, og at flere derfor ikke ved, at de kan modsige sig rådgiveren, se evt. afsnit 3.4.1 i kapitel 3. Landinspektør Annette Bøgh mener, at en rådgiver har et ansvar i netop at rådgive i ejerens rettigheder:

> *"(...) hvis jeg bare havde udfyldt efter areal og sendt ind, så havde de skrevet under og havde overhovedet ikke forholdt sig til det. Så havde jeg ikke rådgivet tilstrækkeligt, som jeg mener vi som landinspektører skal. Men det havde været lovligt! Jeg havde egentligt ikke forsømt mig mod ejerlejlighedsloven, men jeg kunne godt ifalde et ansvar rådgivningsmæssigt, fordi jeg jo ikke havde oplyst dem om, at de kunne ændre på det, hvis de ville."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Dette begrunder Annette Bøgh med, at det er kunden der i sidste ende har ansvaret for anmeldelsen af opdeling i ejerlejligheder, og at kunden derfor skal være bekendt med dette:

> *"Det er dig som ejer der på tro og love og straffeansvar osv. erklærer, at anmeldelsen er lovlig og siger ja til, at du ønsker den her fordelingsnøgle anvendt."*

[Landinspektør Annette Bøgh]

Dette understreger endnu en gang, hvor vigtigt det er, at rådgiveren får gjort klart overfor kunden, hvilke love og regler der skal følges, således at kunden også føler, at der er udøvet en god rådgivning. Men det tager ikke alt ansvaret væk fra rådgiverens skuldre. Det er stadig vigtigt, at en rådgiver har en holdning til, hvad retfærdige fordelingstal er og giver denne til kende. Som det beskrives i afsnit 3.4.2 i kapitel 3 er der ofte en manglede forståelse for fordelingstals betydning, og en rådgiver har derfor pligt til at rådgive i, hvad der er retfærdige fordelingstal.

For at forebygge uretfærdige fordelingstal er rådgivning altafgørende. Rådgiveren kan som sagt ikke bestemme, hvorvidt kunden har tænkt sig at lytte til den rådgivning der modtages, men det er rådgiverens pligt, hånd i hånd med god landinspektørskik[2], at forsøge at trække kunden i den rigtige retning. Kunden bør dog gøres opmærksom på retten til at modsige sig rådgiveren, og i disse tilfælde bør en rådgivers rådgivning afspejler en blanding af kundes ønsker og rådgiverens overbevisning om retfærdighed, for at opnå det bedste kompromis.

7.2 Fremtidige fordelingstal

Igennem projektet er det blevet klart, at et retfærdigt fordelingstal også er et tidsvarende fordelingstal. Hvad der forståes ved et 'tidsvarende fordelingstal' og ikke mindst hvordan fordelingstal gøres tidsvarende, bliver behandlet i dette afsnit. Det betyder, at der i dette afsnit kommer nogle specifikke ideer til, hvordan der kan rådgives i fremtidige retfærdige fordelingstal.

Fordelingstal fastsættes ifm. nyopdeling af en ejendom, og det kan derfor diskuteres, hvorvidt fordelingstal skal afspejle situationen i en ejendom på opdelingstidspunktet, eller om fastsættelsen af fordelingstal skal tage højde for fremtidige ændringer. Blandt projektets informanter er der blandede holdninger til, i hvor høj grad fordelingstal kan tage højde for ændringer:

> *"I sådan en sag her (Læs: Henrik Kjær henviser til en omtalt sag) skal jeg gøre ejeren tilfreds, som er min kunde. Så skal jeg jo ikke i sagen gøre alle fremtidige ejere tilfrede. Sådan en bygning står jo nok 100 år endnu. (...). Der kommer nok til at bo mindst 10 ejere, og jeg kan jo ikke gøre alle de ti fremtidige ejere tilfrede, men jeg kan gøre ham (læs: kunden) tilfreds, med den rådgivning jeg tror giver han den største værdi."*

[Landinspektør Henrik Kjær]

Blandt andre af projektets informanter er det dog klart, at den enkelte ejer af en ejerlejlighed sammenligner fordelingstal med en tidssvarende situation, derfor bør fordelingstal også tage højde for fremtidige ændringer, således at de forbliver retfærdige. Blandt argumenter for at fastsætte fordelingstal efter ejerlejligheders areal er netop også fordelen ved, at netop fordelingstal fastsat efter areal kan tilpasses, når arealer ændrer sig, f.eks. ifm. arealoverførsler, sammenlægning eller videreopdeling, se evt. afsnit 5 i kapitel 5.1.2.

Som rådgiver er det derfor vigtigt, at besidde en vis retfærdighedssans og et overblik over, hvordan et potentielt fordelingstal kan ændres i takt med, at en ejendom ændres. Det er vigtigt i rådgivningen, at der ikke kun tilgodeses 'her og nu ønsker' og en rådgiver ikke bliver blind

[2] God landinspektørskik er beskrevet i 'Bekendtgørelse af lov om landinspektørvirksomhed', bedre kendt som Landinspektørloven, § 7.

på, hvordan fordelingstal kan ændre sig ved forandringer i en ejendom. Det vil altså sige, at rådgiveren også skal have den nødvendige viden på området til at kunne gennemskue, hvad retfærdige fordelingstal er, og hvordan der forebygges mod, at de en dag bliver uretfærdige.

7.2.1 Regulering af fordelingstal gennem vedtægter

Ifm. fastsættelse af fordelingstal, er det vigtigt ej at forglemme muligheden for at fastsætte administrative eller sekundære fordelingstal, se evt. afsnit 3.1.3 og 3.1.4 i kapitel 3. Her har en ejerforening muligheden for at varetage særlige hensyn, uden at det får indflydelse på det registrerede fordelingstal. Netop denne mulighed vurderes at være særlig aktuel ift. de udfordringer, der gennem dette projekt er belyst ifm. fastsættelse af retfærdige fordelingstal.

En af principperne bag retfærdige fordelingstal, som beskrevet i afsnit 5.2 i kapitel 5 er 'et simpelt udgangspunkt', hvor der lægges særlig vægt på, at fordelingstal er enkle og gennemskuelige. I 'rimelighedbetratningen' kan det dog være nødvendigt at varetage særlige hensyn f.eks. med henblik på at skabe en retfærdig omkostningsfordeling. Derved kan fordelingstal nemt blive komplicerede og uigennemsigtige, og derved ikke leve op til 'et simpelt udgangspunkt'. Ved dog at regulere de særlige hensyn gennem vedtægter, kan der skabes et simpelt fordelingstal, hvor der dog alligevel tages højde for særlige hensyn.

Ved netop også at regulere særlige hensyn til omkostningsfordeling i vedtægter, kan det for nogle måske nemmere retfærdiggøres, at ejerlejligheder i en ejerforening ligestilles, eller at der alene tages udgangspunkt i ejerlejligheders areal, hvorved der skabes forståelige og gennemskuelige fordelingstal. Ved at lade særlige hensyn fremgå af vedtægter gennem administrative fordelingstal, opnås en situation der minder mere om den svenske model for fastsættelse af fordelingstal.
Netop den svenske model virker retfærdig ud fra det synspunkt, at stemmeret ikke skal påvirkes af økonomiske hensyn, med mindre at netop stemmeret skal bruges til at afgøre økonomiske hensyn. Hertil kan der argumenteres for, at når netop økonomiske hensyn varetages i vedtægter, burde ejerlejligheder i flere tilfæle ligestilles for derved at få et mere retfærdigt demokrati, hvor alle ejerlejligheder har lige stor medindflydelse.

En anden fordel ved at varetage særlige hensyn i vedtægter gennem administrative fordelingstal er, at de er nemmere at ændre i og med, at der her ikke skal tages hensyn til panthavere. Som det er beskrevet i afsnit 6.1 i kapitel 6 kan det være vanskeligt at få de registrerede fordelingtal ændret, da dette ikke kun kræver enstemmighed blandt en ejerforenings medlemmer, men at en evt. panthaver også giver accept. Det betyder også, at det bliver væsentligt dyre at ændre fordelingstal, da de forskellige realkreditinstitutter tager et beløb for ekspeditionen.

Ifm. fastsættelse af fordelingstal er der også mulighed for, at tage højde for særlige forskelle ved at oprette sekundære ejerforeninger, og hertil fastsætte sekundære fordelingstal. Denne mulighed vil i særlig grad gøre sig nyttig i ejendomme bestående af flere bygninger, som beskrevet i afsnit 3.1.4 i kapitel 3. Det kan også overvejes at benytte muligheden i ejendomme med blandede bolig- og erhvervsformål, eller i ejendomme der på anden måde med fordel kan opdeles. Fordelen ved sekundære ejerforening ift. retfærdige fordelingstal er, at de kan være med til at forenkle fordelingstal i og med, at fordelingstallene bliver 'delt op' og relateret til de ejerlejligheder, som den enkelte ejerlejlighed har lighed med. Derved bliver fordelingstallene mere gennemsigtige, og den enkelte ejer har nemmere ved at forholde sig til fordelingstallet. Dette er i høj grad med til at definere 'retfærdige fordelingstal' jf. afsnit 5.2.3 i kapitel 5.

7.2.2 Ejerforeningens indflydelse

Ved fysiske ændringer og ændret anvendelse har ejerforeninger ingen indflydelse på fastsættelsen af fordelingstal, og det er derfor alene op til den enkelte ejer, at fastsætte fordelingstal ifm. ændringer, der ikke involverer fællesarealer, se evt. afsnit 6.2.2 i kapitel 6. Dette kan på sigt skabe uretfærdige fordelingstal og splid i en ejerforening, da der ifm. ændringer kan være mange forskellige interesser. Specielt i situationer hvor forskellige anvendelser er vægtet forskelligt ift. fordelingstal, oplever flere af projektets informanter det som en problemstilling, at en ejerforening ikke har indflydelse, da dette kan resultere i skæve fordelingstal. Denne indflydelse kan dog sikres gennem vedtægter:

> *"Jeg synes det ville være interessant, at se på det her med, om man skal vægte arealer efter anvendelsen, fordi det giver jo mening i forhold til de pulterrum der ligger på tagetagen, at de har fået en lav vægt, og de er jo ikke så interessante, før der er nogle der tænker, at nu vil de omdanne det her til en bolig, og så opstår problemet ang. fordelingstallet. Men de skal jo have søgt tilladelse til at ændre det til bolig, og så giver det bare rigtig god mening, at man har taget hånd om det på forhånd i ejerforeningens vedtægter, og i den måde man udarbejder fordelingstallet. Så tror jeg, udover vi som landinspektører får noget mere fagligt indhold i vores arbejde, at det bliver lettere for ejerforeninger fremadrettet."*

[Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

> *"Der kan du afdække det (læs: problemstillingen med et lavere vægtet erhverv som ændrer anvendelse til bolig) i vedtægterne. Der kan du gå ind og sige, at i det omfang at et erhverv skal ombygges til boligformål, så skal fordelingstallet tilrettes. Hvis det skrives ind i vedtægterne, så er det jo en bestemmelse som bestyrelsen kan gå ind og håndhæve. (...) Det er noget vi (læs: Laros) skriver ind i vores vedtægterne."*

[Ejendomsadministrator Peter Lautrup]

Ejendomsadministrator Line Lohmann har kun oplevet, at det er lykkedes at ændre fordelingstal, hvis det decideret har stået i vedtægterne, at en bestemt ændring kræver, at fordelingstal nyberegnes, såsom hvis erhvervsformål er vægtet anderledes end boligformål og anvendelsen herefter ændres:

> *"Det er noget værre rod, at begynde at ændre det (læs: fordelingstallene), og man kan ikke rigtigt ændre det jf. vedtægterne. Så nej, det er ikke lykkes at ændre fordelingstallene, udover hvis det står i vedtægterne."*

[Ejendomsadministrator Line Lohmann]

En ejerforening der ønsker at sikre sig imod, at der i fremtiden ikke fastsættes uretfærdige fordelingstal, eller af anden grund ønsker indflydelse på fordelingstal ifm. ændringer, bør derfor sikre denne kontrol gennem vedtægter.

Det er altså muligt gennem vedtægter at sikre, at en ændret anvendelse medfølger en nyberegning af fordelingstal. Dertil har kommuner, såsom Århus- og København kommune, sat krav om, at ejerforeninger skal godkende en byggesag om ændret anvendelse[3].

7.3 Opmærksomhedspunkter

Dette afsnit tager udgangspunkt i nogle af de problemstillinger, der er fundet frem til i projektets øvrige kapitler, og som en rådgiver derfor bør være opmærksom på ifm. rådgivning af fordelingstal. I afsnittet uddybes udfordringen ved, at det ifm. nyberegning af fordelingstal kan være vanskeligt at finde den oprindelige beregningsmetode. Hvorefter muligheden for at omsætte fordelingstal til procent repræsenteret ved en brøk diskuteres. Til sidst uddybes og diskuteres problemstillinger, som er opstået i forbindelse med oprettelsen af den nye ejendomsregisteringsportal, hvor det f.eks. ikke længere er muligt ikke at fastsætte et fordelingstal.

7.3.1 Dokumentation for beregningsmetode

I afsnit 5.2.1 i kapitel 5 blev det belyst, at retfærdige fordelingstal fastsættes ud fra nogle grundlæggende principper heraf bl.a. 'lighedsgrundætningen'. Denne tager udgangspunkt i, at alle fordelingstal skal fastsættes ud fra samme beregningsideologi og beregningsmetode. Flere af projektets informanter erfarer dog, at det ifm. nyberegning af fordelingstal f.eks. pga. fysiske ændringer, kan være svært at gennemskue den oprindelige beregningsmetode:

> *"(...) I nogle sager har jeg f.eks. været med til at skrive, at kælderen vægter 50 eller 25 % (læs: ift. de øvrige beboelsesejerlejligheder), og så vil jeg lade det fremgå af fortegnelsen. Det er dog sjældent at beregningsmetoden fremgår af gamle sager - det har vi ikke været så gode til os landinspektører. Derfor har jeg haft nogle sager, hvor det har været meget svært for mig at se, hvordan det oprindelige fordelingstal har været beregnet."*
>
> [Landinspektør Louise Holm Kristoffersen]

Case, Vesterbro

Problemstillingen ift. ikke at kunne gennemskue beregningsideologien og -metoden bag fordelingstallene kan bekræftes ved et tilfældigt opslag i tingbogen. Fordelingstallene fastsat for ejerforeningen Vesterbro 89 bekræfter, at det kan være svært at gennemskue hvordan fordelingstal er fastsat. Af anmeldelsen står der ikke, hvordan fordelingstallene er beregnet, og det er umildbart umuligt at gennemskue, hvad principperne bag beregningen har været alene ud fra informationen om ejerlejlighedernes areal, anvendelse samt fordelingstal. Noget tyder på, i dette tilfælde, at der er taget udgangspunkt i arealet, men at andre faktorer har påvirket beregningen, og at forskellige anvendelser samt placeringen i bygningen kan have vægtet ejerlejlighederne anderledes. Bilag til denne case kan læses af bilag X.

[3] Jf. informanternes erfaringer. Det er ikke undersøgt yderligere, hvorvidt dette er et krav som stilles af flere kommuner.

Landinspektør Louise Holm Kristoffersen fortæller, at hun plejer at nedskrive beregningsmetoden i fortegnelsen, hvilket vil vurderes at være en stor hjælp til fremtidig nyberegning af fordelingstal så frem, at det beskrives nøjagtigt, hvilke parametre der er taget udgangspunkt i.
Det er dog tvivlsom, hvorvidt det er muligt at notere beregningsmetoden i det nye ejendomsregisteringssystem ERPO, da det umildbart ikke fremgår af vejledningen dertil. I så fald er det i hvertfald sikkert, at det ikke indgår som en obligatorisk del af en ejerlejlihghedssag, hvilket det burde være, hvis det skal sikres, at beregningsmetoden ikke går tabt.

7.3.2 Fordelingstal i procent

I afsnit 5.1.2 i kapitel 5, som omhandler beregning af fordelingstal ud fra areal, blev det bl.a. beskrevet, hvordan en enkelt kvadratmeter til eller fra i en ejerlejlighed kan få hele grundlaget for fastsættelsen af fordelingstal til at skride.

Et par af projektets informanter gør opmærksom på, at hvis fordelingstal omsættes til en procent angivet som en brøk, så fremkommer der automatisk en buffer, der gør, at et par kvadratmeter til eller fra ikke får fordelingstallet til at miste sit beregningsgrundlag. Annette Bøgh forklarer følgende om fordelingstal i procent:

> *"Det er bedst at få den (læs: fordelingstalsbrøken) konverteret til en procent, for i den procent er der en lille smule buffer. Hvis nu det er en projektejendom, hvor det viser sig, når man er ude og måle, at arealet blev 51 kvm frem for 50 kvm - så ryger hele regnskabet. Men hvis de 50 kvm var blevet omsat til en procent, så ligger der jo indbygget en lille smule luft. Hvis man f.eks. skulle have et fordelingstal på 5/100, så kunne de 5 % lige så godt hedde 5,1 % eller 4,9 % - altså er der plads til, at de ene kvadratmeter ikke betyder, at du skal ændre noget som helst."*
>
> [Landinspektør Annette Bøgh]

Ved at omsætte fordelingstal til procentsatser angivet som brøker, kan der tages højde for mindre justeringer og afvigelser i arealet, da fordelingstal dermed bliver mere rummelige. På denne måde undgår man store omberegninger, hvilket som alt andet også har en bagside. En ulempe ved omregning til procent ligger i, at fordelingstal kan blive uigennemsigtige og svære for ejerlejlighedejere at forstå. Dette peger tilbage på forrige afsnit om dokumentation for beregningsmetode.

7.3.3 Ejendomsregisteringsportalen

Oprettelse af en ejerlejlighed sker jf. REB § 3 ved Geodatastyrelsens registrering i Matriklen. Som noget nyt sker indberetningen til Geodatastyrelsen gennem Ejendomsregisteringsportalen, herefter forkortet ERPO. Her indsamler og indberetter landinspektører alle nødvendige data til opdeling af ejerlejligheder, heriblandt fordelingstal.
Jf. [GST(2020)] er det obligatorisk at fastsætte et fordelingstal. Ønskes ejerlejligheder ligestillet, formodes det derfor, at den eneste mulighed herfor, er at tildele de enkelte ejerlejligheder samme fordelingstal. Dette stemmer dog ikke helt overens med EJL § 2 som fastslår:

> **§ 2, stk. 1. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør mv. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.**
>
> [Ejerlejlighedsloven]

Heraf udledes det, at ejerlejligheder ligestilles så frem der ikke fastsættes et fordelingstal, hvilket ikke er tilfældet ved muligheden i ERPO, da landinspektørerne tvinges til at fastsætte et fordelingstal.

I forslaget til den nye ejerlejlighedslov er ordlyden af EJL § 2, stk. 1 (her § 3, stk. 1) lavet om, således at; *"Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af ejerlejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver ejerlejlighed* ***samme fordelingstal****."*, [Bek(2020b)]. Herved passer ordlyden af loven bedre i sammenhæng med mulighederne i ERPO. Det er dog stadig tvivlsomt, hvorvidt der faktisk vil opstå situationer, hvor fordelingstal ikke bliver fastsat, da der i ERPO skal fastsættes et fordelingstal.

Registreringen af opdeling af ejerlejligheder i ERPO sætter flere spørgsmålstegn angående muligheden for ligestilling af ejerlejligheder. Her i blandt hvordan der føres kontrol med, at ejerlejligheder forbliver ligestillede efter fysiske ændringer. Før ERPO blev ejerlejligheder ligestillet såfremt der ikke blev fastsat et fordelingstal, og en senere fastsættelse af fordelingstal kræver enstemmighed blandt en ejerforenings medlemmer eller accept fra alle berørte parter, [Blok(1995)]. Dette kan derfor tolkes som, at ejerlejligheder stadig er ligestillet så frem der sker fysiske ændringer, og at en ændring (her nyberegning) af fordelingstal f.eks. i forbindelse en fysisk ændring, såsom en videreopdeling eller arealoverførsel, vil kræve accept af alle medlemmer i en ejerforening.

Denne problemstilling kan ses fra to perspektiver; det første hvor fordelingstal ikke er fastsat som følge af en fejl, og hvor ligestillingen af fordelingstal dermed er et slags 'sikkerhedsnet', og det andet hvor ejerlejligheder i en ejerforening ønskes ligestillet, og at der med vilje ikke fastsættes et fordelingstal.
Ses problemstillingen som ud fra det første perspektiv, er det problematisk, hvis der senere sker fysiske ændringer i en ejendom, som derved kan medfølge ændrede fordelingstal, da en videreopdeling, sammenlægning eller arealoverførsel ikke kræver samtykke fra ejerforeningen, og at Geodatastyrelsen kun kræver accept fra berørte parter jf. afsnit 6.2.2 i kapitel 6. Den enkelte ejer af de respektive ejerlejligheder har derfor mulighed for at 'ændre' fordelingstal uden enstemmighed, som det ellers ville have været krævet såfremt fordelingstal ikke var fastsat.
Ses problemstillingen ud fra det andet perspektiv, har en ejerforening nu ikke længere en mulighed for virkelig at ligestille ejerlejligheder i en ejerforening, da netop landinspektøren i ERPO tvinges til at fastsætte et fordelingstal, og at der dermed ikke føres kontrol med, om ejerforeningen involveres heri, samt at alle ejerforeningens medlemmer giver accept ifm. en nyberegning af fordelingstal, som følge af en ændring. Geodatastyrelsen ser i midlertidigt ikke dette som et problem:

> *"Man kan gøre det på den måde, at alle lejligheder får det samme fordelingstal. Men der skal tastes et tal ind, man kan ikke lade feltet stå blankt. (...) Jeg tror ikke det er*

> *et reelt problem. Man kunne jo regulere det via nogle vedtægter, hvori man skriver, at fordelingstallene i alt fremtid skal være ligestillede. Men jeg har lidt svært ved at forestille mig, at der er nogen der har interesse i det. (...) Fordelingstallet bør jo tage hensyn til, at der sker nogle ændringer; der kan ske tilbygninger eller andre justeringer af ejerlejlighederne, såsom sammenlægninger. Der kan som eksempel være to ejerlejligheder der bliver sammenlagt, så vil det jo være lidt mærkeligt, hvis man stadig vil gå frem efter det oprindelige princip med at lejlighederne ligestilles."*
>
> [Annette Sonne, Geodatastyrelsen]

Annette Sonne, på vegne af Geodatastyrelsen, ser overstående betragtning ud fra en antagelse om, at ejerlejligheder ligestilles pga. lighed i størrelsen og tager derfor ikke højde for, at der muligvis er ejerforeninger, hvor ejerlejligheder ligestilles på trods af fysiske forskelle ejerlejligheder imellem. Som Annette Sonne foreslår, så har en ejerforening der ønsker at forblive ligestillede dog mulighed for, at tage højde for dette i sine vedtægter.

Annette Sonne mener ikke, at ligestilling af fordelingstal ved aktivt ikke at fastsætte fordelingstal er en praksis der bruges, men at muligheden i stedet skal ses som et sikkerhedsnet for de tilfælde, hvor der af forskellige årsager "glemmes"at fastsætte et fordelingstal. Derfor ser hun ikke et problem i, at landinspektøren nu tvinges til at fastætte et fordelingstal.

Det er ikke muligt at finde forarbejde til EJL der siger noget om, hvorvidt muligheden for at ligestille fordelingstal ved ikke at fastsætte dem, er tænkt som en sikkerhedsforanstaltning eller om det skyldes, at ejerlejligheder som udgangspunkt anses som ligestillede. Hertil skriver Peter Blok:

> *Fastsættelse af fordelingstal er ikke obligatorisk, idet lejlighedernes anses som ligestillede - dvs. har samme fordelingstal - hvis særlige fordelingstal ikke fastsættes i fortegnelsen, jf. EJLL § 2, stk. 1.*
>
> [Blok(1995)]

Af citatet tolkes det, at Blok mener, at muligheden for at ligestille fordelingstal ved ikke at fastsætte dem ikke blot skal anses som et sikkerhedsnet.

Til trods for at ejerforeninger, hvor ejerlejligheder er ligestillede, kan tage forbehold for eventuelle ændringer af fordelingstal i vedtægter, så ændrer det ikke på, at muligheden for reelt at ligestille ejerlejligheder i en ejerforening, og den hertil hørende praksis angående en senere fastsættelse af fordelingstal, ikke længere eksisterer med indførelsen af det nye registeringsystem, ERPO. Dette skal derfor reguleres gennem en ejerforenings vedtægter, og kræver derfor mere indsigt hos den person der fastsætter fordelingstallene, da en ligestilling af ejerlejligheder før blev administreret af Tinglysningsretten og siden hen Geodatastyrelsen[4] gennem kontrol af ændring af fordelingstal, men som nu skal administreres af personen, der fastsætter fordelingstal og vedtægter.

[4] Tidligere var det tinglysningsretten der havde ansvaret for registrering af opdeling af ejerlejligheder og dermed fordelingstal, men siden februar 2019 ifm. 'Matriklens udvidelse', har Geodatastyrelsen stået for denne registrering. [GST(2019)].

7.4 Delkonklusion

Rådgiveren har en vigtig rolle i fastsættelsen af retfærdige fordelingstal. Rådgiveren skal gøre klart for kunden hvad ret og regel er, men samtidig forsøge at få et retfærdigt fordelingstal gennemført. For at der skabes fordelingstal, der i fremtiden forbliver tidsvarende og gennemsigtige, er det en god ide at regulere omkostningsfordeling igennem vedtægter. Igennem vedtægter kan en ejerforenings magt også sikres, således at forandringer i en ejendom, som har betydning for fordelingstal, kan kontrolleres.

Fordelingstal bør være tidsvarende, hvilket vil sige, at de bør repræsentere den situation, der er en ejelejlighed / ejerforening på det respektive tidspunkt. Fordelingstal bør derfor nyberegnes ifm. ændringer. For at sikre den oprindelige beregningsmetode, bør beregningsmetoder dokumenteres i vedtægter eller anmeldelser. Beregningsmetoden skal bruges for at sikre 'lighedsgrundsætning', således at fremtidige fordelingstal fastsættes med udgangspunkt i samme beregningideologi og beregningsmetode som ejerforeningens øvrige ejerlejligheders fordelingstal er.

Det kan være besværligt at ændre fordelingstal, og det bør derfor overvejes, at fordelingstal omsættes til procenter angivet som brøker. Derved kan der tages forbehold for små justeringer, hvorved det ikke er nødvendigt med en nyberegning.

Den nye ejendomsregistrereingsportal, ERPO, skaber tvivl om, hvorvidt det stadig er muligt at ligestille ejerlejligheder ved udeladelse af fordelingstal, og en rådgiver skal derfor være opmærksom på, hvordan ejerlejligheder i en ejerforening derved sikres ligestillet i fremtiden.

8 Anbefalinger

I dette kapitel udarbejdes der en række anbefalinger, som kan benyttes i arbejdet med fordelingstal. Anbefalingerne er udarbejdet på baggrund af alt den viden, der er blevet indhentet igennem hele dette projekt. Kapitlet skal derfor ses som en sammenfatning af konklusionerne fra kapitel 5, 6 og 7, hvortil der er foretaget en endelig konklusion ift. fastsættelse og håndtering af retfærdige fordelingstal.

Beregning af fordelingstal

I projektets kapitel 5 er de forskellige beregningsdieologier til fastsættelse af fordelingstal blevet undersøgt og diskuteret med udgangspunkt i, hvordan de enkelte beregningsideologier retfærdiggøres. I denne diskussion blev der argumenteret for og imod på baggrund af tre hovedtemaer: stemmeret, omkostningsfordeling samt andel i fællesejendom, da disse repræsenteres af fordelingstal. Med udgangspunkt i disse temaer vil der i det følgende blive argumenteret for, hvorfor 'ligestilling af ejerlejligheder' vurderes at være den beregningsidoelogi, der er mest retfærdigt som udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal.

Set ud fra et demokratisk synspunkt er det mest retfærdigt, at ejerlejligheder ligestilles, hvorved ejerlejligheder får en lige stor stemme på generalforsamling, har en lige stor andel af fællesejendom og skal betale en lige stor andel af fællesudgifter.

Stemmeret:
Særligt med hensyn til stemmeret er en ligestilling af ejerlejligheder i en ejerforening et retfærdigt udgangspunkt - for hvorfor skal én ejerlejlighed have en større stemme end en anden? Ved andre beregningsideologier såsom fastsættelse med udgangspunkt i ejerlejligheders indbyrdes værdi eller areal, retfærdiggøres skævvridning i stemmeret med, at denne er proportionel med hvad de enkelte ejerlejligheder betaler af fællesudgifter. Denne retfærdiggørelse virker i nogen henseende også retfærdig, særligt når der udelukkende tages udgangspunkt i afstemninger, der omhandler økonomiske spørgsmål, da dem der skal lægge flest penge i fælleskassen, dermed også har den største stemme til, hvad pengene skal bruges til. Der hvor retfærdiggørelsen ikke kan argumenteres for, er når der på en generalforsamling skal træffes afgørelser om emner der ikke har økonomisk betydning, for hvorfor skal nogen ejerlejligheder her have en større stemme end andre? Det vurderes derfor at være mest demokratisk retfærdigt, når alle ejerlejligheder i en ejendom ligestilles.

Omkostningsfordeling:
Ift. omkostningsfordeling, og dermed den enkelte ejerlejligheds andel af fællesudgifter, virker det som udgangspunkt retfærdigt, at disse fællesudgifter fordeles ligeligt imellem alle ejerlejligheder i en ejerforening. Dette forudsætter dog, at ejerlejlighederne har samme interesse i omkostningsfordelingen. Er der i en ejerforening forskellige interesser, såsom at der er forskellige antal vinduer i de enkelte ejerlejligheder, skal disse fordeles tilsvarende gennem administrative fordelingstal, se nedenstående anbefalinger.

Som udgangspunkt bør ejerlejligheder have lige stor interesse i, at bygninger og fællesarealer vedligeholdes, herunder at opgangen er pæn, ren og malet og taget tæt. Denne interesse bør være uafhængig af ejerlejligheders størrelse, værdi, anvendelse eller placering i en ejendom. Ift. omkostninger såsom f.eks. grundskyld, som fordeles efter fordelingstal, virker det også retfærdigt, at denne fordeles ligeligt mellem ejerlejlighederne, da disse i fællesskab ejer grunden og den øvrige fællesejendom.

Andel i fællesejendom:
Til trods for at fordelingstal har indflydelse på den enkelte ejerlejligheds andel af fællesejendom, har denne ingen indflydelse på den enkeltes brugsret af fællesejendom, og da der derved er ligestilling i brugsret, giver det også mening, at andelen af fællesejendom ligestilles. Med udgangspunkt i den enkelte ejerlejligheds andel af fællesejendom anses det derfor værende mest retfærdigt, at alle ejerlejligheder i en ejerforening ligestilles.

Med udgangspunkt i denne diskussion bliver anbefalingen til beregning af fordelingstal følgende:

Det anbefales, at fordelingstal for alle ejerlejligheder i en ejerforening ligestilles.

Retfærdighedsprincipper

På samme måde som i praksis, anbefales det, at fordelingstal ikke fastsættes udelukkende på baggrund af beregningsideologien, men at der ifm. fastsættelsen også tages udgangspunkt i 'retfærdighedsprincipperne'.

Retfærdighedsprincipperne er som følgende:

Lighedsgrundsætningen omhandler, at der skal tages udgangspunkt i samme beregningsideologi og beregningsmetode for fastsættelsen af fordelingstal for alle ejerlejligheder i en ejendom. Dette gælder også. hvis der i en ejerforening senere sker ændringer, hvorved det anbefales, at disse ejerlejligheder skal ligestilles med ejendommens øvrige ejerlejligheder.
Ved ligestilling af ejerlejligheder, bør ændringer derved ikke have indflydelse på fordelingstal. En ligestilling af ejerlejligheder bør ske på trods af forskelligheder i ejerlejligheder i en ejerforening, og ændringer bør derfor ikke have indflydelse på fordelingstal.

Rimelighedsbetratningen er en vurdering af, hvornår forskellige forhold er rimelige. Her henvises der til, at der måske er særlige hensyn, der skal tages ang. stemmeret og omkostningsfordeling.

Stemmeret: Der kan i en ejerforening være modstridende interesser, og det er derfor vigtigt at overveje stemmefordeling i en ejerforening. Består en ejerforening af blandede anvendelser, såsom blandede bolig- og erhvervsformål eller ejerlejligheder blandet med andre boligformål såsom almene boliger og andelsboliger, kan det være særlig hensigtsmæssigt at overveje, om én type anvendelse har en langt større samlet stemmeret end en anden anvendelse, og i så fald om dette er hensigtsmæssigt.

Omkostningsfordeling: Der kan være mange argumenter for, at denne ikke skal være ligelig fordelt, således at hver ejerlejlighed betaler en lige stor andel af fællesudgifter. Blandt særlige hensyn, som bør varetages, kan f.eks. nævnes:

- En særlig brugsret til en del af fællesjendom, hvoraf vedligeholdelse bør foretages af ejerlejligheden med brugsretten.
- Økonomien i den enkelte ejerlejlighed.
- Omkostninger der kan fordeles mere retfærdigt efter forbrug, såsom el, vand og varme.
- Er ejerlejligheder i en ejerforening fordelt ud på flere bygninger, kan det være mere hensigtsmæssigt, at den enkelte ejerlejlighed betaler for omkostninger knyttet den den respektive tilhørende bygning (evt. gennem sekundære ejerforeninger).

Et simpelt udgangspunkt handler om at holde fordelingstal enkelte, således at fordelingstal er gennemskuelige og nemme og forstå. Dette sikres i høj grad gennem ligestilling af ejerlejligheder.

Det anbefales, at man i fastsættelse af fordelingstal varetager særlige hensyn med udgangspunkt i 'retfærdighedsprincipperne'.

Administrative fordelingstal

For at kunne varetage særlige hensyn til omkostningsfordeling og stadig ligestille ejerlejligheder ift. stemmeret og andel af fællesejendom, bør hensyn til omkostningsfordeling varetages gennem en ejerforenings vedtægter via administrative fordelingstal.

For at skabe 'tidssvarende fordelingstal' jf. afsnit 6.2.1 i kapitel 6, er det en fordel af varetage særlige hensyn gennem vedtægter, da disse kan ændres uden at en ejerforening skal involvere panthavere, og at den enkelte ejerlejlighed skal have revideret sit fordelingstal. Administrative fordelingstal kan derfor nemmere opdateres og holdes tidssvarende, og derfor afspejle de aktuelle forhold.

Det anbefales, at der i en ejerforenings vedtægter udarbejdes administrative fordelingstal til håndtering af særlige hensyn.

Ejerforeningens indflydelse

På nuværende tidspunkt har en ejerforening ikke meget indflydelse på fordelingstallene i foreningen jf. afsnit 6.2 kapitel 6. Dette sætter en ejerforening helt udenfor indflydelse på ændringer, der elles kan have interesse for alle i en ejendom. For at sikre en ejerforenings indflydelse, anbefales det at indskrive specielle regler i ejerforeningens vedtægter. Disse regler skal være, at ejerforeningen skal godkende eventuelle ændringer, som kan have indflydelse på fordelingstal; dette kunne evt. være ændret anvendelse og fysiske ændringer såsom sammenlægning, arealoverførsel og videreopdeling.

Ift. at ligestille ejerlejligheder i en ejerforening, bør dette, som skrevet tidligere, gælde uanset hvilke forandringer der sker i en ejendom, med mindre det vurderes, at en ligestilling af ejerlejligheder ikke længere kan retfærdiggøres. Har man f.eks. en ejendom med 10 ejerlejligheder som er ligestillet og derfor alle har et fordelingstal på 1/10, skal det i vedtægternes sikres, at ved en sammenlægning af to ejerlejligheder, har den nye ejerlejlighed ikke et fordelingstal på 2/10, men vil derimod have

et fordelingstal på 1/9. Ligeledes gælder dette for de øvrige ejerlejligheder, hvorfor disses også skal nyberegnes til 1/9. Dette kan kun sikres ved at give en ejerforening indflydelse på fordelingstal gennem foreningens vedtægter.

Det anbefales, at en ejerforening sikres indflydelse igennem vedtægter.

Dokumentation af beregningsmetode

For at skabe et overblik over, hvordan fordelingstal og administrative fordelingstal er fastsat, skal det skrives ind i vedtægter eller fremgå af anmeldelsen for opdeling af ejerlejligheder. Det skal ligeledes fremgå, hvordan der er nået frem til netop denne fordeling og tankerne bag, samt hvis fordelingstallene er omsat til en procent. Dette sikrer, at fordelingstal bliver gennemskuelige, og at fordelingstal nemmere fremadrettet kan håndteres ifm. eventuelle forandringer i en ejendom.

Det anbefales, at beregningmetoder til fordelingstal og administrative fordelingstal samt tankerne bag fastsættelsen af fordelingstal fremgår af vedtægter.

Rådgiverens rolle

Det er rådgiverens rolle, at arbejde for disse anbefalinger ifm. opdeling og ændring af ejerlejligheder. En rådgiver har jf. lovgivningen ikke ret til at bestemme fordelingstal, men kan rådgive en ejendoms ejer heri, og derved være med til at skabe retfærdige fordelingtal. Rådgiveren bør altid være bevidst om sit ansvar og skal derfor gøre en ejer opmærksom på, at han har retten til at fastsætte fordelingstal som han ønsker.

Det anbefales, at man som rådgiver kæmper for retfærdige fordelingstal samtidig med, at man er bevidst om sin rolle og indflydelse, samt oplyser om ejerens rettigheder.

Behov for yderligere undersøgelser

På baggrund af, at der igennem dette projekt allerede er blevet påpeget en lang række problematikker ifm. arbejdet med fordelingstal, så vurderes det, at det er problematisk, at emnet ikke er blevet undersøgt tidligere. Særligt ifm. den nye ejerlejlighedlov er det problematisk, at der ikke er set et behov for, at revurdere reglerne for fordelingstal.

Dette projekt er i høj grad baseret på projektets 11 informanters erfaringer og viden, og det vil derfor være relevant at lave en yderligere kortlægning af praksis og de dertilhørende problemstillinger, hvor flere fagpersoner indgår.

Det anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser af fordelingtal, som kan belyse eventuelle supplerende problematikker.

9 Konklusion

Dette projekt besvarer problemformuleringen 'Hvad er retfærdige fordelingstal, hvordan bør de håndteres fremadrettet og hvordan bør der rådgives heri?'. Emnet 'fordelingstal' er et forholdvis ubelyst emne, og der findes ingen lovgivning eller vejledning på området til beregning heraf. Fordelingstal defineres derfor i høj grad af praksis. Denne praksis vurderes at indbefatte den juridiske praksis, praksis beskrevet i litteraturen og den faktiske praksis, som udøves af fagfolk, som arbejder med fordelingstal. Derfor er projektets problemformulering besvaret ved at tage udgangspunkt i en analyse af retspraksis, litteraturstudie og ved indsamling af empiri fra forskellige fagfolk, som hver især arbejder med fordelingstal på den ene eller anden måde.

Begrebet 'retfærdige fordelingstal' er ikke defineret af lovgivning eller retspraksis, og det er derfor op til den enkelte ejer af en ejendom, eller dennes rådgiver, at vurdere, hvad retfærdige fordelingstal er. Blandt projektets informanter viser det sig, at der ikke er ét entydigt svar på dette, og at det ofte er en vurderingsag, der afhænger af den konkrete kontekst. Retfærdighedbegrebet knytter sig dog i høj grad til den enkeltes forståelse for fordelingstals baggrund, altså den beregningsideologi som ligger til grund for en fastsættelse.
Ud fra den empiri der er indsamlet fra projektets informanter konkluderes det, at der i praksis findes fire forskellige beregningsideologier; fordelingstal med udgangspunkt i ejerlejligheders indbyrdes værdi, fordelingstal med udgangspunkt i ejerlejligheders areal, fordelingstal med hensyn til den enkelte ejerlejligheds belastning af fællesejendom og en ligestilling af ejerlejligheder. Til hver af disse beregningsideoliger findes der forskellige beregningsmetoder, f.eks. beregnes ejerlejligheders værdi ofte med udgangspunkt i ejerlejligheders areal.

Til trods for hvilken beregningsideologi der anses som værende den mest retfærdige i praksis, fastsættes fordelingstal også med udgangspunkt i en række 'retfærdighedsprincipper'. Disse principper er følgende: 'lighedsgrundsærningen', rimelighedsbetragningen' og 'et simpelt udgangspunk t'. Her varetages hensyn til ligestilling, særlige hensyn til stemmeret, omkostningsfordeling og andel af fællesejendom, samt at sikre gennemskuelige og enkle fordelingstal.
En beregningsideoligi ligger altså til grund for fastsættelsen af et fordelingstal, men 'retfærdighedsprincipperne' varetager en række hensyn, som sammen med beregningsidoelogien og beregningsmetoden er med til at skabe retfærdige fordelingstal. Til trods for at der blandt fagfolk ikke er samme forståelse for fordelingstal, er der altså alligevel en fælles forståelse for en række hensyn, som bør varetages ved fastsættelse af fordelingstal.

Fastsættelse af fordelingstal tager udgangspunkt i den nuværende situation i ejendomme som opdeles i ejerlejligheder. Fordelingtal bør for retfærdighedsfølelsens skyld dog være tidsvarende, hvilket betyder, at fordelingstal bør nyberegnes ifm. ændringer i en ejendom, som har haft betydning for den oprindelige fastsættelse af fordelingstal.
Ved ændringer i en ejendom har en ejerforening i de fleste tilfælde ikke indflydelse på en nyberegning af fordelingstal, da Geodaastyrelsen ifm. ejerlejlighedsager kun kræver accept fra berørte parter. I dette tilfælde er det den enkelte ejer af de ejerlejligheder, der foretages ændringer i. Ligeledes kræves

der også kun accept fra berørte parter af kommunerne ift. byggesager. Det er derfor op til den enkelte ejers interesse, om fordelingstal nyberegnes ifm. ændringer. Dette kan resultere i uretfærdige fordelingstal, f.eks. hvis en ejerlejlighed er vægtet med et lavere fordelingstal grundet særlige hensyn såsom anvendelse, og hvor anvendelsen herefter ændres, men fordelingstal i forbindelse hermed ikke ændres tilsvarende. Dette kan resultere i, at fordelingstal ikke længere tager udgangspunkt i 'retfærdighedspincipperne' og herefter opfattes som uretfærdige.
Det skaber splid i en ejerforening, hvis der ikke er balance i fordelingstal, og det er derfor i en ejerforenings interesse at have indflydelse på fordelingstal i en ejendom.

Det kan være svært at ændre fordelingstal til trods for, at der er et ønske herom. Fordelingstal ændres som udgangspunkt ved enstemmighed af berørte partere, men hvis der er pant i en ejendom, kræver Tinglysningsretten også panthavers accept ifm. ændring af fordelingstal. Her er der dog en modsigende interesse, hvor panthavere ikke er interesseret ved nedsættelser af fordelingstal, da de kun er interesseret i, hvorvidt deres kunder er er i stand til at tilbage betale på lånet. Her har panthavere altså en større interesse i, at deres kunder har lavere fællesudgifter, altså et lavt fordelingstal, og ser altså en større fordel ved, at skulle godkende nye fordelingstal, når de opsættes. Men panthavers indblanden samt tinglysningsafgift kan være besværligt og dyrt at ændre fordelingstal.

Som rådgiver har man mulighed for at rådgive og vejlede en ejer i retfærdige fordelingstal, og dermed skabe ejerforeninger i balance. Det bør være rådgiverens faglige pligt at rådgive herom til trods for, at det er ejeren af en ejendom der i sidste ende bestemmer fordelingstal. Som rådgiver skal man derfor balancere imellem at gøre ejeren opmærksom på sine rettigheder og ansvar og samtidig rådgive i retfærdige fordelingstal set ud fra et fagligt perspektiv. I nogle tilfælde har ejeren af en ejendom/kunden klare ønsker til fordelingstal, og en rådgiver har derfor kun mulighed for at appellere til kundens fornuft og/eller registrere de ønskede fordelingstal. I de fleste tilfælde oplever rådgiverne dog, at kunden ønsker rådgivning i fastsættelse af fordelingstal. Her har rådgiveren derfor mulighed for at skabe fordelingstal, der er retfærdige og som skaber gode velfungerende ejerforeninger.

På baggrund af projektets analyser blev der udarbejdet en række anbefalinger til fastsættelse af fordelingstal. Anbefalingerne skal ses som en vejledning til fagfolk om, hvordan der fastsættes retfærdige fordelingstal. Projektets anbefalinger lyder således:

- Det anbefales, at fordelingstal for alle ejerlejligheder i en ejerforening ligestilles.
- Det anbefales, at man i fastsættelse af fordelingstal varetager særlige hensyn med udgangspunkt i 'retfærdighedsprincipperne'.
- Det anbefales, at der i en ejerforenings vedtægter udarbejdes administrative fordelingstal til håndtering af særlige hensyn.
- Det anbefales, at en ejerforening sikres indflydelse igennem vedtægter.
- Det anbefales, at beregningmetoder til fordelingstal og administrative fordelingstal samt tankerne bag fastsættelsen af fordelingstal fremgår af vedtægter.
- Det anbefales, at man som rådgiver kæmper for retfærdige fordelingstal samtidig med, at man er bevidst om sin rolle og indflydelse, samt oplyser om ejerens rettigheder.
- Det anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser af fordelingtal, som kan belyse eventuelle supplerende problematikker.

Diskussion 10

Dette projekt omhandler generelt de muligheder, der er indenfor den nugældende lovgivning, og forholder sig derfor til, hvordan fordelingstal skal fastsættes og senere håndteres ifm. ændringer indenfor de rammer der fastsættes af lovgivningen. Denne diskussion vil derfor omhandle de muligheder og eventuelle ændringer, der går ud over de nugældende love og regler, og dermed hvordan der kan sikres retfærdige fordelingstal gennem reguleret lovgivning.

Igennem projektets foranalyse blev det mere og mere klart, at det generelt er forvirrende og uklart, hvad fordelingstal skal afspejle. Det kan derfor diskuteres, hvorvidt der er behov for en form for fælles standpunkt, således der ud fra dette, kan ske en 'strømligning' af den såkaldte retfærdighedsfølelse.

En sådan strømligning vurderes at kunne ske på 3 niveauer. De tre niveauer er følgende:

1. Fælles retningslinjer - en vejledning der fortæller, hvordan man bør fastsætte fordelingstal.

2. Standard beregningsmetode – bindende regler for, hvordan fordelingstal skal fastsættes.

3. Matrikelmyndigheden eller landinspektøren fastsætter fordelingstal

Det første niveau af regler – fælles retningslinjer – kunne styres gennem en vejledning, hvorved der opsættes regler for et retfærdigt udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal. Vejledningen kunne dermed ligestilles med cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, hvori der anbefales et rimeligt udgangspunkt for fastsættelse af fordelingstal. Cirkulæret vurderes at være forældet ud fra undersøgelserne i projektets kapitel 5, hvori det konkluderes, at praksis ikke er, at fastsætte fordelingstal efter ejerlejligheders værdi. Desuden vurderes denne beregningsideologi i de fleste tilfælde værende uretfærdig, da den er subjektiv og ikke afspejler fordelingstals funktion. En evt. vejledning skal derfor repræsentere de holdninger, der i praksis udtrykkes som retfærdige fordelingstal jf. kapitel 5.
Gennem en vejledning kan der opsættes retningslinjer for fastsættelse af fordelingstal, uden at disse er bindende. Dette giver imidlertid rum til, at fordelingstal altid kan tilpasses den enkelte ejendom. Spørgsmålet er dog, om en vejledning vil kunne resultere i flere retfærdige fordelingstal, da projektets kapitel 5 netop viser belæg for, at den nuværende 'vejledning', cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, ikke følges.

Det andet niveau af regler – standard beregningsmetode – går på, at der udarbejdes en række regler/love for, hvordan et fordelingstal SKAL fastsættes. Dette eliminerer alt tvivl om, hvad beregningen skal tage udgangspunkt i (f.eks. ligestilling, areal osv.). Med denne metode kan der udarbejdes en form for formel, hvor man kobler nogle forskellige faktorer på, f.eks. areal, anvendelse, etage, adgang osv., hvor der herudfra beregnes et retfærdigt fordelingstal. Dette udrydder også de menneskelige interesser og overvejelser og er derfor 100 % objektiv. Udfordringen med en standartmetode er dog, at der i Danmark findes mange forskellige typer ejendomme, som opdeles på forskellige måder for at afdække forskellige behov. Det vil derfor være svært at opstille en

beregningsmodel, der vil kunne tage højde for alle disse forskelle.

Det tredje niveau af regler – matrikelmyndigheden eller landinspektøren fastsætter fordelingstal – udrydder alle overvejelser og spekulationer i fordelingstal, da disse sættes af matrikelmyndigheden eller landinspektøren alene. Denne metode er set flere steder i udlandet f.eks. i Sverige, hvor det er landets matrikelmyndighed som ifm. ejerlejlighedssager fastsætter fordelingstal. Metoden giver muligheden for ensartet og objektiv behandling, men hvor der stadig er plads til, at specielle ejerlejligheder får et specielt fordelingstal, da fordelingstal stadig bygger på en vurdering fra fagfolk ifm. den enkelte sag. Fordelingstal vil derfor ikke tage udgangspunkt i den enkelte ejers interesser, men vil ske ud fra en faglig vurdering.

De af projektets informanter der arbejder med fastsættelse af fordelingstal, blev alle spurgt hvorvidt de ønsker en form for standard beregning af fordelingstal. Dette var op til fri fortolkning ved informanterne, men en ting gik igen: ingen ønskede en standard beregningsmetode. Dette blev begrundet med, at der derved ikke kan varetages specielle hensyn, og at der næppe vil kunne udformes én model, der kan rumme alle Danmarks forskellige typer af sammensatte ejerlejligheder. Flere efterspurgte derimod en form for vejledning, som kan hjælpe med at klarlægge, hvilke overvejelser der bør gøres, inden man fastsætter fordelingstal. Dette peger i midlertid på niveau 1 af regler, hvor nogle retningslinjer opsættes, men hvor det ikke er lov, at de skal følges, hvilket er grundlaget for fastsættelse i dag. Med udgangspunkt i informanternes ønsker, vurderes der dog at være behov for en mere uddybende vejledning, der kan give et større indblik i de overvejelser, der bør gøres ifm. fastsættelse af fordelingstal. En sådan vejledning kunne f.eks. tage udgangspunkt i dette projekts anbefalinger.

Med udgangspunkt i at der laves en mere uddybende vejledning, kan det dog diskuteres, hvorvidt denne ville mindske fastsættelsen af uretfærdige fordelingstal. Problemer med uretfærdige fordelingstal er, at de er næsten umulige at ændre i og med, at det kræver enstemmighed på en generalforsamling eller som minimum accept fra berørte parter, hvilken som udgangspunkt er ejeren med de uretfærdige fordelingstal. Denne er derfor næppe villig til at ændre fordelingstal, da et uretfærdigt fordelingstal ofte kommer ejeren til fordel. Derudover er der næsten ingen retspraksis for at ændre fordelingstal, og særligt ikke med begrundelsen, at de er uretfærdige.
Det kunne derfor være spændende at diskutere, hvorvidt der burde findes en form for klagesystem til håndtering af uretfærdige fordelingstal. Med dette menes der, at det kan rapporteres, hvis man mener, at ens fordelingstal er uretfærdigt ift. de resterende ejerlejligheder i den ejendom ejerlejligheden befinder sig i. På den måde er det stadig 'i orden', at den oprindelige ejer fastsætter åbenlyst urimelige fordelingstal eller at disse opstår ifm. ændringer, da en anden ejer kan gøre indsigelser herimod. Et klagesystem kunne indsættes som en instans inden en retssag, hvor en fagperson kunne give en objektiv vurdering af, om fordelingstal i en ejerforening er retfærdige, eller om disse burde nyberegnes og i så fald hvordan.

Der kan tænkes flere måder et sådant klagesystem kan opbygges på alt efter, hvem der skal varetage klagerne. Af projektets informanter fremgår det, at der findes mange forskellige tilgange til fordelingstal. Man kan f.eks. have en baggrund som ejendomsadministrator, jurist eller landinspektør. Til dette klagesystem skal der findes en faggruppe, som kan varetage rollen som 'dommer'.
Landinspektørerne går generelt højt op i god skik og er generelt kendt for at være nogle, som kan varetage en opgave upartisk og objektivt. Landinspektørerne står i forvejen for rollen som dommer ved skelforretninger, så det er oplagt at pege på landinspektørerne til at varetage en sådan opgave. Så længe der ikke er en fælles forståelse for, hvad et retfærdigt fordelingstal er, vil afgørelsen på klagen dog afhænge af den enkelte landinspektørs ide af et retfærdigt fordelingstal.

Bør der tages større, hårdere og dristigere tiltag vedrørende reglerne og lovgivning omkring fordelingstal? Man kan overveje om strengere regler for fastsættelsen af fordelingstal vil medføre en større retfærdigsfølelse blandt ejerlejlighedsejerne, eller om folk vil fortsætte med kun at tænke på, hvad der er bedst for dem selv. Men samtidig giver flere regler også muligheden for lettere at udpege uretfærdige fordelingstal og beslutte på vegne af en ejerforening, at fordelingstal skal ændres til en mere retfærdig fordeling.

Litteratur

[Aarhus Kommune(2020)] **Aarhus Kommune**, **2020**. Aarhus Kommune. *Når vi skal bruge en fuldmagt*, 2020. URL `https://www.aarhus.dk/borger/bolig-byggeri-og-miljoe/byggeri/fuldmagt/#1`.

[Aarhus Universitet(2020)] **Aarhus Universitet**, **2020**. Aarhus Universitet. *Metodeguiden*, 2020. URL `https://metodeguiden.au.dk/`.

[Andersen(2010)] **Andersen**, **2010**. Ib Andersen. *Den skinbarlige virkelighed*. Forlaget Samfundslitteratur, 6 edition, 2010.

[Andersen(2020)] **Andersen**, **2020**. Pauli Andersen. *EF-rådgivning*, 2020. URL `www.ef-raadgivining.dk`.

[Andreasen(1996)] **Andreasen**, **1996**. Peter Andreasen. *Ejerlejligheder - i praksis*. Nyt Juridisk Forlag, 1996.

[Aunsborg et al.(2012)Aunsborg, Christensen, Schrøder, og Hvingel] **Aunsborg et al.**, **2012**. Christian Aunsborg, Finn Kjær Christensen, Lise Schrøder og Line Træholt Hvingel. *ABC-modellen*. Aalborg Universitet, 2012.

[Bek(2020a)] **Bek**, **2020a**. Kaare Dybvad Bek. *L 93 Forslag til lov om ejerlejligheder*, 2020. URL `https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/L93/som_fremsat.htm`.

[Bek(2020b)] **Bek**, **2020b**. Kaare Dybvad Bek. *L 93 Forslag til lov om ejerlejligheder*, 2020. URL `https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/L93/som_fremsat.htm?fbclid=IwAR2yBrJ3M3KZsXvjq7XwGcyPfa4Ah_NOZLbm5mJWi5MggcgYridrNiQtVOU`.

[Blok(1995)] **Blok**, **1995**. Peter Blok. *Ejerlejligheder*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3 edition, 1995.

[Bringsted(1966)] **Bringsted**, **1966**. J. Bringsted. *Lov om ejerlejligheder*. Juristen, 1966.

[Cagdas et al.(2018)] **Cagdas et al.**, **2018**. Cagdas et al. *Co-ownership shares in condominiums – A comparison across jurisdictions and standards*, 6th International FIG 3D Cadastre Workshop, 2018. URL `http://www.gdmc.nl/3DCadastres/workshop2018/programme/Workshop2018_12.pdf`.

[Det informationsvidenskabelige akademi(2020)] **Det informationsvidenskabelige akademi**, **2020**. Det informationsvidenskabelige akademi. *Informationsordbogen*, 2020. URL `http://www.informationsordbogen.dk/concept_comment.php?cid=3604`.

[Dreyer og Simiab(2016)] **Dreyer og Simiab**, **2016**. Kristian Dreyer og Ali Simiab. *Ejerlejligheder og andelsboliger*. Karnov Group Denmark A/S, 2016.

[Ejerlejlighedsloven(2010)] **Ejerlejlighedsloven**, **2010**. Ejerlejlighedsloven. *Bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder*, 2010. URL `https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=134800`.

[Erhvervsstyrelsen(2018)] **Erhvervsstyrelsen**, **2018**. Erhvervsstyrelsen. *Ny rapport fra Udvalg om ejerlejlighedsloven*, 2018. URL https://erhvervsstyrelsen.dk/ny-rapport-fra-udvalg-om-ejerlejlighedsloven.

[Evald(2011)] **Evald**, **2011**. Jens Evald. *At tænke juridisk*. Nyt Juridisk Forlag, 4 edition, 2011.

[Faber(2015)] **Faber**, **2015**. Louise Faber. *Forelæsning i Juridisk Metode*, Aalborg Universitet, 2015.

[Flyvbjerg(2010)] **Flyvbjerg**, **2010**. Bent Flyvbjerg. *Fem misforståelser om casestudiet*, University of Oxford, 2010.

[GST(2019)] **GST**, **2019**. Geodatastyrelsen GST. *Ejerlejligheder*, 2019. URL https://gst.dk/matriklen/ejerlejligheder/.

[GST(2020)] **GST**, **2020**. Geodatastyrelsen GST. *ERPO*, 2020. URL https://gst.dk/media/2919425/brugervejledning-for-landinspektoerer-erpo.pdf.

[Gyldendal(2020)] **Gyldendal**, **2020**. Gyldendal. *Den store danske*, 2020. URL http://denstoredanske.dk/Danmarkshistorien/Landet_blev_by/På_Vestens_vilkår/Boligenhttp://denstoredanske.dk/Samfund,_jura_og_politik/Jura/Obligationsret/relaksationspåtegning.

[Hamel et.al.(1993)] **Hamel et.al.**, **1993**. Hamel et.al. *Case Study Methods*. SAGE publications, 1993.

[Kvale og Brinkmann(2008)] **Kvale og Brinkmann**, **2008**. Steinar Kvale og Svend Brinkmann. *Interview - Introduktion til et håndværk*. Hans Reitzels Forlag, 2 edition, 2008.

[Registrering af ejerlejligheder(2019)] **Registrering af ejerlejligheder**, **2019**. Registrering af ejerlejligheder. *Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen*, 2019. URL https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=207443.

[Rigsarkivet(2018)] **Rigsarkivet**, **2018**. Rigsarkivet. *Den lille guldbog om kildekritik*. Rigsarkivet, 2018.

[Rønn(2006)] **Rønn**, **2006**. Carsten Rønn. *Almen videnskabsteori*. Alinea, 1 edition, 2006.

[Systime A/S(2020)] **Systime A/S**, **2020**. Systime A/S. *Primus*, 2020. URL https://primus.systime.dk/index.php?id=207.

[Teknik- og Miljøforvaltningen Københavns Kommune(2013)] **Teknik- og Miljøforvaltningen Københavns Kommune**, **2013**. Teknik- og Miljøforvaltningen Københavns Kommune. *Når du vil bygge*, 2013. URL https://ingolf.dk/wp-content/uploads/2013/12/Naar-du-vil-bygge-2013.pdf.

[Tinglysningsretten(2020)] **Tinglysningsretten**, **2020**. Tinglysningsretten. *Vejledning i arealoverførsel og udstykning i Tingbogen*, Tinglysningsretten, 2020. URL http://www.tinglysningsretten.dk/tinglysning/nyvejledninger/Documents/Tingbogen/Arealoverf\T1\orselogudstykning.pdf.

Interviewguide til landinspektører A

Dette bilag indeholder de spørgsmål der er taget udgangspunkt i til interviews med landinspektører, her Louise Holm Kristoffersen, Annette Bøgh, Henrik Kjær, Torben Juulsager og Per Christian Nielsen.

Interviewguide:

- Har du en standard praksis til beregning af fordelingstal?
  - Hvilken?
  - Hvorfor bruger du denne praksis?
- Er der tilfælde hvor du afviger fra din standard beregning?
  - Er det samme praksis om det er en ejerforening bestående af ren boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål, blandede boligformål så som andelsforeninger og almene boligforeninger?
  - Hvad med parkeringskældre?
  - Andre tilfælde?
- Hvad er et retfærdigt fordelingstal?
  - Hvilke overvejelser gør du dig, når du skal tildele et retfærdigt fordelingstal?
  - Har du oplevet eksempler hvor fordelingstallet, efter din mening, var uretfærdigt?
  - Hvad mener du er en retfærdig fastsættelse af fordelingstallet ved blandede boligforhold (Er det f.eks. retfærdigt at erhverv nogle gange kun vægtes 50%?)
- Oplever du udfordringer i forbindelse med fastsættelsen af fordelingstal?
  - Hvordan er din erfaring ift. fordelingstallets betydning? Er folk godt klar over fordelingstallets betydning (og omkostninger)?

- Opfordrer du til nyberegning af fordelingstal når der laves ændringer i ejendommen? Eller lader du det være op til ejerne selv?
  - Opfordrer du til nyberegning af fordelingstal når tallene er 'åbenlyse' forkerte?
- Hvad mener du om retfærdigheden i døde fordelingstal?
- Hvad mener du om muligheden for at angive et fordelingstal på 0?
- Synes du, at der kunne være brug for en mere standardiseret metode at beregne fordelingstallene ud fra?
  - Hvorfor?
  - Hvorfor ikke?

Til de af landinspektørerne der har medvirket i forarbejdet med den nye ejerlejlighedslov (Torben Juulsager og Per Christian Nielsen):

- I forbindelse med den nye ejerlejlighedslov, oplevede du at fordelingstallet blev diskuteret, eller at der her blev fremlagt problemer / problematikker hermed?
  - Blev der sat spørgsmålstegn ved fastsættelsen af fordelingstal?

Interviewguide til ejendomsadministratorer og rådgivere

B

Dette bilag indeholder de spørgsmål der er taget udgangspunkt i til interviews med ejendomsadministratorer og rådgivere, her Pauli Andersen, Peter Lautrup og Line Lohmann.

Interviewguide:

- Kort, kan du fortælle kort om din/jeres virksomhed, og hvad jeres interesser er? Hvad arbejder du med til dagligt?
- Har I en standard praksis til beregning af fordelingstal? Hvilken?
  - Er der tilfælde hvor I afviger fra din standard beregning?
  - Oplever I udfordringer i forbindelse med fastsættelsen af fordelingstal?
- Hvad er et retfærdigt fordelingstal? Hvilke overvejelser gør I jer, når du skal rådgive om et retfærdigt fordelingstal?
  - Har du oplevet eksempler hvor fordelingstallet, efter din mening, var uretfærdigt?
  - Hvad mener du er en retfærdig fastsættelse af fordelingstallet ved blandede boligforhold?
- Hvordan er din erfaring ift. fordelingstallets betydning? Er lejlighedsejerne godt klar over fordelingstallets betydning (og omkostninger)?
  - Hvad mener du om retfærdigheden i døde fordelingstal?
  - Hvad mener du om muligheden for at angive et fordelingstal på 0?
- Kan man ændre fordelingstallet når der laves ændringer i ejendommen? Hvornår?
  - Hvordan ændrer ejerforeningen fordelingstallene?
  - Opfordrer du til nyberegning af fordelingstal når der laves ændringer i ejendommen? Eller lader du det være op til ejerne selv?

– Opfordrer du til nyberegning af fordelingstal når tallene er 'åbenlyse' forkerte?

Interviewguide til kreditinstitutter/banker

C

Dette bilag indeholder de spørgsmål der er taget udgangspunkt i til interviews med kreditinstitutter/banker, her Christine Bek Lynge.

Interviewguide:

- Tager i stilling til fordelingstallet i en ejerlejlighed, når der står en køber og vil låne penge ved jer?
  - Hvis ja, hvordan vurderer i om et fordelingstal er acceptabelt?
  - Ser I på fordelingstallet ift. de andre ejerlejligheder i ejendommen?
- Ved forandringer i ejendommen kan det betyde det er mest hensigtsmæssigt at fastsætte nye fordelingstal, f.eks. ved videreopdeling eller arealoverførsel.
  - Hvordan vurderer I, om I vil give accept til ændring af fordelingstal?
  - Indgår I i overvejelserne for hvordan fordelingstallene skal fastsættes når det f.eks. er videreopdeling hvor det kun berører den ejerlejlighed I har pant i?
- Ved ændring af fordelingstal, skal panthaver give accept, men kun hvis ændringen betyder, at fordelingstallet sættes ned.
  - Når det sættes ned → Det er kun her jeres samtykkes kræves, hvad synes du om det?
  - Når det sættes op → øget fællesudgift → går ud over rådighedsbeløbet
  - Er et fordelingstal "mere" værd, når det er højt eller lavt?

Interviewguide til Geodatastyrelsen

D

Dette bilag indeholder de spørgsmål der er taget udgangspunkt i til interview med Geodatastyrelsen, repræsenteret af Annette Dohn Sonne.

Interviewguide:

- Jf. Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen § 10, så skal Geodatastyrelsen have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten om, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses, før endelig registrering af opdeling eller ændring af ejerlejligheder.

  - Har I oplevet tilfælde hvor opdelingen ikke kunne tinglyses pga. fordelingstallene?

- Fordelingstallet bestemmes som udgangspunkt af den oprindelige ejere af hovedejendommen, der er derfor tilfælde, hvor han kunne ønske at favoriserer sig selv med et lavt fordelingstal, evt. på 0. Spørgsmålet er her, fører I nogen kontrol med de fastsatte fordelingstal?

  - Kunne I finde på at gribe ind eller stille spørgsmål, hvis fordelingstallene er åbenlyst urimelige?

- Har I en holdning til, om ejerforeningen skal involveres ved fastsættelse af fordelingstal i forbindelse med videreopdeling?

- Jf. Ejendomsregistreringsportalen, Brugervejledning for landinspektører Version 1.2, er det obligatorisk at fastsætte et fordelingstal i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder. Ser I dette som misvisende i forhold til ejerlejlighedslovens § 2, som siger: er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

  - Er der reelt mulighed for at ligestille ejerlejlighederne, når der SKAL fastsættes et fordelingstal?

- Hvis en ligestilling af ejerlejlighederne markeres ved at sætte samme fordelingstal for alle lejlighederne, vil det så ikke være svært fremadrettet at vide, at lejlighederne ER ligestillede, og kan der opstå situationer, hvor det vil gøre det sværere at gennemskue, hvilke ejere der skal give accept til eks. ændringen af fordelingstallet?

- Spørgsmålet er derfor; ser I en udfordring I at man som landinspektør ikke kan undlade at fastsætte fordelingstal i ERPO? Fører I kontrol med, om en ændring i fordelingstal kræver enstemmighed eller ej?

- Har I gjort Jer nogle overvejelser om, hvorledes forholdene bør være på området?

Interview med Louise Holm Kristoffersen E

Referat af interview med Louise Holm Kristoffersen fra Landinspektørfirmaet Ejendomsret d. 27. februar 2020. Godkendt af Louise d. 6. marts 2020.

Rådgivning i beregning af fordelingstal

Som hovedregel beregner Louise altid fordelingstal efter kvadratmeter ved nyopdeling. Dette bunder i en gammel vane og så er det tilmed nemt at forklare ejerlejlighedsejere, hvorfor deres fordelingstal er på netop dette tal. Ved eksisterende ejerlejligheder vil hun finde frem til den oprindelige beregningsmetode og benytte denne. Hun er dog stødt på et par sager, hvor det har været så svært at gennemskue den oprindelige beregningsmetode, at denne ikke kunne anvendes igen. Dette kan bl.a. skyldes, at kælder- og loftsarealer til tider vægtes anderledes end boligarealer, eller at der er foregået så mange overførsler af arealer, at oplysninger er gået tabt, og at fordelingstal dermed ikke længere stemmer overens med ejerlejlighedens værdi.

Louise undrer sig også over, om uretfærdige fordelingstal kan skyldes, at det er svært at få lov til at ændre fordelingstal, da alle ejere i ejerforeningen skal være enige, eller om det simpelthen bare er blevet glemt.

Louise har endnu ikke oplevet at støde på uretfærdige fordelingstal hvor ejerforeningen ikke allerede har bedt hende om at nyberegne dem, men hvis hun gør, vil hun gøre ejerforeningen opmærksom på, at deres fordelingstal ikke er retfærdigt fordelt.

Når Louise varetager opgaver i ejerlejligheder, spørger hun altid om de også ønsker fordelingstal ændret. Andre gange kontakter ejerlejlighedsejere hende for at få oplyst, hvad deres fordelingstal bør være efter en række forandringer af lejligheden.

Fordelingstallets betydning

Louise møder til tider folk udenfor faget, som ikke forstår betydningen af fordelingstal. Folk forstår godt, at et højere fordelingstal betyder en højere fællesudgifter, men forstår ikke, at et lavere fordelingstal giver mindre indflydelse.

Der skal søges byggetilladelse til at ændre anvendelsen af ens ejerlejlighed, men byggelovgivningen har ingen hjemmel til at tvinge ejerforeningen til at ændre ejerfællesskabet eller fordelingstallet. Dette kan b.la. resultere i, at der kan spekuleres i fordelingstal.

Louise er flere gange stødt ind i ejerforeninger, hvor medlemmer har spekuleret i fordelingstal. Dette kan bl.a. være i form af en som opkøber ejerlejligheder med lave fordelingstal, f.eks. et loftsrum der benyttes til pulterrum, og derefter får det omdannet til beboelse. Dette resulterer ofte i, at der

skabes splid og mistro i ejerforeningen, og at det eneste der kan blive enighed om i ejerforeningen er, at de ikke er enige om noget, og dermed bliver fordelingstallene aldrig nyberegnet.

Louise mener ikke, at der er interesse for en ejerlejlighedsejer i at have et fordelingstal på 0, selvom dette resulterer i, at der ikke skal betales fællesudgifter. Ved et fordelingstal på 0 har man ingen stemmeret, og man mister derfor sin indflydelse i ejerforeningen.

Udfordringer med fordelingstal

Louise synes det kunne være interessant, hvis man i fremtiden beregnede fordelingstal efter arealernes anvendelse (f.eks. beboelse, erhverv, kælder, tørloft, pulterrum, vaskerum, bibliotek, fitnessrum mv.,). Det optræder indimellem, hvor det fremgår af ejerlejlighedsfortegnelsen, at f.eks. kælderen er vægtet med 25%, men langt fra alle steder. Louise mener, at dette kan være en fair metode, når det samtidigt så også vil fremgå af ejerforeningens vedtægter eller evt. tillæg til vedtægterne, hvordan fordelingstallene er vægtet. Vedtægtsændringer og ændringer af fordelingstal skal i begge situationer vedtages enstemmig på en generalforsamling. Bliver denne beregningsmetode mere udbredt, ser Louise en positiv udfordring, hvis en ejerlejlighed ændrer anvendelse, for så ville fordelingstal også skulle ændres. Hun mener, at sådanne spørgsmål bør der tages højde for i ejerforeningers vedtægter. Louise mener, at det er retfærdigt at indskrive i vedtægterne, at ændres en ejerlejligheds anvendelse fra f.eks. pulterrum til beboelse, skal fordelingstal også ændres, således man får en større andel af fællesudgifter.

Louise ser også en fordel i, at der var en form for standardpraksis til beregning af fordelingstal. Dette kan f.eks. være inspireret af SKAT og betalt dækningsafgift. Her har man allerede udformet en metode til at vægte forskellige typer af enheder og dermed hvor meget SKAT de skal betale. Det skal dog ikke være en standard ligning, mener Louise, men nogle grundprincipper til tildeling og ændring af fordelingstal.

Louise ser en udfordring i sammenhængen mellem byggelovgivningen og ejerlejlighedsloven. På nuværende tidspunkt er der ingen link mellem de to lovgivninger, og byggelovgivningen har ingen hjemmel til at tvinge folk til at opdatere deres ejerlejlighedskort ved byggetilladelse.

Citater

"Jeg gør altid kunden opmærksom på, at det er ejeren selv der kan bestemme hvordan fordelingen (læs: af fordelingstal) skal være. Nogle vil gerne have det regnet i procent og andre vil gerne tage udgangspunkt i kvadratmeter, og det skal den ejer der får ejendommen delt op jo selv tage beslutning om, hvad han vil. Men jeg har altid været vant til at fordele efter kvadratmeter, altså ejerlejlighedernes areal. I enkelte tilfælde har jeg så skrevet i fortegnelsen, at f.eks. kælderen skal vægtes til 50 %. (...). Jeg tror det er en vane (læs: hvorfor Louise har valgt netop dette udgangspunkt), det eller procenter. (...) Det er også nemt at forklare."

"I en ejerforening kan der være sket 7 - 8 forskellig tillag siden 1966, og lige så snart der ligger en bunke af arealer, hvor man har fået overført den ene og den anden vej fra, så er der noget der går tabt der, med de der fordelingstal - så stemmer det ikke længere i forhold til ejerlejlighedarealet, eller hvor meget værdi de har. Jeg ved ikke hvorfor man ikke får ændret fordelingstallet - er det fordi det er for svært at ændre dem fordi alle i ejerforeningen skal være enige? Eller er det noget man har glemt? .. eller? (...) Når jeg har en sag, så spørger jeg som regel lidt ind til, om de skal have ændret fordelingstallet."

"Der er jo så også nogen der har fundet ud af at spekulere lidt i det (læs: fordelingstal). Altså hvor de køber noget med et lavt fordelingstal, og så nægter at ændre det."

"Min standard praksis (læs: for beregning af fordelingstal) vil altid være efter arealet - hvis jeg skal lave en ny opdeling. Ved en eksisterende er jeg nød til at skal ind i den beregningsmetode der ligger til grund for den første ejerlejlighedssag, og det er her jeg oplever udfordringer."

"Det er mere (læs: hvordan uretfærdige fordelingstal opstår), hvor det er en eksisterende ejerlejlighed, som lige pludselig kun har et fordelingstal på 6, fordi det oprindeligt var nogle pulterrum der lå på loftet. Så er der nogen der køber det og vil have lavet bolig."

"Der er ikke noget link mellem byggelovgivningen og ejerlejlighedslovgivningen, så de kan søge om alle de ændringer de har lyst til over i byggesagen, og have hele beslutningsgrundlaget i orden i forhold til ejerforeningen, men ændringen slår aldrig sådan rigtig igennem i ejerforeningen sådan ejendomsretligt, fordi der ikke er noget krav om, at man skal have opdateret ejerforeningens adkomstforhold, altså at man skal rette ejerlejlighedskort og fortegnelser til, i forbindelse med, at man har en byggetilladelse. (...) Der er faktisk mange ejerlejlihedssager hvor man har byggetilladelsen på plads, men man har bare ikke fået det opdateret i ejerlejlighedskortene. Der er f.eks. sager hvor to naboer bliver enige om at flytte et rum fra den ene lejlighed til den anden, og så få de selvfølgelig byggetilladelse til det, men byggelovgivningen har ikke lov-hjemmel til at sige, at så skal i også sørge for at få rettet ejerlejlighedskortene til."

"Jeg synes det ville være interessant, at se på det her med, om man skal vægte arealer efter anvendelsen, fordi det giver jo mening i forhold til de pulterrum der ligger på tagetagen, at de har fået en lav vægt, og de er jo ikke så interessante, før der er nogle der tænker, at nu vil de omdanne det her til en bolig, og så opstår problemet ang. fordelingstallet. Men de skal jo have søgt tilladelse til at ændre det til bolig, og så giver det bare rigtig god mening, at man har taget hånd om det på forhånd i ejerforeningens vedtægter, og i den måde man udarbejder fordelingstallet. Så tror jeg, udover vi som landinspektører får noget mere fagligt indhold i vores arbejde, at det bliver lettere for ejerforeninger fremadrettet."

"(...) I nogle sager har jeg f.eks. været med til at skrive, at kælderen vægter 50 eller 25 % (læs: i forhold til de øvrige beboelsesejerlejligheder), og så vil jeg lade det fremgå af fortegnelsen. Det er dog sjældent at beregningsmetoden fremgår af gamle sager - det har vi ikke været så gode til os landinspektører. Derfor har jeg haft nogle sager, hvor det har været meget svært for mig at se, hvordan det oprindelige fordelingstal har været beregnet."

Interview med Annette Bøgh F

Referat af interview med Annette Bøgh fra Landinspektørfirmaet Bøgh & Krabbe d. 5. marts 2020. Referatet er godkendt af Annette d. 17. marts 2020.

Landinspektørens rolle

Annette ønsker at gøre det meget klart over for sine klienter, at det altid er ejeren af ejendommen der bestemmer beregningen af fordelingstallene. Af denne grund spørger Annette altid sine klienter, hvordan de ønsker fordelingstallet fastsat. Hun vil gerne væk fra, at folk tror, at fordelingstallet er landinspektørens ansvarsområde. Landinspektøren har en indflydelse på fordelingstallene i praksis i det omfang, at det ofte er landinspektøren der kommer med et forslag til, hvordan fordelingstallene kan beregnes, men i realiteten ligger det udenfor landinspektørens monopolarbejde hvilket Annette oplever, at mange ikke ved. Dette mener Annette skyldes, at landinspektørerne har været gode til at påtage sig en rådgivende rolle og der er derfor opstået en forståelse om, at fordelingstal hører under landinspektørens ansvarsområde.

Ofte sender Annette et forslag til fordelingstal på forhånd, hvis klienterne giver udtryk for, at de ikke har en holdning til fordelingen, hvilket Annette mener, sker i langt de fleste tilfælde. Annette gør dog meget ud af at fortælle, at det i sidste ende er klienterne der har retten til at fastsætte fordelingstallene, som de vil.

I dag er det landinspektøren der sender en sag ind til GST og dermed er landinspektøren tovholder på anmeldelsen af opdelingen af ejerlejligheder, men før i tiden oplevede Annette nogen gange, at det var ejeren selv der indsendte anmeldelsen til tinglysning, og at landinspektøren kun assisterede med nummer, adresse og areal (og kvalitetskrav ved ældre ejendomme). For at undgå dette, skriver Annette konsekvent ikke under på en sag før til allersidst.

Annette oplever ofte klienter der tror, at fordelingstal SKAL fastsættes efter areal, men her vil Annette gerne have folk til at overveje, hvad der er mest hensigtsmæssigt. Eksempelvis har Annette ofte klienter med ejendomme med store erhvervslokaler blandet med boliger, hvor hun beder klienten overveje hvad vægtning vil blive i ejendommen ift. stemmeret og omkostningsfordeling mellem bolig og erhverv - vil erhvervsenhederne f.eks. synes, at det er okay, at de skal betale for renovering af opgange de ikke benytter, eller kan erhvervsenhederne blokere for en renovering. Dermed påpeger Annette vigtigheden i landinspektørens rolle som rådgiver, og at landinspektøren har pligt til at rådgive folk om, at fordelingstallet ikke nødvendigvis bør fastsættes efter areal - netop også fordi det næsten er umuligt at få ændret fordelingstallene, når først de er fastsat.

Fastsættelse af fordelingstal

Når Annette bliver bedt om at komme med et forslag til beregningen af fordelingstal, benytter hun ofte den nu mest anvendte praksis, at fastsætte fordelingstal efter areal, da denne metode er nem at forstå for de fleste og indeholder en række fordele.

Annette er dog ikke altid enig i, at fordelingstallet skal følge arealet. Hun understreger, at der er mulighed for at undlade fastsætte af fordelingstal, hvorved alle lejligheder bliver ligestillet, eller at man kan fastsætte fordelingstallet efter antal værelser eller en helt tredje beregningsmetode. Annette stiller spørgsmålstegn ved, om en stor lejlighed slider mere på fællesarealet end en lille lejlighed, og om en lejligheds areal afspejler dens værdi, hvilket er et relevant spørgsmål, da disse parametre bruges til at fastsætte fordelingstallet. Annette sætter også spørgsmålstegn ved, om fordelingstallet overhovedet skal afspejle lejlighedernes værdi direkte. Annette påpeger, at en lejlighed på 50 kvm og en lejlighed på 60 kvm slider lige meget på fællesarealerne og ofte beboes af samme antal personer, og at det kan virke urimeligt, at den ene skal betale mere i fællesudgifter end den anden, da lejlighederne er af samme type.

I fastsættelsen af fordelingstal bør man også være meget bevidst om, hvad der sker, når lejligheder slås sammen eller opdeles, mener Annette. Annette fortæller om hendes tidligere kompagnon Krabbe, som havde en model til fastsættelse af fordelingstal, hvilken Annette fandt meget fornuftig, men som gjorde sammenlægninger og videreopdelinger kompliceret. Her kan Annette derimod se det fornuftige i at fastsætte fordelingstal efter areal, da fordelingstallet fortsat vil være fastsat efter areal, selvom omend lejligheder slås sammen eller videre opdeles hvilket ofte sker i projektejendomme, hvor materialet udarbejdes på forhånd af hensyn til salg.Annette mener, at det ofte er ved blandede bolig- og erhvervsformål og ved parkeringskældre, at der er tvivl om, hvorledes fordelingstallet skal fastsættes. Her fortæller Annette, at der er stor fokus på, at boliger ikke skal komme i mindretal overfor erhverv.

Annette anbefaler, at fordelingstal konverteres til en procent, således at man ikke bare giver lejligheden et fordelingstal der hedder (lejlighedens areal / ejerforeningens samlede boligareal), men at man konverterer dette tal til en procentdel (dog stadig som en brøk). Dette anbefaler Annette, da et procent tal giver mere luft til afvigelser - både afvigelser i arealberegningen og ved projektsalg, hvor det endelige areal endnu ikke er opgjort. Specielt ved projektsalg kan man risikere, at alle fordelingstal er "forkerte", hvis fordelingstallene fastsættes som først nævnte metode frem for en procent. Dette kan f.eks. være hvis en lejlighed bliver endeligt opmålt til 51 kvm frem for 50 kvm som fordelingstallet afspejler, da skal nævneren ændres i alle lejligheder i ejerfællesskabet.

Urimelige fordelingstal

Et urimeligt fordelingstal skaber uro i en ejerforening og derfor er det vigtig for husfreden, at fordelingstallet kan forsvares, mener Annette. Anette kommer med et eksempel på en ejerforening i uro, da en af lejlighederne fik et fordelingstal på 0 (da den oprindelige ejer skulle beholde lejligheden selv, og derfor gerne ville have et lavt fordelingstal, for at mindske udgifter til fællesomkostninger), hvilket de øvrige lejligheder fandt uretfærdigt. Lejligheden er siden blevet solgt flere gange, men fordelingstallet er aldrig blevet ændret, da ejeren af lejligheden, med god grund, ikke ønsker at ændre det.

Annette kan ikke afvise, at hun vil påpege urimelige fordelingstal, hvis hun bliver gjort bekendt med det - eksempel i forbindelse med anmeldelsen. Hun vil dog også være varsom og tage sit rådgivningsansvar alvorligt - ved allerede tinglyste fordelingstal vil hun være meget påpasselig, da

det kan skabe splid i en ejerforening.

Annette vil af principielle årsager helst ikke være med til at sætte et fordelingstal på 0. Annette ser ofte i forbindelse med parkeringskældre, at der er et ønske om at give parkeringskælderen et fordelingstal på 0, da denne ikke har noget med resten af ejendommen at gøre. Men dette mener Annette, er forkert, da man ikke kan være 0 medejer af en ejendom, som man faktisk ejer. Fordelingstallet i dette tilfælde kan, ifølge Annette, være 1/10.000, selvom det ofte bliver mødt med en skepsis, men her mener Annette i det mindste, at man er repræsenteret.

Citater

"Hvor står det henne, at en lejlighed på 50 kvm skal bidrage mindre til fællesskabet end en lejlighed på 55 kvm – beboerne i en lejlighed på 50 kvm slider vel lige så meget på fællesarealerne som beboerne i en på 55 kvm? Jeg er ikke altid enig i, at fordelingstallet skal følge arealet. (...) Mange tror at fordelingstallet har at gøre med værdien af lejligheden, og det har det nok også, men ejendomsmæglerne sælger jo også på andre parametre såsom en tagterrasse, der jo ikke indgår i arealet, eller det kan være en liebhaverlejlighed. Det kan være, at du har en stor tinglyst terrasse og udsigt, men du er lille, så derfor betaler du mindre til fællesskabet end en større lejlighed tre etager længere nede som ligger i skygge. Derfor synes jeg ikke bare, at det er lige til at tage efter arealet - så jeg tænker mig altid om, når jeg rådgiver kunder, og jeg er meget aktiv for at involvere ejeren, for jeg synes ikke bare man kan (lyd: knips) tage arealet. I 9 uf af 10 tilfælde fastsættes fordelingstallet dog efter arealet."

"Det rette fordelingstal er det man kan forklare og forsvare i en telefon, når det er en ophidset køberadvokat der ringer - det er dét (læs: fordelingstal) man skal lave. (...) Det er også meget vigtigt i forhold til hensynet, der hedder en ejerforening i ro, at man ikke skaber en uligevægt der ikke er til at forklare og forvare. Men udgangspunktet er blevet, fordi det kan de fleste forstå, arealet."

"Det er i 99 ud af 100 tilfælde sådan, at det er os (læs: landinspektørerne) der egentligt kommer med et forslag og så er det det der bliver anmeldt."

"Kunne der opstå - om man forudsætter, at der opstår uenighed mellem boligdel og erhvervsdel i en bebyggelse, for det er typisk forskel i interesser, der vil være - en situation hvor erhvervsdelen kunne blokere for renoveringen af en opgang de aldrig kommer i? Hvis det kan opstå med en sådan fordeling (læs: af fordelingstal), så er det vigtig, at få skruet på den."

"Jeg prøver at undgå at der bliver fastsat fordelingstal på 0 - det er principielle årsager. I mange tilfælde med parkeringskældre, er der skrevet i vedtægterne at parkeringskælderen passer sig selv og har ikke rigtig noget med ejendommen at gøre, så derfor mener de, at dennes fordelingstal ikke rigtig skal bruges til noget, så den sætter vi til 0, tænker de. Men det mener jeg er forkert, for du kan ikke være 0 % medejer af en ejendom, når du er der. Det kan godt være at de så siger, at det er noget pjat at have et fordelingstal på 1/10000, men som princip er du så pludselig kommet med ind og er medejer. Jeg forstår ikke det er muligt (læs: at fastsætte fordelingstal på 0)."

"(...) hvis jeg bare havde udfyldt efter areal og sendt ind, så havde de skrevet under og havde overhovedet ikke forholdt sig til det. Så havde jeg ikke rådgivet tilstrækkeligt, som jeg mener vi som landinspektører skal. Men det havde været lovligt! Jeg havde egentligt ikke forsømt mig mod ejerlejlighedsloven, men jeg kunne godt ifalde et ansvar rådgivningsmæssigt, fordi jeg jo ikke havde oplyst dem om, at de kunne ændre på det, hvis de ville."

"Det er dig som ejer der på tro og love og straffeansvar osv. erklærer, at anmeldelsen er lovlig og siger ja til, at du ønsker den her fordelingsnøgle anvendt."

"Det er bedst at få den (læs: fordelingstalsbrøken) konverteret til en procent, for i den procent er der en lille smule buffer. Hvis nu det er en projektejendom, hvor det viser sig, når man er ude og måle, at arealet blev 51 kvm frem for 50 kvm - så ryger hele regnskabet. Men hvis de 50 kvm var blevet omsat til en procent, så ligger der jo indbygget en lille smule luft. Hvis man f.eks. skulle have et fordelingstal på 5/100, så kunne de 5 % lige så godt hedde 5,1 % eller 4,9 % - altså er der plads til, at de ene kvadratmeter ikke betyder, at du skal ændre noget som helst."

Interview med Henrik Kjær G

Referat af interview med landinspektør Henrik Kjær fra Landinspektørfirmaet LE34 d. 21. april 2020. Godkendt af Henrik d. 29. maj 2020.

Henrik Kjær arbejder som landinspektør ved LE34 København. Her har de rigtigt mange ejerlejlighedssager hvoraf de fleste sager er nyopførsler.

Fastsættelse af fordelingstal

Henriks typiske praksis til beregning af fordelingstal er med udgangspunkt i arealet, hvor det afhænger af sagen hvorvidt han benytter boligareal, BBR-areal eller ejerlejlighedsarealet. Hvorvidt der bruges det ene eller det andet areal sker ud fra en rimelighedsbetragtning. Ved blandet bolig og erhverv, synes Henrik, at det er vigtigt at se på hvordan fordelingen bliver, når det går efter areal. Det er nemlig vigtigt at sørge for, at én part ikke får en for stor en magt i ejerforeningen, da det vil være uhensigtsmæssigt. Her kigger Henrik på, hvad der er rimeligt i hver enkelt forening, og særligt på at det i sidste ende er flertallet af personer, der har flertallet. Det handler i bund og grund om ikke at forfordele, hvor det kan ende med, at en ejer føler sig snydt. Det er naturligvis i sidste ende ejeren/rekvirenten der bestemmer fordelingstallet, men rådgivningen går mod foranstående.

Henrik beregner fordelingstal ud fra arealet i mere end 90 % af tilfældene, og det metoden er nem at forstå for folk, det er nemt at dele eller samle fordelingstallet ved opdelinger og sammenlægninger, da summen hele tiden er den samme.

Hvis der er store forskelle på arealet, vil Henrik i mange tilfælde, i stedet for at fastsætte fordelingstallet efter areal, skrive ind i vedtægterne hvordan omkostningsfordelingen skal være. Dette gælder i særdeleshed ved blandede bolig og erhvervsformål. Henrik nævner et eksempel med en ejerforening bestående af et butikscenter med en arkade og boligformål. Her vil det ikke være rimeligt at boligerne skal betale til arkaden, og Henrik ser derfor en fordel i, at omkostningsfordelingen i dette tilfælde fastsættes i vedtægterne.

Henrik ser at landinspektøren har et ansvar ved fastsættelse af fordelingstal, i og med at det er landinspektøren der anmelder sagen. Her mener han, at man som landinspektør skal kunne sige en faglig forklaring, når der er en ejer der peger fingre og føler sig forurettet. Derfor mener Henrik, at det er godt at skrive ned i vedtægterne, tankerne bag fastsættelsen af fordelingstallet. Fordelingstallene skal følge lejlighedernes indbyrdes værdi. Dette skyldes, at ved salg af en lejlighed går det ofte efter en bestemt kvm-pris. Det vil sige, at får man 10 kvm lagt til sin lejlighed, stiger lejligheden værdi med 10xkvm-pris. Ligeledes bør fordelingstallet stige med det der svarer til 10 kvm i forhold til de resterende lejligheder.

Henrik vil i tilfælde af at skulle opdele en mindre ejendom, i eks. 5 ejerlejligheder, og

ejerlejlighederne er meget uens, eks. at der var en på 100 kvm, en på 70 kvm og en på 200 kvm osv., så ville han være fristet til at give dem en anden af fordelingstallet hver, altså ligestille dem. Her kigger han på det fællesskab de har, og der ikke er nogen af dem der bør være mere værd end andre. Henrik påpeger her muligheden for at skrive ind i vedtægterne, at udgifterne fordeles efter arealerne, eller størrelsen. Henrik kunne også finde på at ligestille lejlighederne i en større ejerforening, men ser, at det måske nemmere at gå efter arealet. I store ejendomme er der ikke samme fællesskabsfølelse, mener han.

Henrik giver (næsten) altid en parkeringskælder et fordelingstal på 0. Han synes ikke de skal have en stemme og kan ikke se hvorfor de skal betale til fællesudgifterne, da den ikke har et nævneværdigt forbrug af vand eller varme.

Uretfærdige fordelingstal

Hvis Henrik støder på uretfærdige fordelingstal, vil han gøre opmærksom på det. Henrik mener, at fordelingstallet har betydning for lejlighedens salgspris. Derfor vil en developer også være interesseret i at sætte retfærdige fordelingstal. Sætter man et fordelingstal der forfordeler nogen, vil de dårligt stillede lejligheder falde i værdi – eller være vanskeligere at sælge.

Standard beregning

Henrik ser en fordel ved, at den danske lovgivning for ejerlejligheder er så åben, som den er, da fordelingstallet kan favne større forskelligheder i lejlighederne. Dette er taget i betragtning af, at der i andre lande er indskrevet regler for beregning af fordelingstal i selv lovgivningen. Henrik ser ikke en fordel ved, at der skal være en standardiseret metode, da han synes der allerede er sådan en igennem en fælles forståelse for hvordan det skal gøres. Han mener at boligadvokater, jurister og andre der udvikler nye ejendomme har en god forståelse for hvordan fordelingstallene bør fastsættes. Han mener, at hvis der nedsættes en standard metode gives der ikke plads til der kan afviges fra denne, og tages udgangspunkt i hvert enkelt tilfælde. Han mener slet ikke at det muligt at lave en retfærdig standard metode.

Citater

"Jeg bruger arealet i 90 % af tilfældene og det er fordi, at den er nem for folk at forholde sig til, og hvis der sker en ejerlejlighedsændring og der sker en ændring af fordelingstallene, såsom hvis vi sammenlægger to ejerlejligheder eller splitter en op, så er det nemt at fordele fordelingstallene."

"Det er så lidt forskelligt om det er ejerlejligheds arealet, boligareal eller BBR-areal - det er lidt forskelligt, alt efter hvilken type ejendom det er. (...) Boligareal er jo meget smart at bruge i en bolig ejendom, men har du nu blandet bolig og erhverv, så kan du ikke bruge boligareal, for så får erhvervslejligheden jo fordelingstal på 0. Skal du så bruge ejerlejlighedsarealet? Hmm ja, men hvad så hvis den erhvervslejlighed - typisk er det jo fordi der ligger en butik i stueetagen (...), men hvis de så har 1000 m2 i kælderen, skal vi så også lade dem tælle med i det? Her bruger vi det man nok vil kalde en rimelighedsbetragtning, at vi også skal passe på at erhvervet ikke får så meget magt i foreningen, at de reelt kan bestemme alt hvad der skal ske fremadrettet, altså her med 2/3 flertal."

"Hvis jeg havde en mindre ejendom, som er opdelt i f.eks. 5 ejerlejligheder, også selvom at ejerlejlighederne er meget uens, lad os f.eks. sige, at der var en på 100 kvm, en på 70 kvm og en på 200 kvm osv., så ville jeg være fristet til at give dem en anden hver, altså ligestille dem. Og det er fordi, at der kigger jeg mere på det fællesskab de har, og der ikke er nogen af dem der

bør være mere værd end andre. Så kan man f.eks. skrive ind i vedtægterne, at udgifterne fordeles efter arealerne, eller størrelsen. Men jeg ville give dem en 1/5 del af stemmerne hver igennem fordelingstallet. (...) Man kan sagtens også ligestille større ejerforeninger, men der er det måske nemmere at gå efter arealet. (...) I store ejendomme har de heller ikke samme fællesskabsfølelse."

"Den går ud på ikke at forfordele (læs: en rimelighedsbetragtning for fastsættelse af fordelingstal), og den går ud på, at når det hele er anmeldt og sagen er færdig, at der ikke kommer en ejer og siger 'jeg føler mig snydt og bedraget i forbindelse med fordelingstallet, fordi jeg betaler uforholdsvis meget af fællesudgifterne'. For så peger de jo på os som landinspektører, for det er jo i bund og grund os der har anmeldt det i sidste ende. Så kan det godt være, at vi er gået ejers ærinde - det gør vi jo altid, vi opdeler jo ikke for sjov - men så er det meget rart at kunne sige, hvorfor vi har gjort det, og beskrive de betragtninger vi har været inde omkring."

"Parkeringskældre er udlagt som deres egen ejerlejlighed, som jeg så giver fordelingstallet 0. Det gør jeg typisk, for hvorfor skal de have nogen udgifter - den lader vi ejerforeningen betale - og hvorfor skal de have nogen stemme? (...) Jeg vil anbefale det til enhver tid, men hvis der kommer nogle og i dette tilfælde vil fastsætte fordelingstallet efter areal, så vil jeg typisk sige 'hvorfor det? ' Tit og ofte er der jo hverken vand eller varme i en parkeringskælder, så hvorfor skulle de betale nogle af fællesudgifterne til varme osv. Ofte bruger de øvrige beboere jo også kælderen, enten lejer de en parkeringsplads, eller bruger kælderen til parkering af barnevogne eller cykelparkering, og de kommer derfor til at betale for driften af parkeringskælderen."

"Jeg ville gøre opmærksom på, at jeg ikke synes det her (læs: kundens ønsker til fastsættelse af fordelingstal) er rimeligt."

"I sådan en sag her (Læs: Henrik Kjær henviser til en omtalt sag) skal jeg gøre ejeren tilfreds, som er min kunde. Så skal jeg jo ikke i sagen gøre alle fremtidige ejere tilfrede. Sådan en bygning står jo nok 100 år endnu. (...). Der kommer nok til at bo mindst 10 ejere, og jeg kan jo ikke gøre alle de ti fremtidige ejere tilfrede, men jeg kan gøre ham (læs: kunden) tilfreds, med den rådgivning jeg tror giver han den største værdi."

Interview med Torben Juulsager

H

Referat af interview med Torben Juulsager fra Geopartner Landinspektører A/S d. 20. april 2020. Godkendt af Torben d. 5. maj 2020.

Forståelse for fordelingstal

Torben lader kunderne afgøre hvordan fordelingstallet skal beregnes. Han oplever, at det er forskelligt hvorvidt kunden selv vil fastsætte fordelingstallet, eller om kunden ønsker rådgivning ang. fastsættelse af fordelingstallet. Typisk mener Torben, at de mindre ejendomme, som ikke opføres af store professionelle 'ejerlejligheds udviklere' (så som store pensionsselskaber), ikke spekulerer i fordelingstal, og derfor har mere tilbøjelighed til at søge rådgivning, eller som ikke har taget stilling til fordelingstallet.

Beregningsmetoder

Torben ser, at der er to typiske beregningsmetoder, hvor enten fordelingstallet er ligeligt fordelt eller at det er fordelt efter antal kvadratmeter. Torben ser fordele og ulemper ved begge beregningsmetoder.

Ved store forskelle i størrelsen på ejerlejlighederne erfarer Torben, at de fleste siger, at det er mest rimeligt, at der tages udgangspunkt i lejlighedernes areal, når fordelingstallet skal beregnes.

Ulempen ved beregning efter areal er, at når der sker ændringer i arealet, passer fordelingstallet efterfølgende ikke og man bør derfor i princippet ændre alle fordelingstallene i ejendommen. Torben fortæller, at det er svært at få ændret fordelingstallet, da Tinglysningsretten i mange år har haft en restriktiv praksis, hvilket vil sige, at der i det øjeblik der ændres i fordelingstal forlanges panthaversamtykke/panthaver opgør, hvilket han mener, kan blive en bekostelig affære. Derfor, hvis der er nogenlunde balance i størrelsen, og hvis der er tale om en ren boligejendom, anbefaler Torben altid, at der sker en ligelig fordeling af fordelingstallene.

Torben ser ligestilling af fordelingstal som den mest praktiske metode, og kan også se det retfærdighedsmæssige i den, da der kan stilles spørgsmål ved om en ejerlejlighed skal eje mere af fælles bestanddele bare fordi den er større.

Uretfærdige fordelingstal

Torben har ikke selv oplevet uretfærdige fordelingstal, men hører om kollegaer som f.eks. har oplevet, at en ejer favoriserer sit eget fordelingstal, hvorved han kan beholde beslutningsmagten over for de resterende ejerlejligheder i ejendommen. Torben vil påpege uretfærdige fordelingstal, hvis han får en sag ind med en nyopdeling, hvor kunden ønsker åbenlyst uretfærdige fordelingstal.

Han er opmærksom på, at han ikke kan gøre noget ved det, hvis det virkelig er det kunden ønsker, men Torben vil påpege over for kunden, at fordelingstallet kan give anledning til en skæv beslutningsproces i ejerforeningen. Han vil stille spørgsmålstegn ved, om det er hensigten samt hvad formålet med fordelingstallene er.

Sekundære fordelingstal

Torben fastsætter fordelingstal efter kundernes ønsker, men hvis han skal give en anbefaling, så tager han udgangspunkt i de konkrete lejligheder. Her påpeger Torben muligheden for at fastsætte særlige fordelingstal i vedtægterne (sekundære fordelingstal) såfremt der er en lejlighed, der forårsager en særlig belastning på det samlede kompleks, evt med strøm eller parkering.

Torben har haft en sag hvor en ejendom bestod af to bygninger, hvoraf den ene var ren boligformål og den anden var ren erhvervsformål. Her blev der fastsat en ejerforening for udenomsarealerne med ét fordelingstal, men der blev oprettet to 'under ejerforeninger' / sekundære ejerforeninger for hver af de to bygninger med et andet fordelingstal. Således skulle hver bygning kun administrere de omkostninger der hørte til den enkelte bygning, da der var stor forskel på omkostningsfordelingen i de enkelte bygninger (grunden forhold såsom fredet bygning).

Standard metode

Torben ser behov for mere opmærksomhed og viden omkring hvad fordelingstallet er, og en standard metode for beregning af fordelingstal kunne være udgangspunktet for formidlingen af denne viden. Torben ser derfor udgangspunktet for fastsættelse af fordelingstal, som det ser ud i dag, som fornuftigt i og med at lejlighederne som udgangspunkt er ligestillede, men at der er mulighed for at afvige fra det.

Torben synes det kunne være en god idé med en vejledning for fastsættelse af fordelingstal. Han ser også en vejledning som en anledning for den enkelte til at spekulere mere over, hvordan en ejerlejlighedsopdeling skal foregå. Torben har en konkret sag, hvor der i en ejendom er 12 ejerlejligheder, men 6 af disse er garager som har samme ejerforhold som den enkelte ejerlejlighed med beboelsesformål. Ligeledes har hver ejerlejlighed en lod af tagetagen. Dette giver anledning til bøvl i forbindelse med, at en ekstern bygherre ønsker at udnytte tagetagen til en penthouse lejlighed, og Torben kunne derfor tænke sig, at man ved en højere forståelse for ejerlejligheder vil tænke den aktuelle sag på en anden måde - f.eks. ved den enkelte garage og beboelseslejlighed var opført som én ejerlejlighed.

Den nye ejerlejlighedslov

Fordelingstal er ikke blevet diskuteret i forbindelse med den nye ejerlejlighedslov, og Landinspektørforeningen lagde heller ikke op til en diskussion.

Beslutningsprocessen i en ejerforening blev diskuteret, blandt andet muligheden for at kunne vedtage beslutninger med 9/10-dels flertal, hvorved der kan vedtages beslutning til trods for, at der i en ejerforening der er "Rasmus-modsat".

Normalvedtægten bliver udvidet og bliver deklaratorisk hvilket betyder, at den gælder altid - altså hvis der fastsættes særlige vedtægter, og der her er områder som der ikke bliver behandlet men om står skrevet i normalvedtægten, så gælder de dele af normalvedtægten sammen med de særlige vedtægter. Derved får normalvedtægten en central rolle.

Dertil blev det diskuteret, at der ikke må træffes beslutninger som er åbenlyst urimelige for en part, som kan regnes som en slags mindretalsbeskyttelse - rækkevidden og praksis skal efterfølgende udvikles gennem domstolsafgørelser.

Citater

"Ulemperne ved arealopgørelsen (læs: beregning af fordelingstal efter areal) er, at så snart du bare ændrer lidt den enkelte ejerlejligheds areal, så bør du i princippet ændre alle fordelingstal, og det er der faktisk mange der ikke spekulerer i. Og det der med ændring af fordelingstal, det er jo ikke lige så nemt, da det jo påvirker ejernes og rettighedshavernes retsstilling."

"Jeg ved ikke om ligestilling af ejerlejligheder er den mest retfærdige metode, men det er den mest praktiske. Jeg vil sige, at hvis du har nogle ejerlejligheder hvor anvendelsen er den samme, og at der ikke er kæmpestor markant forskel på ejerlejlighederne, så vil jeg til hver en tid anbefale, at man fastsætter et fordelingstal i forhold til antallet af ejerlejligheder, for det er simpelthen det nemmeste at håndtere. Og et eller andet sted er det vel også retfærdighedsmæssigt rimeligt, bare fordi du har en ejerlejlighed der er 130 kvm, hvorfor skal du så eje mere af fælles bestanddelene og have en større stemme end en ejerlejlighed på 120 kvm? (...) Hvis der er store forskelle i størrelsen på ejerlejlighederne, så tror jeg nok, at når jeg sidder og drøfter det (læs: fordelingstallene) med kunderne, at de fleste siger, at det så er mest rimeligt at gå efter arealet (læs: frem for at ligestille ejerlejlighederne)."

"Altså jeg gør jo hvad kunderne beder om, men hvis jeg giver en anbefaling, så kigger jeg selvfølgelig på, hvad det er for nogle ejerlejligheder vi arbejder med, og det kan selvfølgelig komme i billedet, at det er blandet bolig og erhverv. Der kan man også risikere, at der er meget meget store forskelle arealmæssigt. Men uanset hvilke af de to hovedprincipper man vælger (læs: hvor fordelingstallene ligestilles eller de beregnes efter areal), så kan man jo lave nogle alternative fordelingstal i vedtægterne, hvis der eks. er én af ejerlejlighederne, der har en særlig belastning af det samlede kompleks. Altså et sekundært fordelingstal, og det er ikke ualmindeligt at man har det."

Interview med Per Christian Nielsen I

Referat af interview med Per Christian Nielsen fra Lifa Landinspektører A/S d. 24. april 2020. Godkendt af Per d. 30. april 2020.

Fastsættelse af fordelingstal

Per beregner som standard fordelingstallet ud fra de enkelte ejerlejligheders tinglyste arealer, hvorved han får et fordelingstal der afspejler den enkelte ejerlejligheds størrelse. Her får han en brøk ved at lade summen af det samlede areal for alle ejerlejlighederne være nævneren og den enkelte ejerlejligheds areal være tælleren.

Per afviger fra ovenstående praksis ved når der f.eks. er en P-kælder i ejendommen eller andre store lokaler, hvor der er en anden økonomisk udnyttelse. Her synes Per ikke, at det er rimeligt, at disse lokaler skal deltage på samme lige fod i fordelingstallet som almindelige ejerlejligheder. Dette skyldes, at disse lokaler har en anden værdi.

Per kunne ikke finde på at fastsætte fordelingstallet for en parkeringskælder til 0, med mindre det er det kunden ønsker.

Per erfarer, at fordelingstal fastsat efter arealet ikke giver anledning til konflikter, og at de fleste mennesker kan finde denne fordeling rimelig. Han ser, at det er en meget enkel og pædagogisk metode. Ved at fastsætte fordelingstal efter areal, kan fordelingstallet ikke diskuteres, da beregning er bundet op på noget konkret, nemlig arealet. Opmærksomheden skal dog fortsat henledes på de situationer, hvor der er en meget forskelligartet anvendelse af de forskellige lejligheder, evt. også en differentieret vægtning af forskellige lokaler i den enkelte lejlighed.

Per vil altid tydeliggøre beregningsmetoden til fordelingstal i de tilfælde, hvor en ejerlejlighed er vægtet anderledes end de resterende, f.eks. ved en parkeringskælder.

Hensyn til fællesomkostninger

Per kigger ikke på den enkelte lejligheds brug af fællesarealer, da det er en subjektiv vurdering. Ligeledes tager Per ikke hensyn til lejlighedens anvendelse, med mindre der er tale om noget markant f.eks. et bycenter. Er der tale om et advokatkontor eller en landinspektørvirksomhed, så synes Per, at det er svært at argumentere for, at disse har et større slid end f.eks. boliger, da det er subjektive vurderinger.

Per mener, at man med fordel kan pille visse omkostninger ud af fællesomkostninger og gennem vedtægten regulere, at disse kun holdes af en gruppe af ejerlejlighederne f.eks. hvis et erhverv i stueetagen ikke bruger en fælles opgang og derfor ikke bør betale til vedligeholdelsen af denne.

Per emner at landinspektørerne kan blive bedre til at rådgive i vedtægter, således at det ikke kun er advokater der gør det - set ud fra et forretningsmæssigt synspunkt. Per mener også oprigtigt, at en landinspektør er bedre til at skrive vedtægter end en advokat.

Uretfærdige fordelingstal

Per vil påpege fordelingstal, hvis de er fastsat urimeligt, da Per har erfaret, at det senere vil give anledning til konflikter i ejerforeningen. Per påpeger, at man med den nye ejerlejlighedslov vil kan diskutere, hvorvidt en domstol vil gå ind om omgøre et uretfærdigt fordelingstal. Her henviser Per til den nye § 4 i forslaget til den nye ejerlejlighedslov. Han er dog ikke sikker på, hvordan paragraffens virkning vil være, da der endnu ikke er afgørelser herpå.

Kunde- og rådgiverforhold

Per mener, at man som landinspektør skal yde en sober rådgivning. Han vil derfor aldrig foreslå noget der er hans kunde til skade, eller noget så hans kunde senere havner i tåbelige konflikter. Derfor vil Per altid rådgive til retfærdige fordelingstal, for ellers vil der altid opstå konflikter. Vi skal som landinspektører og rådgivere kunne hæves os op i helikopteren, og også anskue forholdet mellem parterne om 5, 10 eller 20 år, hvor lejlighederne er solgt til andre, men servitutter og fordelingstal fortsat er gældende, og måske tunge at ændre i.

Per har én gang været med til at fastsætte uretfærdige fordelingstal, hvilket var efter kundens ønske. Her var kunden dog fuldt opmærksom på konsekvenserne af dette, og ville ikke ændre fordelingstallene trods rådgivning fra Per. Per stiller spørgsmålstegn ved, om landinspektøren har et erstatningsansvar i forbindelse med dårlig rådgivning af fordelingstal.

Per mener, at landinspektøren skal klædes bedre på i forhold til en rolle som mediator, som kan være nyttig i forbindelse med urimelige fordelingstal.

Pant og relaksation

Pers erfaring er, at når han giver en god forklaring til panthavere om, at der er sket ændringer i en bygning og fordelingstallet derfor justeres, så godtager panthaverne dette.

Citater

"Hvis folk forstår det (læs: fordelingstallet), så kan de ikke komme op og slås om det. Det kan ikke diskuteres, for det er bundet op på et areal, som er bundet op på noget helt konkret. (...) Min holdning er, at hvis du ud af anmeldelsen kan se, at din lejlighed udgør 50 % af det samlede areal, så virker det heller ikke så besynderligt for dig, hvis der ovre i fordelingstallet står, at du har 50 % af fordelingstallet. (...) Arealet er en målbar størrelse, der ikke er afhængig af nogens vurdering, og derfor er det et pædagogisk korrekt begreb at anvende."

"Det synes jeg er helt hul i hovedet. Tag en bygning, hvor den ene har udsigt ned i baggården, og den anden har udsigt ud over vandet, og de ligger begge to på samme etage. Værdi fastsættes i kroner og ører, og areal kan ikke som sådan oversættes til værdi. Og har du nu to fuldstændig ens lejligheder, og den ene har udsigt og den anden har ikke udsigt, og derfor er der 2 millioner forskel i værdi mellem de to lejligheder, men forbruget og brugen af fællesareal er nøjagtig den samme på de to lejligheder, så jeg kan slet ikke se, at værdien af lejligheden har noget med fordelingstal at gøre. De bruger lige så meget vand og de har lige så stor gavn af, at taget er isoleret. (...) Jeg synes

det er skudt helt ved siden af, for at sige det ligeud. Det er helt urimeligt. (...) Hvis fordelingstallet skal tage højde for lejlighedens værdi, så bliver fordelingstallet sat ud fra en helt uigennemsigtig metode. Det er der ikke nogen der kan være tjent med."

"Arealet er en målbar størrelse, der ikke er afhængig af nogens vurdering, og derfor er det et pædagogisk korrekt begreb at anvende. (...) Hvis fordelingstallet skal tage højde for lejlighedens værdi, så bliver fordelingstallet sat ud fra en helt uigennemsigtig metode. Det er der ikke nogen der kan være tjent med."

"Den afviger jeg fra (læs: beregningsideologi efter lejlighedernes areal) ved f.eks. en parkeringskælder eller nogle andre store lokaler, som på en eller anden måde har en anden økonomisk udnyttelse. Her er økonomien en helt anden end i f.eks. en bolig. Og den vej rundt kan man ligge en sondring ind og sige, at det er ikke rimeligt, at det her lokale skal deltage på lige fod i fordelingstal som lejlighederne, da den har en helt anden værdi."

"Her (læs: ved fastsættelse af fordelingstal) vil du altid søge det nemt forklarlige, men samtidigt også holde øje på rimelighedsbetragtninger."

"Særregler, der reguleres i vedtægterne, forklarer jo i den grad hvorfor man gør det, selvfølgelig skal der være rimelighed i det, men alle vil jo også kunne se rimeligheden i, at opgaven vedligeholdes af boligerne, fordi erhvervslejlighederne ikke bruger det pågældende areal, de har ikke engang nøglerne til det. (..) Så selvfølgelig skal man da tale for, og lave vedtægter der giver mening på den konkrete ejendom. Herunder ligger også at piller visse fællesudgifter ud, så de kun fordeles på nogen."

"Du vil have en moralsk forpligtelse til at gøre opmærksom på, at dette ikke er en rimelig deling, og at det er en deling der kan give anledning til konflikter. Så kan du vælge om du vil fortsætte arbejdet eller ej, og fortsætter du arbejdet, så har du i hvert fald pippet om det. Hvis der så senere opstår ballade, så er der i hvert fald ikke nogen der kan pege fingre af dig."

Interview med Pauli Andersen J

Referat af interview med rådgiver Pauli Andersen, E/F Rådgivning, d. 4. marts 2020. Referatet er godkendt d. 02. juni 2020.

Baggrund

Pauli Andersen startede i 2006 firmaet E/F Rådgivning - Videncenter for ejerforeninger, som rådgiver ejerforeninger i alt hvad der vedrører en ejerforening inden for det juridiske-, tekniske-, og økonomiske område. Paulis interesse i denne form for rådgivning opstod, da han selv havde en ejerlejlighed, hvor ejendomsadministrationen ikke fungerede optimalt og han stod derfor i en situation, hvor han havde behov for rådgivning om netop denne karakter, som en ejendomsadministrator ikke yder. Det fandtes ikke på daværende tidspunkt, så han valgte at starte sit eget firma, hvor han omhyggeligt har sat sig ind i alt der vedkommer driften og optimeringen af en ejerforening.

Siden Videncenter for ejerforeninger startede i 2006 har Pauli opbygget et stort netværk af specialister inden for det juridiske, tekniske og økonomiske område og databaser med kontaktpersoner inden for ejendomsadministrationsfirmaer, rådgivende ingeniører, håndværkere, entreprenører, pengeinstitutter, forsikringsselskaber m.fl., hvor han hurtigt og effektivt kan slå op, hvordan man forholder til forskellige til specifikke emner og hvilke firmaer, der vil være gode at hyre til bestemte opgaver.

Pauli samarbejder med mange forskellige typer af ejerforeninger i hele Danmark. Den mindste består af to ejerlejligheder, mens en af de største er på 350 ejerlejligheder. Han kommer typisk i kontakt med ejerforeningerne når:

- bestyrelsen ønsker at effektivisere og optimere driften af ejerforeningen
- bestyrelsen ønsker rådgivning og/eller assistance til løsning af større opgaver, hvor bestyrelsen ikke har den fornødne kompetence eller tid til selv at gennemføre projektet
- der er opstået problemer i ejerforeningen

Beregning af fordelingstal

Pauli mener, at den mest retfærdige metode til fastsættelse af fordelingstal som udgangspunkt, er efter antallet af kvadratmeter, dersom ejerlejlighederne er af rimelig samme standard, hvilket vil gælde i langt de fleste tilfælde, men der kan være andre tilfælde, hvor en sådan fordeling ikke forekommer fair i forhold til hvor stor en belastning den enkelte ejerlejlighed belaster foreningen med. Fastsættelsen af fordelingstal i sådanne tilfælde kan ud fra en mere saglig og objektiv tilgang omfatte en række elementer som fx:

- ejerlejlighedens alder og vedligeholdelsestilstand. Specielt hvis ejerlejlighederne ikke er opført på samme tid, og her tænkes ikke kun på den indvendige vedligeholdelsestilstand som er ejerlejlighedsejerens omkostning, men i højere grad den udvendige vedligeholdelsestilstand,
- ejerlejlighedens areal, rumgang (kompensation for skrå vægge),
- ejerlejlighedens beliggenhed i ejendommen. En taglejlighed belaster en ejerforenings økonomi mere end en ejerlejlighed på 1. sal. Tilsvarende kan lejligheder i stueniveau, fx på grund af oversvømmelser i kælderen, også belaste en ejerforenings økonomi mere end en ejerlejlighed på 1. sal. Hvis der er elevator belaster lejlighederne i stueniveau ikke ejerforeningen med omkostninger til elevatorservice, som de øvrige lejligheder gør,
- ejerlejlighedens beliggenhed på ejendommens areal. Der er forskel på om ejerlejligheden er beliggende på tør og fast undergrund eller om den er beliggende i et tidligere sump- og/eller moseområde,
- ejerlejlighedens antal af udvendige døre og vinduer. Der er forskel på, om en ejerlejlighed har to mindre vinduer eller fem store vinduer og to altandøre.

Det er ikke umiddelbart enkelt, at give en standardmodel for fastsættelsen af fordelingstal, men det bør tilstræbes, at sigte mod en enkel model, hvoraf det fremgår, hvor meget den enkelte ejerlejlighed belaster ejerforeningens økonomi med, herunder de fælles bestanddele og forbruger af de fælles faciliteter, snarere end ud fra en matematisk fastsættelse baseret på ejerlejlighedernes areal.

Pauli er stødt på en ejerforening, hvor fordelingstallet var fastsat efter areal, og udgifter var fordelt herefter, mens der i vedtægterne stod, at vægtning af stemmer på generalforsamlingen var ligeligt delt: hver lejlighed havde én stemme. Dette mener Pauli er en uretfærdig fordeling. Han mener, at retfærdige fordelingstal er, når omkostningsfordelingen følger stemmeretten, og altså dermed, at de lejligheder, der betaler mest til fællesskabets kasse også skal have den tungeste stemme.

Når Pauli mødes med ejerforeninger, mødes han ofte med ydmyghed, hvor Paulis mening vægtes højt. Samtidig møder han også ofte ejerforeninger, hvor der sidder én person, der modsiger sig alle forslag og slet ikke vil samarbejde. Her er Paulis job at tale til den sunde fornuft og håbe, at tingene kan diskuteres i et ordentligt toneleje.

Pauli arbejder på, at løse problemer i ejerforeninger uden det skal for en domstol. Går man domstolenes vej, tager det ofte lang tid at komme til en konklusion på problemet. I stedet for at tage en sag i retten, forsøger Pauli, at få folk til at nå til enighed ved at alle partnere skal gå på kompromis, og appellere til den retfærdige løsning.

Pauli Andersen oplever erhvervsformål hvis fordelingstal er sidestillet med boligformål, vægtet lavere end boligformål og i flere tilfælde endda har et højere fordelingstal. Pauli er dog i tvivl om hvorvidt der er en standartpraksis på området, og i så fald hvad den er. Pauli ser dog et behov for at få mere viden på området. Da fordelingstal ofte beregnes efter areal, er der behov for mere viden om, hvornår det ikke er hensigtsmæssigt at regne efter areal, og i tilfælde som her ved blandet bolig- og erhvervsformål, hvordan man finjusterer fordelingstallet til de enkelte formål.

Døde fordelingstal

Pauli omtalte IDA (pensionskassen Ingeniørforeningen Danmark ejendomsinvesteringer), der ejer mange ejerlejligheder rundt om i de større byer. IDA ejer flere steder halvdelen af ejerlejlighederne i en ejerforening, men på trods heraf bruger de ikke deres stemmerettighed til at trumfe beslutninger igennem. Derved er det oftest flertallet af de "reelle" ejere i ejerforeningerne, der kan træffe

beslutninger. IDA har altså ikke lyst til at modsætte sig disse beslutninger, selvom de ofte betaler en ikke ubetydelig del til fælleskassen.

Samtidig ser Pauli også "døde" fordelingstal som en udfordring, da han, som tidligere nævnt, mener retfærdige fordelingstal følger stemmeretten. "Døde" fordelingstal, hvor ejeren af en lejlighed har mistet stemmeretten grundet reglen om genudlejning i lov om ejerlejligheder § 2, stk. 4, kan føre til, at en organisation som IDA, som ejer halvdelen af ejerlejlighederne i en ejerforening, kommer til at betale halvdelen af fællesudgifterne, uden at have en tilsvarende stemmeret efter fordelingstal.

Udfordringer i forbindelse med fordelingstal

Paulis opfattelse er, at når han støder på åbenlyst uretfærdige fordelingstal, skyldes det ofte uvidenhed. Med det mener han, at den, der har fordelt fordelingstallene, da ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, ikke har vidst, hvad han lavede, eller at folk simpelthen ikke har den viden det kræver, for at gennemskue om fordelingstallene i deres ejerforening er retfærdigt fordelt.

Pauli mener, at behovet for rådgivning på området skyldes, at mange ejendomsadministratorer ikke har juridisk ballast til at gennemskue reglerne, og at rådgivningen derfor ikke altid bliver lige god. Pauli ser det som et problem, at de der arbejder med ejerforeninger ofte ikke har den nødvendige viden. Dette hænger også sammen med, at man som ejendomsadministrator har en form for autoritet, hvor folk blindt tror på hvad de siger, og det kan i flere tilfælde være problematisk.

Paulis opfattelse er, at det mest problematiske ved fordelingstal er, at folk altid gerne vil have det lavest mulige fordelingstal. Han mener, at folk generelt mangler en rimelighedsbetragtning, altså at når man ejer mere, skal man betale mere til fællesskabets kasse.

Citater

"Problemet med fordelingstal er, at alle vil have den mindst mulige fordelingstal og størst mulige glæde. Folk mangler en forståelse af en rimelighedsbetragtning om, at når man ejer mere i forhold til andre, så skal der også spyttes lidt mere i kassen."

"Det (læs: opstået uretfærdige fordelingstal) er i mange tilfælde fordi, at de ejendomsadministratorer ikke har tilstrækkelig juridisk ballast til at kunne gennemskue reglerne helt præcist."

"I den ejerforening, jeg rådgiver, er der et stort butikscenter, som jeg mener betaler det samme forholdsmæssigt pr. kvadratmeter som boligerne. Dette er forudsat af, at det er samme type bygning. Det er klart, at hvis det var et helt nyt butikscenter, der var bygget til en ejendom fra 1900, så burde de måske ikke betale så meget pr. kvadratmeter, da der ikke er nær så meget vedligeholdelse."

"Jeg sad og læste nogle vedtægter, hvor rettigheder, forpligtelser og omkostninger gik efter fordelingstal, men stemmefordelingen gik på én stemme til hver ejerlejlighed. Der er 10 ejerlejligheder i foreningen. Så der er nogle der kan have en 2-3 gange så stor lejlighed og derfor betale 2-3 gange så mange fællesudgifter, men på generalforsamlingen har de kun én stemme. (...) Det lyder helt forkert. Dvs., at de små lejligheder kan overtrumfe beslutninger mod de store lejligheder, hvilket jo ikke er fair, da de store lejligheder betaler mest. Så kan man påføre dem nogle væsentlige omkostninger. Den diskussion var man jo uden om, hvis man stemte efter fordelingstal, for så havde det været fair."

Interview med Karen-Marie Hovmøller K

Referat af interview med Karen-Marie Hovmøller fra advokatfirmaet Hovmøller og Thorup A/S d. 27. april 2020. Godkendt af Karen-Marie d. x. maj 2020.

Baggrund

Karen-Marie Hovmøller er advokat og partner ved Advokatfirmaet Hovmøller og Thorup i Aalborg og har mange sager, der omhandler forskellige problemstillinger med ejerlejligheder involveret. Her rådgiver hun om alt vedrørende køb og salg af ejerlejligheder og ejerlejlighedsejendomme, og udarbejder bl.a. vedtægter samt senere ændringer hertil for ejerforeninger.

Beregning af fordelingstal

Efter Karen-Maries mening bør der ved fastsættelse af fordelingstal som udgangspunkt benyttes en fordelingsnøgle, der giver mening for ejerne. Karen-Marie mener, at fordelingstal kan fastsættes på baggrund af ejerlejligheders areal, med mindre udstykkeren har en helt bestemt interesse i, at der sker opdeling på andet grundlag. Fordelingstal bør afspejle et retfærdigt/rimelig resultat, for det kan ejerne bedst forholde sig til på længere sigt. Hendes erfaring er, at det kan være svært for ejerlejlighedsejer at forstå, hvorfor fordelingstal er ens på en ejerlejlighed på f.eks. 70 kvm og en ejerlejlighed på 75 kvm. Hvis fordelingstal fastsættes ensartet på baggrund af lejligheders areal, er det lettere for ejerne at forstå, og dermed acceptere, at ejerlejligheden har fået netop det fordelingstal, som den har.

Karen-Marie mener, at goderne knyttet til de enkelte ejerlejligheder skal smitte af på fordelingstal. Det giver således god mening at tage højde for de forskellige fordele, der kan være for den enkelte ejer, f.eks. hvis der er loftsrum eller kælderrum udlagt til en lejlighed.

Vedtægter

Karen-Marie mener, at der skal tages højde for intensiveret/ændret brug af en ejerlejlighed gennem vedtægter, således at det er beskrevet i vedtægterne for den pågældende ejerforening, at fordelingstal skal revurderes, hvis anvendelse af en ejerlejlighed ændres fra f.eks. depotrum i et u-udnyttet loftsrum til en beboelseslejlighed. Forhold, såsom blandet anvendelse, kan med fordel reguleres gennem vedtægter frem for, at en evt. øget belastning på en ejendom afspejles i fordelingstal. Dette begrunder Karen-Marie med, at brugen af ejerlejligheder kan ændre sig over tid, og hvis forholdene reguleres gennem de tinglyste fordelingstal, så skal fordelingstal ændres, hvilket er både dyrt og besværligt.

Når Karen-Marie udarbejder vedtægter til en ejerforening, forsøger hun at sætte sig ind i de konkrete forhold på ejendommen med henblik på at vurdere, hvad der er det mest hensigtsmæssige i hver enkelt ejerforening. En vedtægt skal således skræddersys til en ejendom, således at der ved fordeling af brugsrettigheder, vedligeholdelsesfordeling m.v. er taget højde for de konkrete forhold på ejendommen.

I vedtægter regulerer Karen-Marie også ofte, om der er ejere, der skal vedligeholde sin egen ejerlejlighed både indvendigt og udvendigt, eller om det er ejerforeningen, der skal vedligeholde ejendommen udvendigt, og ejeren indvendigt, således som det er sædvanligt. I mange situationer, f.eks. hvis der er blandet anvendelse i en ejendom, kan det være hensigtsmæssigt at nuancere vedligeholdelsesopgaverne. Der kan sagtens være forskellige regler i en vedtægt for hvem der skal betale for vedligeholdelse af forskellige områder. Hun gør sig nøje overvejelser omkring, hvilke poster der er individuelle forpligtelser, og hvilke der er fælles forpligtelser. Dette kan b.la. omhandle elevator, altaner og opgange, hvor der ikke altid er lige adgang for alle ejere. Karen-Marie mener, at man ved udarbejdelse af en vedtægter skal gøre sig grundige overvejelser over, om der er uensartede forhold, som kan begrunde, at der er forskellige regler for de forskellige ejerlejligheder, bl.a. bestemt af lejlighedernes anvendelsesmuligheder, brugsrettigheder, vedligeholdelsesbehov m.v.

Karen-Marie ser ingen begrænsninger ift. hvilke individuelle forhold vedtægter kan regulere.

Forståelse

Karen-Marie har det indtryk, at det generelt kan være svært for lægmand at forstå, hvad et fordelingstal udtrykker. Det er også derfor hun opfordrer til at fastsætte fordelingstal efter areal, da dette giver mening for de fleste mennesker.

Blandet anvendelse

Som udgangspunkt mener Karen-Marie, at erhverv skal have et højere fordelingstal end boliger. Dette skyldes, at erhverv som oftest slider mere på en ejendom end boliger. Hun mener dog, at der skal tages hensyn til de konkrete forhold på en ejendom.

Citater

"Det er jo fordelingstallet fastsat ud fra ejerlejlighedernes areal, der gør det muligt for andre at vurdere, om fordelingstallet afspejler netop det retfærdige og rimelige resultat. Det er jo noget man kan forholde sig til."

"Det gør noget ved en ejerforening over tid, hvis ikke det ser ud som om, at det er en eller anden logisk og rimelig fordelingsnøgle, der danner baggrund for fastsættelse af fordelingstallene."

"Jeg går ud fra, et en landinspektør netop vil tage højde for, at der ofte er en langt større slitage på erhvervsenheder, og dermed skal de også have en større andel af udgifterne. (...) Afhængigt af hvad der er for et erhverv, men især hvis der er restaurationer i en ejendom, så tænker jeg, det ofte vil belaste ejendommen mere end generelt, og at man derfor skal give de ejerlejligheder et fordelingstal der afspejler den belastning de påfører ejendommen."

"Det kan give god mening at tage højde for de faktiske forhold på en ejendom, hvis man f.eks. har en kælder udlagt sammen med lejligheden, så kan det også give mening, at det afspejler sig i fordelingstallet, sådan at de goder der er i den også smitter af på et fordelingstal."

"Det handler meget om, at det er svært at få rettet op på (læs: fordelingstallet). Hvis man har givet et lavt fordelingstal, netop fordi det er et sted man ikke kommer så ofte, og dermed heller ikke slider på trapperne og ejendommen - hvis det så ændrer anvendelse på et senere tidspunkt, hvad det jo ofte gør i vore dage, så afspejler det fordelingstal ikke den fremtidige anvendelse."

Interview med Peter Lautrup L

Referat af interview med ejendomsadministrator Peter Lautrup, direktør i Laros, d. 9. marts 2020. Referatet er godkendt af Peter d. 23. marts 2020.

Baggrund

Peter sidder som direktør i virksomheden Laros i Aarhus, som administrerer ejendomme. Han er derudover beskikket special dommer ved retten i Aarhus og i Randers, og sidder med i huslejenævnet i Aarhus og Randers, og i byfornyelsesnævnet i region Midtjylland. Derudover sidder Peter med i hovedbestyrelsen for Ejendom Danmark, som varetager næsten 80 % af danske ejendomme, og er formand for ejerlejlighedernes landsforening.

Fastsættelse af fordelingstal

Peter er i sit virke som direktør i Laros med til at præge fastsættelsen af fordelingstal ved opdeling i ejerlejligheder i nye ejendomme og ved videreopdeling i nyere ejendomme. Peter fortæller, at fordelingstal fastsættes efter lejlighedernes størrelse, medmindre der er nogle helt specielle faktorer der gør, at en lejlighed skal have et højere/lavere fordelingstal. Peter fortæller derudover, at dette kommer af, at der før i tiden var en fordelingsleje, som når der blev varslet huslejestigninger, blev fordelt efter et fordelingstal. Dette kunne f.eks. være, at en lejlighed i stueetagen skulle have en lavere værdi end lejligheden på 1. salen, fordi den var mindre attraktiv, men 1. salen havde en højere værdi end de resterende etager. Peter mener dog ikke, at en lejligheds placering i en ejendom har indflydelse på fordelingstal i dag. Peters erfaring er, at fordelingstal er rimelig ens, for lejligheder der er rimelig ens.

Peter mener, at en retfærdig måde at fastsætte fordelingstal på er efter areal. Han kan dog godt se både fordele og ulemper ved denne metode samt andre metoder til fastsættelse af fordelingstal. Han mener også, at det er retfærdigt, at alle lejligheder betaler udgifter til fællesejendommen, selvom de ikke benytter alle faciliteter (såsom fælles vaskekælder, på trods af at man har egen vaskemaskine), fordi man netop har muligheden for at bruge fællesejendommen.

Problemstillinger i fordelingstal

Peter fortæller, at han ser en problemstilling i ældre ejendomme, hvor der har været et lille ismejeri eller et erhvervslejemål enten i kælderen eller i stueetagen, og som har været sat til en lavere vurderingsleje end de øvrige lejligheder i ejendommen - evt. fordi man i sin tid har ment, at forbruget i ejendommen ikke er det samme, da man i erhvervslejemål f.eks. ikke bader så meget, og at erhverv ikke bruger ejendommen i samme høje grad som ved boligformål bl.a. pga. åbningstider. Derved har erhvervslejemålene fået et lavere fordelingstal end ejendommens øvrige lejligheder. I

dag er flere af disse erhvervslejemål omdannet til boliger - dette kræver kun en byggetilladelse, men ikke tilladelse fra ejerforeningen. Dette mener Peter er forkert, fordi der derved skabes boliger med et lavere fordelingstal end ejendommens øvrige boliger, til trods for at disse boliger ofte er magen til de øvrige boliger. Ved at ejerforeningen ikke skal give tilladelse, til omdannelse fra erhverv-til boligformål, men blot orienteres, har ejerforeningen heller ikke mulighed for at stille krav til ændring af fordelingstallet.

Peter fortæller, at en ændring af fordelingstal kun kan ske ved enstemmighed, da det hører under det der hedder 'velerhvervede rettigheder' - altså når man køber en ejerlejlighed, så køber man en række rettigheder og forpligtelser. Men en af rettighederne er det fordelingstal som man overtager, og derfor kan man kun få sit fordelingstal ændret, hvis man også selv går ind for det. Peter mener dog ikke, at man får en person som har et lavere fordelingstal (som i tilfældet beskrevet tidligere) til at ændre sit fordelingstal.

Laros skriver ind i ejerforeningens vedtægter, at i tilfælde hvor en ejerlejlighed har et lavere fordelingstal, grundet at det er et erhvervslejemål, skal fordelingstallet ændres hvis lejligheden omdannes til boligformål - på denne måde mener Peter, at man undgår problemstillingen omkring at nogle lejligheder ender med et lavere fordelingstal end andre og at fordelingstallene derved bliver uretfærdige.

Peter ser lejligheder med fordelingstallet 0, og det piner ham. Dette kommer ofte af, at en garage eller lignende, som oprindeligt er givet et fordelingstal på 0, bliver ombygget til boligformål. Peter ser dette som en uretfærdighed, da lejligheden dermed slet ikke deltager i fordelingen af fællesomkostninger. Peter påpeger, at han ikke har set nogle nyere tilfælde, hvor en lejlighed har et fordelingstal på 0, men at dette er en problemstilling, der er at finde i ældre ejendomme.

Peter mener, at det er landinspektøren har retten til at fastsætte fordelingstallene, og bliver overrasket over at få af vide, at dette faktisk ikke ligger inde under landinspektørens monopolarbejde, og at det derfor er 100 % op til den oprindelige ejer af en ejendom, at fastsætte fordelingstallet, men man er dog altid velkommen til at spørge en landinspektør til råds.

Forståelse for fordelingstal

Peter har den opfattelse, at folk forstår fordelingstal, og stoler på, at det er fordelt retfærdigt. Han mener folk kan relaterer til metoden med at fastsætte fordelingstallet efter areal, da de større lejligheder dermed også betaler mere.
Peter kan forestille sig, at folk vil føle det uretfærdigt, hvis en lejlighed har et meget lavere fordelingstal til trods for, at den har samme størrelse som ejendommens øvrige lejligheder. Peter påpeger, at det ikke er noget man kan gøre noget ved, og at det ikke er noget der er taget højde for i den nye lovgivning.
Peter mener ikke, at ejerforeningen skal sætte spørgsmålstegn ved fordelingstallene når først de er sat, da det skaber en masse uro i en ejerforening. Peter oplever tilfælde, hvor ejerforeninger tror at fordelingstallet kan ændres med 2/3 flertal - hvilket Peter fortæller dem, at de juridisk ikke kan.

Citater

"Fordelingstallene ligger jo meget meget tæt op ad lejlighedernes areal, hvis ikke der er noget helt specielt ved nogle lejligheder der gør, at de skal have et andet fordelingstal. (...) Fordelingstallene er altså rimelig ens, hvis det er ens lejligheder."

"Jeg mener ikke, at ejerforeningen skal sætte spørgsmålstegn ved fordelingstallene når først de er sat, fordi det skaber bare en masse uro i en ejerforening."

"Der kan være nogen steder man siger, at det er træls.. Der er et fælles vaskeri i ejendommen, men vi har vores egen vaskemaskine - hvorfor skal vi være med til at betale, stadig efter fordelingstal? Men sådan er det bare. (...) Men det er jo så fordi, at man har jo stadig muligheden. Det kunne jo være at man pludselig skulle vaske for et fodboldhold, og så gerne ville gøre bruge af den fælles vaskemaskine. Altså fordi muligheden den ligger der. Der kan også være nogen der siger, jamen jeg kommer ikke der og der og bruger ikke de fællesarealer, men sådan er det bare, men altså når først fordelingstallet er sat, er det jo svært at ændre på."

"Der vi har problemet i dag på den ældre boligmasse, det er, at typisk så har der været et lille ismejeri eller et lille erhvervslejemål enten i kælderen, et enkelt trin ned eller i stueetagen, og det var været vurderet til en noget lavere fordelingstal. (...) Der problemet ligger i dag, det er, hvis du har et erhvervslejemål, der egentlig har samme størrelse som det lejemål oppe oven på, så kan det have en halv gange fordelingstallet, altså skal det kun betale halvdelen af det bidrag de andre skal betale. Her kan man så søge myndighederne om at få det lavet om til bolig, og det siger myndighederne, at det må man gerne. Man spørger ikke ejerforening, man skal blot orientere, men det er ikke sådan at ejerforeningen skal give tilladelse til det, og det synes jeg er forkert. For så kan ejerforeningen ikke gå ind og sige, at fordelingstallet skal ændres. Derved får man en bolig på samme størrelse som den ovenpå, som kun skal betale halvdelen. Den burde da skulle betale det samme."

"Der kan du afdække det (læs: problemstillingen med et lavere vægtet erhverv som ændre anvendelse til bolig) i vedtægterne. Der kan du gå ind og sige, at i det omfang at et erhverv skal ombygges til boligformål, så skal fordelingstallet tilrettes. Hvis det skrives ind i vedtægterne, så er det jo en bestemmelse som bestyrelse kan gå ind og håndhæve. (...) Det er noget vi skriver ind i vores vedtægterne."

Interview med Line Lohmann

M

Referat af interview med Line Lohmann fra Ejendomsadministrationsfirmaet DEAS d. 17. marts 2020. Godkendt af Line d. 19. marts 2020.

Baggrund

Line Lohmann er teamchef på foreningsafdelingen ved ejendomsadministrations firmaet DEAS. Hun har en baggrund som finansøkonom med en overbygning på HDO.

DEAS arbejder meget med fordelingstal i og med at de skal opkræve de enkelte ejere efter fordelingstal. Det er typisk en landinspektør eller advokat der fastsætter fordelingstallene ved opdeling til ejerlejligheder.

DEAS fungerer som en rådgivende part for bestyrelsen og dens medlemmer. De bliver valgt på en generalforsamling som administrator og de varetager hele foreningens drift. De står bl.a. for betalingen af fakturaer i samråd med bestyrelsen og arbejder også med vedligeholdelsesplaner. Det kan også omhandle lån og omlægning af lån. På bestyrelsesmøder er fungerer de ofte som dirigent og referent. Det er altså ofte dem, der styrer slagets gang.

Beregning af fordelingstal

Line oplever oftest, at fordelingstal er fastsat efter areal. Dog har måden, hvorpå man bestemmer hvor stort arealet er, ændret sig. Ved blandede boligforhold oplever hun stadig, at fordelingstallet er fastsat efter areal, men at der så står i vedtægterne, at erhverv f.eks. skal betale 1,5 gange fordelingstallet i forhold til de resterende boliger. Ændres en lejlighed fra erhverv til bolig, skal denne ejerlejlighed nu betale, som de resterende boliger, som beskrevet i vedtægterne.

Uretfærdige fordelingstal

Line har flere gange oplevet splid i en ejerforening pga. fordelingstal, da folk ofte undrer sig over, hvorfor de skal betale mere end andre. Hun mener det er køberrådgiver eller anden der har vejledt for dårligt, hvis man kan være utilfreds med det fordelingstal, man netop har købt.

Nogle gange gør folk indsigelse for sit fordelingstal. Dette kan f.eks. være en tagetage der er utilfreds med, at et depot regnes med til hans, selvom det ikke er hans depot og selvom de resterende lejligheder ikke får tillagt nogle depotrum til deres arealer.

Line mener, at den mest retfærdige måde at stemme på er efter antal hoveder OG fordelingstal, for på den måde mener Line, at man bedst muligt forebygger magtmisbrug.

Problematikker

Line oplever ikke de store problematikker i forbindelse med fordelingstal, da folk har købt det de har købt og derfor hurtigt bliver nedstemt i en ejerforening.

Når der skal stemmes med f.eks. 2/3 oplever hun ofte, at det er svært og besværligt at stemme, da stemmerne skal tælles sammen i forhold til fordelingstal og det er meget arbejde, hvis der f.eks. er 100 lejligheder.

Line ser en fordel ved eksistensen af fordelingstal, da det gør arbejdet nemmere for ejendomsadministratorer, når der skal opkræves og afstemmes.

Line mener, at det er nemmere for folk at forstå beregningsmetoden af fordelingstal, når det går efter areal. Hun mener, at det er forståeligt, at når man har en på lejlighed 50 kvm, betaler man det sammen som overboen, der også har 50 kvm, hvor imod det tidligere har været udregnet efter areal plus andel af fællesareal, hvor tagetagen havde et højere fordelingstal, da de brugte mere af trappeopgangen.

Døde fordelingstal

Den nye ejerlejlighedslov fjerner døde fordelingstal, men hun tror det herefter bliver svært, da den nye lov siger, at døde fordelingstal fjernes og erstattes med en vurdering om magtmisbrug. Hun tror det bliver svært for dirigenten, at tage dette ansvar at skulle tage vurdere hvorvidt en misbruger sin magt.

Ændring af fordelingstal

Line har kun oplevet, at det er lykkedes at ændre fordelingstallene, hvis det decideret står i vedtægterne. Hun var på et tidspunkt administrator på en foreningen som var nystiftet. Her var fordelingstallene beskrevet i vedtægterne som etagens bruttoareal, og kom der nye etager på, ændres alles fordelingstal.

Tinglysningen

Line ser samarbejdet med Tinglysningen som tungt. Hun har flere gange oplevet, at Tinglysningen afviser en sag fordi formuleringen er forkert. Tinglysningen oplyser ikke hvordan de så ønsker det formuleret, så der er ikke andet for, end at prøve sig frem. Tinglysningen har en procedure man skal følge, og denne følger DEAS. Alligevel har de flere gange oplevet, at det ikke går igennem. DEAS forsøger at blive klogere på hvorfor Tinglysningen afviser noget, og forsøger at forebygge samme i fremtiden.

Citater

"Det er noget værre rod, at begynde at ændre det (læs: fordelingstallene), og man kan ikke rigtigt ændre det jf. vedtægterne. Så nej, det er ikke lykkes at ændre fordelingstallene, udover hvis det står i vedtægterne."

Interview med Christine Bek Lynge N

Referat af interview med Christine Bek Lynge fra Jyske Bank d. 4. maj 2020. Referatet er godkendt af Christine d. 12. maj 2020.

Christine Bek Lynge er leder i afdelingen 'Vurdering Privat' i Jyske Bank. Det er bl.a. her man kan få vurderet sin ejendom, så man kan låne penge til køb af en ejerlejlighed. Christine mener ikke, at fordelingstallet tillægges stor betydning i arbejdet, da det blot anses for at være en given faktor i deres dagligdag. Jyske Bank forholder sig ikke til en ejerlejligheds fordelingstal i forhold til de resterende ejerlejligheders i ejendommens fordelingstal. De anser mere fordelingstallet som en faktor der allerede er sat og som ikke umiddelbart ændres. Derfor er det mere vigtigt for Christine og Jyske Bank, at kunden har det nødvendige rådighedsbeløb efter alle regninger er betalt, end hvad selve fordelingstallet siger. Christine ser det dog nødvendigt at tage stilling til fordelingstallet, hvis en ejerlejlighed i en meget lille ejerforening har et stort fordelingstal i forhold til de andre ejerlejligheder.

Det interessante for Jyske Bank er altså hvordan fordelingstallet påvirker kundens økonomi frem for hvorvidt fordelingstallene er fordelt retfærdigt eller ej. Det er vigtigt, at tage stilling til, hvor mange penge kunden skal betale til ejerforeningen, for det skal medregnes i kunden økonomi. Her vurderes det hvorvidt kunden er i stand til at sidde i ejerlejligheden.

Jyske Bank bruger altså fordelingstallet til at se hvor mange penge kunden skal have op af lommen og hvor stor en del af kommende udgifter der foreligger for ejerforeningen, som hviler på kunden skal betale.

Når der sker matrikulære ændringer i en ejerlejlighed, kommer forespørgslen på disse ind i Jyske Banks kreditafdeling, hvor de vurderer om dette kan inkluderes i deres pant eller ej.

Citater

"Det er klart, at hvis det er mindre, så får vi pant i mindre, og så har vi mindre at gøre godt med i sidste ende."

"Det er nok mere med rådighedsbeløb osv. hvor man siger nu får du altså 60% af ejerskabet i en ejerforening og det kan du ikke sidde for, hvis du før kun havde 1/3. Det kan rent økonomisk set ikke hænge sammen på bunden. Men det er sjældent det sættes spørgsmålstegn ved om det er den rigtige fordeling der er. Det ligger på jeres skuldre i bund og grund."

"Man skal lave et budget for kunden og sige: kan du sidde i det her? Og så er det egentligt underordnet hvilket tal der ligger bagved. Det er den mængde penge der skal betales, der er interessant."

Interview med Annette Dohn Sonne

Referat af interview med Annette Dohn Sonne fra Geodatastyrelsen d. 16. april 2020. Godkendt af Annette d. 1. maj 2020.

Annette Dohn Sonne er funktionsleder for det team der registrerer ejerlejligheder samt kombinations-sager, ved Geodatastyrelsen. Der kan oprettes kombinationssager, der består af matrikulære ændringer samt registrering af ejerlejligheder eller ejerlejlighedsændringer, og der kan oprettes kombinationssager, der består af matrikulære ændringer samt ændring af tilknytning af Bygning på fremmed Grund.

Indsendte sager

Der køres en automatisk kontrol af de indsendte ejerlejlighedssager, hvor det kontrolleres at fordelingstallene tilsammen giver 1/1. Denne metode er meget praktisk for sagsbehandlingen ved GST. Bliver fordelingstallene ændret, tjekker GST op på hvorvidt de berørte ejerlejlighedsejere har accepteret de nye fordelingstal. De kontrollerer altså, at der er enstemmighed ved ændring af fordelingstal fordelingstal for ejerlejligheder, der ikke afspejler en forholdsmæssig justering påses enstemmighed i foreningen. GST sender sagen videre til tinglysningsretten, som gennemgår adkomst og panterettigheder. Tinglysningsretten kigger altså på rettighedsdelen mens GST kigger på lovligheden samt oplysninger om sagens faktiske grundlag.

Fastsættelse af fordelingstal

GST har ingen holdning til fastsættelsen og retfærdigheden af fordelingstallene. GST har ikke hjemmel til at udtale sig om hvorvidt fordelingstallene er retfærdige. Annette Sonne erfarer, at fastsættelse efter areal er den klart mest udbredte praksis. Derudover støder hun til tider også ind i 'hundehusmodellen', hvor byggerier færdiggøres i etaper på samme grund og hvor man derfor gerne vil have fastsat fordelingstal i etaper. Dette gøres ved at 'gemme' en del af fordelingstallene i f.eks. et depotrum eller i et kælderlokale, som får sit eget ejerlejlighedsnummer og som den oprindelige ejer har råderet over. Disse fordelingstal benyttes så, når der senere skal ske en videreopdeling. På denne måde sikrer den oprindelige ejer også byggeretten til at opføre flere bygninger på samme ejendom.

GST forlanger ikke at ejerforeningen skal ind over sager om videreopdeling eller arealoverførsel , hvis der ikke sker ændringer i forhold til fællesareal, eller der ikke sker forandringer i den fælles byggeret. Ved en videreopdeling af en enkelt ejerlejlighed , vil GST derfor kun kræve accept fra den ejer af den ejerlejlighed der videreopdeles, mens en arealoverførsel mellem to ejerlejligheder kun kræver accept fra de to berørte ejere. Dette gælder så længe forandringerne ikke berører fællesarealet.

ERPO

I ERPO skal der indtastes et tal ved feltet til fordelingstal. Dermed skal det samme tal indtastes ved alle lejligheder, hvis disse skal ligestilles (i forhold til muligheden for ligestilling i ejerlejlighedslovens § 2). Dette mener Annette Sonne imidlertid ikke et reelt problem. Til trods for at lejlighederne ikke er ligestillet på samme måde, som når der ikke fastsættes fordelingstal jf. § 2, påpeger Annette, at en ejerforening sandsynligvis stadig kan "sikre" at lejlighederne forbliver ligestillede gennem ejerforeningens vedtægter. Annette tror dog, at dette sjældent er ønsket. Hun mener, at fordelingstallet bør tage hensyn til, at der sker nogle ændringer; der kan ske tilbygninger eller andre justeringer af ejerlejlighederne, så som sammenlægninger. Derfor mener Annette, at det vil være mærkeligt, hvis man stadig vil gå frem efter det oprindelige princip med at lejlighederne ligestilles.

Annette Sonne kan ikke forestille sig, at ligestilling af fordelingstal, ved aktivt ikke at fastsætte fordelingstal er en praksis der bruges, men at muligheden i stedet skal ses som et sikkerhedsnet for de tilfælde, hvor der før i tiden af forskellige årsager "glemmes"at fastsætte et fordelingstal. Derfor ser hun ikke et problem i, at landinspektøren skal fastsætte et fordelingstal. GST har ikke haft sager der har givet anledning til problemer ved det nye system i ERPO, hvor man tvinges til at indskrive et fordelingstal.

Når tinglysningsretten ikke kan tinglyse

Her får landinspektøren direkte besked fra tinglysningsretten, hvor landinspektøren i samarbejde med klienten må afhjælpe årsagen til, at tinglysning ikke kunne finde sted, eks. relaksation af pantebrev eller udstedelse af uskadelighedsattest. Sagen omarbejdes og sendes til tinglysning igen af landinspektøren. I visse tilfælde må sagen omarbejdes, og indsendes til GST igen til fornyet registrering inden tinglysning.

Citater

"I forhold til fordelingstal, så er der indbygget en kontrol i systemet der sikrer, at fordelingstallene summeres op til 1 over 1. (...) Ligeledes ved ændring af fordelingstal, så er vi selvfølgelig inde og kontrollere, at de relevante parter har accepteret."

"Hvis nu det er en sag, hvor i der bare bliver flyttet et areal mellem én ejerlejlighed til en anden, og der sker en justering af fordelingstallet mellem de to ejerlejligheder, så vil vi kun se accept fra de to involverede ejere. Ved en videreopdeling, lad os sige at der ligger en ejerlejlighed der skal deles i to, og det påvirker ikke fællesarealer, så skal vi kun have en underskrift fra ejeren af den ejerlejlighed der bliver opdelt."

"Man kan gøre det på den måde, at alle lejligheder får det samme fordelingstal. Men der skal tastes et tal ind, man kan ikke lade feltet stå blankt. (...) Jeg tror ikke det er et reelt problem. Man kunne jo regulere det via nogle vedtægter, hvori man skriver, at fordelingstallene i alt fremtid skal være ligestillede. Men jeg har lidt svært ved at forestille mig, at der er nogen der har interesse i det. (...) Fordelingstallet bør jo tage hensyn til, at der sker nogle ændringer: der kan ske tilbygninger eller andre justeringer af ejerlejlighederne, såsom sammenlægninger. Der kan som eksempel være to ejerlejligheder der blev sammenlagt, så vil det jo være lidt mærkeligt, hvis man stadig vil gå frem efter det oprindelige princip med at lejlighederne ligestilles."

SV: Hjælp til speciale om fordelingstal

Niels Andreasen <na@edc.dk>

to 23-04-2020 13:11

Til:Camilla Gstir-Svenstrup <csvens14@student.aau.dk>;

Ad 1:
- I salgsopstillingen bliver der oplyst om ejerlejlighedens fordelingstal. Nogle kunder hæftet sig ved det – andre gør ikke.
- Kunderne bliver i salgsforløbet gjort bekendt med betydningen af fordelingstallet, hvis de ikke i forvejen er bekendt med det.
- Fordelingstallets størrelse afspejler sig i fordelingen af ejerforeningens fællesudgifter og dermed også i ejerlejlighedens ejerudgifter. En ejerlejlighed med høje ejerudgifter er mindre attraktiv og dermed også minde værd end en lejlighed med lave ejerudgifter.
- Se foregående punkt

Ad 2:
- Man kan ikke umiddelbart sige, at en den ene type er mere værd end den anden. Det afhænger i høj grad af beliggenheden. Hvis der er tale om en strøgbutik med ejerlejlighedsstatus vil den typisk have størst værdi som erhverv.

Ad 3:
- Idet andelen af grunden og fællesarealerne normalt ikke er specifikke for den enkelte lejlighed, har andelen af disse ingen praktisk betydning. Det har derimod negativ betydning, at en lejlighed med et stort fordelingstal har en større andel af fællesudgifterne – se spørgsmål 1.

Ad 4:
- Jeg har enkelte gange været involveret i fastsættelse af fordelingstallene. Det har været rene boligejendomme, og fastsættelsen er foretaget ud fra en forholdsmæssig andel arealerne.

Til orientering kan jeg oplyse, at vi af og til ser ejerforeninger der anvender administrative fordelingstal, som afviger fra de tinglyste. Det skyldes som regel, at man har trukket nogle lejligheder ud af ejerforeningens driftsudgifter – f.eks. garager med ejerlejlighedsstatus, hvor ejerne selv står for den udvendige vedligeholdelse. Der er også eksempler på, at der er foretaget tilbygninger, hvor man har undladt at tinglyse nye fordelingstal. Det kan også være sket som følge af en ændring af status på en ejerlejlighed fra erhverv til bolig eller omvendt.
Fordelingstallet kan have betydning i forbindelse med beslutninger i ejerforeningen. Hvis man ønsker at have bestemmende indflydelse, kræver det som regel, at man ejer flere lejligheder i samme ejerforening.

God arbejdslyst!

Med venlig hilsen

Niels Andreasen
Ejendomsmægler & valuar, MDE

Anker Nørgaard

Vejgaard Torv 5
DK-9000 Aalborg
CVR: 27270476

Telefon: 98167722
Direkte: 58587663
Mobil: 20237722

Fra: Camilla Gstir-Svenstrup [mailto:csvens14@student.aau.dk]
Sendt: 23. april 2020 12:14
Til: EDC Anker Nørgaard
Emne: Hjælp til speciale om fordelingstal

Hej alle i EDC Aalborg,

Vi sender som aftalt en mail med nogle spørgsmål, vi håber I vil svare på! Vi er som sagt en gruppe på 10 semester af landinspektøruddannelsen i Aalborg, som skriver speciale om fordelingstal i ejerlejligheder. I den forbindelse synes vi, at det kunne være rigtig godt at få ejendomsmæglersynspunktet med! Spørgsmålene er som følger:

1. Hvilken betydning har fordelingstallet ved køb og salg?
- Er folk opmærksomme på fordelingstallets størrelse i forbindelse med køb af ejerlejlighed?
- Er folk klar over fordelingstallets betydning?
- Har det indflydelse på hvor attraktiv en lejlighed er? Bliver en lejlighed f.eks. mindre værd, hvis fordelingstallene i ejerforeningen er skævt/uretfærdigt fordelt?
- Kan der opstå problemer i forbindelse med salg af en lejlighed med et højt fordelingstal i forhold til de resterende lejligheder i ejerforeningen?

2. Hvordan er prisforskellen mellem ejerlejligheder med boligformål og erhvervsformål?
- Har den ene anvendelse en højere værdi end den anden?

3. Har fordelingstallets størrelse (andel i grunden og fællesarealerne) betydning for lejlighedens værdi?
- Har det betydning for f.eks. lånemuligheder / SKAT / lejlighedens værdi, hvor stor en andel af grunden og fællesarealer der hører med til den enkelte lejlighed?

4. Rådgiver I i fastsættelse af fordelingstal i forbindelse med opdeling af ejerlejligheder, og i så fald, hvordan beregner I fordelingstallet?
- Hvilke faktorer spiller ind på fastsættelsen af fordelingstallet?
Vi ser frem til at få jeres vinkel på emnet!

På forhånd tak fordi I vil tage jer tid til os!

Mvh
Camilla Høgh & Camilla Gstir-Svenstrup

Realmæglerne Aalborg Q

SV: Hjælp til speciale om fordelingstal

Allan Kvistborg <allan@mailreal.dk>

to 23-04-2020 12:19

Til:Camilla Gstir-Svenstrup <csvens14@student.aau.dk>;

Hej Camilla,

Tak for din mail.

Jeg skal prøve at svare efter bedste evne. Som nævnt er vi ikke dem, der gør mest i ejerlejligheder, men mine svar kommer med en baggrund som ejendomsmægler i 15 år, så jeg håber, at der er lidt I kan bruge ☺

Jeg svarer nedenfor i jeres mail med rødt. Det er måske ikke til megen hjælp, men håber i får lidt ud af det ☺

God dag og held og lykke med specialet.

Med venlig hilsen

Allan Kvistborg
Indehaver, Ejendomsmægler & Certificeret Køberrådgiver

Telefon: 71 990 980
Mobil: 71 990 985
Mail: allan@mailreal.dk

RealMæglerne Aalborg v/ Kvistborg & Moesgaard ApS
Hobrovej 58
9000 Aalborg
[www.realmaeglerne.dk/aalborg]www.realmaeglerne.dk

KLIK HER FOR AT SE REALSYN BROCHURE

Fra: Camilla Gstir-Svenstrup <csvens14@student.aau.dk>
Sendt: 23. april 2020 12:09
Til: Allan Kvistborg <allan@mailreal.dk>
Emne: Hjælp til speciale om fordelingstal

Hej Allan (og jer andre) ved RealMæglerne Aalborg,

Vi sender som aftalt en mail med nogle spørgsmål, vi håber I vil svare på! Vi er som sagt en gruppe på 10 semester af landinspektøruddannelsen i Aalborg, som skriver speciale om fordelingstal i ejerlejligheder. I den forbindelse synes vi, at det kunne være rigtig godt at få ejendomsmæglersynspunktet med! Spørgsmålene er som følger:

1. Hvilken betydning har fordelingstallet ved køb og salg? Jeg føler ikke, at køberne spørger mig som mægler indtil fordelingstallene. Det har dog en betydning, hvor står fordelingen er og hvor mange man er til at dele udgifterne.
- Er folk opmærksomme på fordelingstallets størrelse i forbindelse med køb af ejerlejlighed? Yderst sjældent.
- Er folk klar over fordelingstallets betydning? Det er sjældent at jeg taler med kunderne om fordelingstallet. Det kan naturligvis være noget, de gør med deres bank.
- Har det indflydelse på hvor attraktiv en lejlighed er? Bliver en lejlighed f.eks. mindre værd, hvis fordelingstallene i ejerforeningen er skævt/uretfærdigt fordelt? Det er ikke min oplevelse – dog mindes jeg heller ikke at have oplevet dette.
- Kan der opstå problemer i forbindelse med salg af en lejlighed med et højt fordelingstal i forhold til de resterende lejligheder i ejerforeningen? Jeg har ikke erfaring hermed, men jeg tænker, at det kan blive en udfordring, hvis der er en skæv fordeling eller for højt fordelingstal. Deraf kan lejligheden nok blive mindre interessant for nogle.
2. Hvordan er prisforskellen mellem ejerlejligheder med boligformål og erhvervsformål? Jeg har desværre ingen erfaring hermed.
- Har den ene anvendelse en højere værdi end den anden? Jeg gør ikke i erhverv

3. Har fordelingstallets størrelse (andel i grunden og fællesarealerne) betydning for lejlighedens værdi? Ja
- Har det betydning for f.eks. lånemuligheder / SKAT / lejlighedens værdi, hvor stor en andel af grunden og fællesarealer der hører med til den enkelte lejlighed? Det har jeg ikke oplevet
4. Rådgiver I i fastsættelse af fordelingstal i forbindelse med opdeling af ejerlejligheder, og i så fald, hvordan beregner I fordelingstallet? Nej
- Hvilke faktorer spiller ind på fastsættelsen af fordelingstallet? ?
Vi ser frem til at få jeres vinkel på emnet!

På forhånd tak fordi I vil tage jer tid til os!

Mvh
Camilla Høgh & Camilla Gstir-Svenstrup

Nybolig Nørrebro KBH R

SV: Hjælp til speciale om fordelingstal

Louise Lund <luu@nybolig.dk>

to 23-04-2020 12:09

Til:Camilla Gstir-Svenstrup <csvens14@student.aau.dk>;

Hej Camilla

Her kommer lidt korte svar, som jeg oplever det:

1. Betydningstallet har ikke en direkte betydning i forbindelse med køb og salg af lejligheden, medmindre det stikker meget ud.
   - De fleste kunder kender ikke til begrebet fordelingstal, og er derfor heller ikke synderligt opmærksomme herpå. Og de er i hvert fald slet ikke opmærksom på, hvordan fordelingstallet er for de andre lejligheder i foreningen. I salgsopstillingerne fremgår også kun lejlighedens fordelingstal samt det totale fordelingstal for foreningen. Det er ikke min oplevelse, at et "uretfærdigt" fordelingstal har stor betydning ved køb og salg. Det skal dog tilføjes, at det er utrolig sjældent, at vi oplever sager hvor fordelingstallene er skæve.
2. Det kan jeg desværre ikke svare på, da jeg kun er boligmægler og ikke erhvervsmægler.
3. Det kan jeg desværre ikke svare på, da jeg ikke ved hvilke oplysninger der ligger til grund for SKAT's ejendomsvurderinger.
4. Nej, det gør vi ikke. Der vil jeg mene, at I skal have fat i en advokat eller ejendomsadministrationsselskab.

Held og lykke med projektet

Med venlig hilsen

Louise Lund
Ejendomsmægler, MDE
Køberrådgiver m/Tryghedsmærke

Mobil: 2145 7311
Butikkens tlf: 3537 9922

Nybolig Nørrebro – Fælledvej
Ansvarlig indehavere:

Mette Østerbol &
Mark von der Maase
Fælledvej 18, 2200 Nørrebro
CVR: 36341831

Nybolig

Mød os på facebook
"Synes godt om" vores side på Facebook og få besked om nye sager før alle andre, prisændringer og hvad der ellers sker i markedet.

Fra: Camilla Gstir-Svenstrup <csvens14@student.aau.dk>
Sendt: 23. april 2020 12:00
Til: Louise Lund <luu@nybolig.dk>
Emne: Hjælp til speciale om fordelingstal

Hej Nybolig Nørrebro,

Vi sender som aftalt en mail med nogle spørgsmål, vi håber I vil svare på! Vi er som sagt en gruppe på 10 semester af landinspektøruddannelsen i Aalborg, som skriver speciale om fordelingstal i ejerlejligheder. I den forbindelse synes vi, at det kunne være rigtig godt at få ejendomsmæglersynspunktet med! Spørgsmålene er som følger:

1. Hvilken betydning har fordelingstallet ved køb og salg?

- Er folk opmærksomme på fordelingstallets størrelse i forbindelse med køb af ejerlejlighed?

- Er folk klar over fordelingstallets betydning?

- Har det indflydelse på hvor attraktiv en lejlighed er? Bliver en lejlighed f.eks. mindre værd, hvis fordelingstallene i ejerforeningen er skævt/urettfærdigt fordelt?

- Kan der opstå problemer i forbindelse med salg af en lejlighed med et højt fordelingstal i forhold til de resterende lejligheder i ejerforeningen?

2. Hvordan er prisforskellen mellem ejerlejligheder med boligformål og erhvervsformål?

- Har den ene anvendelse en højere værdi end den anden?

3. Har fordelingstallets størrelse (andel i grunden og fællesarealerne) betydning for lejlighedens værdi?

- Har det betydning for f.eks. lånemuligheder / SKAT / lejlighedens værdi, hvor stor en andel af grunden og fællesarealer der hører med til den enkelte lejlighed?

4. Rådgiver I i fastsættelse af fordelingstal i forbindelse med opdeling af ejerlejligheder, og i så fald, hvordan beregner I fordelingstallet?

- Hvilke faktorer spiller ind på fastsættelsen af fordelingstallet?

Vi ser frem til at få jeres vinkel på emnet!

Mvh
Camilla Høgh & Camilla Gstir-Svenstrup

Case, Vesterbrogade S

Bilaget indeholder anmeldelsen for Vesterbrogade 192, 1800 Frederiksberg.

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 56g Stempel: kr. Akt: Skab nr.
(i København kvarter) Frederiksberg by S. Case, Vesterbrogade (udfyldes af dommerkontoret)
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, og sogn.
art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.: Vesterbrogade 192. Anmelder:

Frederiksberg Kommune
Stadslandinspektørens kontor

Frederiksberg Raadhus
2000 København F.
Tlf.(01)19 21 21.

Den 25. august 1977.

Stdlsp.j.nr. 1976/164 56 g (ejerlejligheder).

Fortegnelse over ejerlejligheder i bygninger på matr.nr. 56 g Frederiksberg, Vesterbrogade 192.

Nr.	Boliggenhed	Benyttelse	Areal m²	Fordelingstal (indføjes af ejendommens ejer).
1	Vesterbrogade 192, 1.sal - 1	Erhverv	73	73/1510
2	- 192, 1. - - 2	-	55	55/1510
3	- 192, 1. - - 3	Beboelse	54	54/1510
4	- 192, 1. - - 4	-	54	54/1510
5	- 192, 1. - - 5	-	64	64/1510
6	- 192, 2. - - 6	-	73	73/1510
7	- 192, 2. - - 7	Erhverv og Beboelse	55	55/1510
8	- 192, 2. - - 8	Beboelse	54	54/1510
9	- 192, 2. - - 9	-	54	54/1510
1o	- 192, 2. - -1o	-	64	64/1510
11	- 192, 3. - -11	-	73	73/1510
12	- 192, 3. - -12	-	55	55/1510
13	- 192, 3. - -13	-	54	54/1510
14	- 192, 3. - -14	-	54	54/1510
15	- 192 3. - -15	-	64	64/1510
16	- 192, 4. - -16	-	73	73/1510
17	- 192, 4. - -17	-	55	55/1510
18	- 192, 4. - -18	-	54	54/1510
19	- 192, 4. - -19	-	54	54/1510
2o	- 192, 4. - -2o	-	64	64/1510
21	- 192, 5. - -21	-	73	73/1510
22	- 192, 5. - -22	-	55	55/1510
23	- 192, 5. - -23	-	54	54/1510
24	- 192, 5. - -24	-	54	54/1510
25	- 192, 5. - -25	-	64	64/1510

Justitsministeriets genpartspapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom).

Bestillingsformular H

Jensen & Kjeldskov A/S, København

Forts.!

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)
Aalborg Universitet

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal m²	Fordelingstal (indføjes af ejendommens ejer).
26	Vesterbrogade 192, stuen i gården	Erhverv (a) 310 / (b) 103	41	0/1510
27	- 192, kælderen	Kælderrum	5	0/1510
28	- 192, -	-	2	0/1510
29	- 192, -	-	2	0/1510
30	- 192, -	-	2	0/1510
31	- 192, -	-	2	0/1510
32	- 192, i gården	Garage	19	3/1510
33	- 192, - -	-	19	3/1510

Fællesarealer: Trapperum inkl.elevator og gennemgang.
Altangange.
Loftsrum.
Kælderrum.
Skorsten.
Cykelhalvtag i gården.

På grunden findes endvidere en transformerbygning.

Nærværende fortegnelse er udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse af 16/6 1977 om tinglysning vedrørende ejerlejligheder og andre boligfællesskaber.

Den i fortegnelsen angivne benyttelse er anført som orientering og udsiger intet om benyttelsens lovlighed. - Fordelingstal kan af ejendommens ejer indføjes i fortegnelsen.

På stadslandinspektørens vegne:

E.b.

Landinspektør

Opdelingen er foretaget efter ejerlejlighedslovens § 1o,stk.1,nr.2, jfr. § 3 i lov nr. 195 af 18. maj 1977 om ændring af lov om ejerlejligheder.

Ejerlejlighedssagen er udarbejdet af landinspektør N.A.Enné, Ulrikkenborg Plads 12, 2800 Lyngby. Tlf.(02) 87 03 72 - 87 33 01.

Justitsministeriets genpartpapir. Til fortsættelse af dokumenter.
Bestillings-formular X
Jensen & Kjeldskov A/S, København

Indført under nr. 14686 i dagbogen for retskreds nr. 3
Frederiksberg birkerets 3. afdeling, den 26 AUG. 1977
Lyst. Tingbog: Bind 2C blad 301

Stadslandinspektions attest af 25/8-77
forevist tillegemed ekskuterberæling og
indskrift af handelsreg.
Udskr. af A/S-reg. forevist
vedr. "Dansk Esso A/S"

Case, Lodbergsvej T

Bilaget indeholder anmeldelsen for Lodbergsvej 245, 6950 Ringkøbing.

Geopartner Landinspektører A/S
Birkmosevej 22A
6950 Ringkøbing
Tlf. 9732 1222
CVR-nr. 20014784

Matr.nr. 211no og 211mr
Søgård Hgd., Nysogn
Lodbergsvej 245
6950 Ringkøbing

J.nr. 1804936 - AFV

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 211no og 211mr Søgård Hgd., Nysogn af grundstørrelse 6516 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom.

På ejendommen er opført et badeland og en 2 etages bygning med kælder, som vist på vedhæftede af landinspektør Arne Frost Vedsted attesterede kort.

Ejendommen opdeles i 3 ejerlejligheder, angivet med numrene fra 1 til 3 på nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør Arne Frost Vedsted attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Ejerlejlighedsnr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Areal i alt i m²	Fordelingstal
1	Lodbergsvej 245, 6950 Ringkøbing	Stueplan Badeland Kælder Teknikrum	1163m² 154m²	1317m²	0,36
2	Lodbergsvej 245, 6950 Ringkøbing	Stueplan kontor Kælder legerum mm	240m² 649m²	889m²	0,24
3	Lodbergsvej 245, 6950 Ringkøbing	Stueplan, lejligheder 1.sal, Lejligheder Kælder, vaskerum	661m² 798m² 14m²	1473m²	0,40
		Ialt	**3679m²**	**3679m²**	1

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af ejerlejlighedslovens §10 stk. 1 nr. 1 (bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966) noteret på matr.nr. 211no og 211mr Søgård Hgd., Nysogn.

Som ejer af ejendommen matr.nr. 211mr og 211no Søgård Hgd., Nysogn

_____ _____

Dato Steen Seitner og Kim Stengaard Holmsted
For Dancenter A/S CVR:67324013

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Det attesteres, at udstykning ikke er mulig.

_____ _____

Dato Arne Frost Vedsted (Landinspektør)

Til brug ved tinglysning følger ejerlejlighedskort for hver ejerlejlighed.

Case, Ceresbyen U

Bilaget indeholder anmeldelsen for Ceresbyen 32, 8000 Aarhus C.

Anmelder:

Matr. nr.: 1276i Århus Bygrunde

Beliggende: Ceresbyen 32-44, Aarhus C

BØGH & KRABBE LANDINSPEKTØRFIRMA ApS

Rosensgade 36
8000 Aarhus C

Tlf. 86 12 63 88
bk@bk-land.dk
www.bk-land.dk
cvr-nr. 17013491

J. nr.: 7512
Dato: 14.06.17

ANMELDELSE AF OG FORTEGNELSE OVER EJERLEJLIGHEDER

Undertegnede ejere af ejendommen matr. nr. 1276i Århus Bygrunde, beliggende Ceresbyen 32-44, Aarhus C erklærer, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. Vi ønsker nedenstående anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder noteret i tingbogen.

Anmeldelsen omfatter ejerlejlighederne nr. 1-136, hvoraf nr. 1 udgør parkeringskælder, nr. 2-132 anvendes til boligformål og 133-136 udgør depotrum i kælder.

Fordelingstallene er fastlagt proportionalt med ejerlejlighedernes areal, idet ejerlejlighed nr. 1 (p-kælder) vægtes med 10% og ejerlejlighederne 133-136 vægtes med 50%.

Til hver ejerlejlighed til boligformål hører altan og/eller tagterrasse, der ikke indgår i arealet, men er vist på kortene.

De enkelte ejerlejligheder er anført i nedenstående fortegnelse og bilagte kort for ejerlejlighed 1-136:

Ejerlejlighedsnr.	Beliggende	Benyttelse	Areal m²	Fordelingstal :10000	BBR-areal (noteres ej i tingbog)
1	Ceresbyen 38, kld	a)Parkeringskælder b)Parkeringskælder	1980 1980 **3960**	438	3960
2	Ceresbyen 32, kld, 1	bolig	**59**	65	70
3	Ceresbyen 32, kld, 2	bolig	**85**	94	96
4	Ceresbyen 32, kld, 3	bolig	**72**	80	83
5	Ceresbyen 32, st, 1	bolig	**68**	75	79
6	Ceresbyen 32, st, 2	bolig	**85**	94	96
7	Ceresbyen 32, st, 3	bolig	**72**	80	83
8	Ceresbyen 32, 1., 1	bolig	**68**	75	79
9	Ceresbyen 32, 1., 2	bolig	**85**	94	96
10	Ceresbyen 32, 1., 3	bolig	**72**	80	83
11	Ceresbyen 32, 2., 1	bolig	**68**	75	79
12	Ceresbyen 32, 2., 2	bolig	**85**	94	96
13	Ceresbyen 32, 2., 3	bolig	**72**	80	83
14	Ceresbyen 34, st, 1	bolig	**64**	71	71
15	Ceresbyen 34, st, 2	bolig	**66**	73	73
16	Ceresbyen 34, st, 3	bolig	**57**	63	64
17	Ceresbyen 34, st, 4	bolig	**48**	53	55
18	Ceresbyen 34, 1., 1	bolig	**64**	71	71
19	Ceresbyen 34, 1., 2	bolig	**66**	73	73
20	Ceresbyen 34, 1., 3	bolig	**57**	63	64
21	Ceresbyen 34, 1., 4	bolig	**48**	53	55
22	Ceresbyen 34, 2., 1	bolig	**64**	71	71
23	Ceresbyen 34, 2., 2	bolig	**66**	73	73
24	Ceresbyen 34, 2., 3	bolig	**57**	63	64
25	Ceresbyen 34, 2., 4	bolig	**48**	53	55

26	Ceresbyen 34, 3., 1	bolig	64	71	71
27	Ceresbyen 34, 3., 2	bolig	66	73	73
28	Ceresbyen 34, 3., 3	bolig	126	139	133
29	Ceresbyen 34, 3., 4	bolig depot	105 5 110	122	112 5
30	Ceresbyen 36, st, 1	bolig	42	47	49
31	Ceresbyen 36, st, 2	bolig	57	63	64
32	Ceresbyen 36, st, 3	bolig	57	63	64
33	Ceresbyen 36, st, 4	bolig	59	65	66
34	Ceresbyen 36, 1., 1	bolig	42	47	49
35	Ceresbyen 36, 1., 2	bolig	57	63	64
36	Ceresbyen 36, 1., 3	bolig	57	63	64
37	Ceresbyen 36, 1., 4	bolig	59	65	66
38	Ceresbyen 36, 2., 1	bolig	42	47	49
39	Ceresbyen 36, 2., 2	bolig	57	63	64
40	Ceresbyen 36, 2., 3	bolig	57	63	64
41	Ceresbyen 36, 2., 4	bolig	59	65	66
42	Ceresbyen 36, 3., 1	bolig	42	47	49
43	Ceresbyen 36, 3., 2	bolig	57	63	64
44	Ceresbyen 36, 3., 3	bolig	57	63	64
45	Ceresbyen 36, 3., 4	bolig	59	65	66
46	Ceresbyen 36, 4., 1	bolig	42	47	49
47	Ceresbyen 36, 4., 2	bolig	57	63	64
48	Ceresbyen 36, 4., 3	bolig	97	107	104
49	Ceresbyen 36, 4., 4	bolig	83	92	90
50	Ceresbyen 38, st, 1	bolig	46	51	53
51	Ceresbyen 38, st, 2	bolig	65	72	72
52	Ceresbyen 38, st, 3	bolig	57	63	64
53	Ceresbyen 38, st, 4	bolig	42	47	49
54	Ceresbyen 38, 1., 1	bolig	46	51	53
55	Ceresbyen 38, 1., 2	bolig	65	72	72
56	Ceresbyen 38, 1., 3	bolig	57	63	64
57	Ceresbyen 38, 1., 4	bolig	42	47	49
58	Ceresbyen 38, 2., 1	bolig	46	51	53
59	Ceresbyen 38, 2., 2	bolig	65	72	72
60	Ceresbyen 38, 2., 3	bolig	57	63	64
61	Ceresbyen 38, 2., 4	bolig	42	47	49

62	Ceresbyen 38, 3., 1	bolig	**46**	51	53
63	Ceresbyen 38, 3., 2	bolig	**65**	72	72
64	Ceresbyen 38, 3., 3	bolig	**57**	63	64
65	Ceresbyen 38, 3., 4	bolig	**42**	47	49
66	Ceresbyen 38, 4., 1	bolig	**46**	51	53
67	Ceresbyen 38, 4., 2	bolig	**65**	72	72
68	Ceresbyen 38, 4., 3	bolig	**57**	63	64
69	Ceresbyen 38, 4., 4	bolig	**42**	47	49
70	Ceresbyen 40, st, 1	bolig	**75**	83	83
71	Ceresbyen 40, st, 2	bolig	**78**	86	86
72	Ceresbyen 40, st, 3	bolig	**87**	96	95
73	Ceresbyen 40, st, 4	bolig	**71**	79	79
74	Ceresbyen 40, 1., 1	bolig	**75**	83	83
75	Ceresbyen 40, 1., 2	bolig	**78**	86	86
76	Ceresbyen 40, 1., 3	bolig	**87**	96	95
77	Ceresbyen 40, 1., 4	bolig	**71**	79	79
78	Ceresbyen 40, 2., 1	bolig	**75**	83	83
79	Ceresbyen 40, 2., 2	bolig	**78**	86	86
80	Ceresbyen 40, 2., 3	bolig	**87**	96	95
81	Ceresbyen 40, 2., 4	bolig	**71**	79	79
82	Ceresbyen 40, 3., 1	bolig	**75**	83	83
83	Ceresbyen 40, 3., 2	bolig	**78**	86	86
84	Ceresbyen 40, 3., 3	bolig	**87**	96	95
85	Ceresbyen 40, 3., 4	bolig	**71**	79	79
86	Ceresbyen 40, 4., 1	bolig	**75**	83	83
87	Ceresbyen 40, 4., 2	bolig	**78**	86	86
88	Ceresbyen 40, 4., 3	bolig	**87**	96	95
89	Ceresbyen 40, 4., 4	bolig	**71**	79	79
90	Ceresbyen 40, 5., 1	bolig	**75**	83	83
91	Ceresbyen 40, 5., 2	bolig	**78**	86	86
92	Ceresbyen 40, 5., 3	bolig	**87**	96	95
93	Ceresbyen 40, 5., 4	bolig	**71**	79	79
94	Ceresbyen 42, st, 1	bolig	**43**	48	52
95	Ceresbyen 42, st, 2	bolig	**63**	70	72
96	Ceresbyen 42, st, 3	bolig	**83**	92	92
97	Ceresbyen 42, st, 4	bolig	**53**	59	62
98	Ceresbyen 42, 1., 1	bolig	**43**	48	52
99	Ceresbyen 42, 1., 2	bolig	**63**	70	72
100	Ceresbyen 42, 1., 3	bolig	**83**	92	92
101	Ceresbyen 42, 1., 4	bolig	**53**	59	62

102	Ceresbyen 42, 2., 1	bolig	**43**	48	52
103	Ceresbyen 42, 2., 2	bolig	**63**	70	72
104	Ceresbyen 42, 2., 3	bolig	**83**	92	92
105	Ceresbyen 42, 2., 4	bolig	**53**	59	62
106	Ceresbyen 42, 3., 1	bolig	**43**	48	52
107	Ceresbyen 42, 3., 2	bolig	**63**	70	72
108	Ceresbyen 42, 3., 3	bolig	**83**	92	92
109	Ceresbyen 42, 3., 4	bolig	**53**	59	62
110	Ceresbyen 42, 4., 1	bolig	**67**	74	76
111	Ceresbyen 42, 4., 2	bolig	**87**	96	96
112	Ceresbyen 42, 4., 3	bolig	**83**	92	92
113	Ceresbyen 42, 4., 4	bolig	**53**	59	62
114	Ceresbyen 42, 5., 1	bolig	**107**	118	116
115	Ceresbyen 42, 5., 2	bolig	**53**	59	62
116	Ceresbyen 44, kld, 1	bolig	**76**	84	86
117	Ceresbyen 44, kld, 2	bolig	**86**	95	96
118	Ceresbyen 44, st, 1	bolig	**76**	84	86
119	Ceresbyen 44, st, 2	bolig	**85**	94	95
120	Ceresbyen 44, st, 3	bolig	**61**	68	71
121	Ceresbyen 44, st, 4	bolig depot	43 7 **50**	54	53
122	Ceresbyen 44, 1., 1	bolig	**76**	84	86
123	Ceresbyen 44, 1., 2	bolig	**85**	94	95
124	Ceresbyen 44, 1., 3	bolig	**61**	68	71
125	Ceresbyen 44, 1., 4	bolig depot	43 7 **50**	54	53
126	Ceresbyen 44, 2., 1	bolig	**76**	84	86
127	Ceresbyen 44, 2., 2	bolig	**85**	94	95
128	Ceresbyen 44, 2., 3	bolig	**61**	68	71
129	Ceresbyen 44, 2., 4	bolig depot	43 7 **50**	54	53
130	Ceresbyen 44, 3., 1	bolig	**97**	107	107
131	Ceresbyen 44, 3., 2	bolig	**61**	68	71
132	Ceresbyen 44, 3., 3	bolig depot	43 7 **50**	54	53
133	Ceresbyen 34, kld, 1	depot	**8**	4	
134	Ceresbyen 34, kld, 2	depot	**9**	5	
135	Ceresbyen 34, kld, 3	depot	**11**	6	
136	Ceresbyen 34, kld, 4	depot	**8**	4	
Sum			12617	10000	13637

Fællesareal: kælderrum, trapperum, elevator mv.

Notering begæres foretaget på

matr.nr. 1276i Århus Bygrunde

i medfør af ejerlejlighedslovens § 10 stk. 1, nr.1 idet bebyggelsen er opført efter 1.juli 1966

Dato: 21/8-17

Som ejer af matr.nr. 1276i Århus Bygrunde:

Asger Enggaard

Anders Mejlholm Larsen

Villy Vraa Nielsen

Undertegnede landinspektør attesterer:

at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger om ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte

at de anførte arealer stemmer med min opmåling

at ejendommen ikke kan udstykkes matrikulært jf.lovens § 3 af fysiske årsager

Dato: 23/8-17

Arnold Bagh

landinspektør

Case, Ingerslev Boulevard V

Bilaget indeholder anmeldelsen for Ingerslev Boulevard 19, 8000 Aarhus C.

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 741dg (i København kvarter) Marselisborg eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen under Århus Købstads Bygrunde.
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab D nr. 281 (udfyldes af dommerkontoret)

Gruppe 4 V. Case, Ingerslevs Boulevard

Købers / Kreditors bopæl:

Gade og hus nr.: Ingerslevs Boulevard 19.

Anmelder:

Advokatfirma
Holst-Knudsen & Bennetsen
V. Holst-Knudsen
Landsretssagfører
Gerd Bennetsen Advokat
Holger Bennetsen Landsretssagfører
Raadhuspladsen 1 - Aarhus C.
Telefon (06) *12 12 00

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Fortegnelse over ejerlejligheder i ejendommen matr.nr. 741dg Marselisborg under Århus Købstads Bygrunde, Ingerslevs Boulevard 19.

Ingerslevs Boulevard 19

og lejlighed		Areal	Fordelingstal
Nr. 1A	Butik i stueetagen til venstre	102 m²	
Nr. 1B	Lager i kælderetagen	24 m²	
Nr. 1C	Værelser på kvistetagen	18 m² 144 m²	1/11
	Til lejlighed nr. 1, 4, 5 og 10 hører fl. toilet på kvistetagen	3 m²	
Nr. 2A	Butik i stueetagen til højre	48 m²	
Nr. 2B	Lager i kælderetagen	29 m²	
Nr. 2C	Lager og røgeri i kælderetagen	43 m² 120 m²	1/11
Nr. 3	Lejligheden i stueetagen til højre	70 m² 70 m²	1/11
Nr. 4A	Lejligheden på 1ste sal til venstre	104 m²	
Nr. 4B	Værelse på kvistetagen	11 m² 115 m²	1/11
	Til lejlighed nr. 1, 4, 5 og 10 hører fl. toilet på kvistetagen	3 m²	
Nr. 5A	Lejligheden på 1ste sal til højre	120 m²	
Nr. 5B	Værelse på kvistetagen	11 m² 131 m²	1/11
	Til lejlighed nr. 1, 4, 5 og 10 hører fl. toilet på kvistetagen	3 m²	
Nr. 6	Lejligheden på 2den sal til venstre	104 m² 104 m²	1/11
Nr. 7	Lejligheden på 2den sal til højre	120 m² 120 m²	1/11
Nr. 8	Lejligheden på 3die sal til venstre	104 m² 104 m²	1/11
Nr. 9	Lejligheden på 3die sal til højre	120 m² 120 m²	1/11
Nr. 10A	Lejligheden på 4de sal til venstre	99 m²	
Nr. 10B	Værelse på kvistetagen	16 m² 115 m²	1/11

Bestillingsformular C

Jensen & Kjeldskov A/S, København

14-22-d-3 20/3
1083 69 1270

	Areal	Fordelingstal
Til lejlighed nr. 1, 4, 5 og 10 hører fl. toilet på kvistetagen		
Nr. 11 Lejligheden på 4de sal til højre	103 m² 103 m²	1/11

I fællesarealet indgår:

Hovedtrappe
Bagtrappe
Del af kælderetagen
Del af loftetagen

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder noteret på matr.nr. 741dg Marselisborg under Århus Købstads Bygrunde, idet det i henhold til § 10a, stk. 4 i justitsministeriets bekendtgørelse nr. 252 af 22. juni 1966 om ændringer i anordning om tinglysning bemærkes, at ejendommen er en beboelsesejendom, hvis opførelse ikke er påbegyndt før 1890.

Aarhus, den 16. marts 1970.

Iflg. fuldmagt for direktør
Selmer Loft:

.....

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Århus, den 9/3 1970.

.....
(landinspektør)

Case, Danmarksgade W

Bilaget indeholder anmeldelsen og vedtægter for Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro.

Geopartner
Landinspektørgården a/s

Matr. nr. : 337 Holstebro Bygrunde

Ejerlejlighed : Nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Beliggenhed : Danmarksgade 8A og 8B
7500 Holstebro

Anmelder :
Geopartner
Østergade 18, 2. sal
7500 Holstebro
Tlf. 97 42 08 77

Lsp.j.nr. : 2005099

Tinglysningsafgift *kr.* *0,00 (jf. Tinglysningsafgiftslovens § 1)*

EJERLEJLIGHEDER

-TILLÆGSANMELDELSE-

* *

Anmeldelse af og fortegnelse over ændring af ejerlejlighedsopdeling

(i h.t. bekendtgørelse nr. 1024 af 15. dec. 1993 om tinglysning i tingbogen, §§ 26 og 28)

Undertegnede ejere af ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 begærer herved den på ejendommen matr. nr. 337 Holstebro Bygrunde anmeldte ejerlejlighedsopdeling i seks ejerlejligheder ændret.

Ændringerne sker på foranledning af:

- udvidelse af ejerlejlighed nr. 4 som følge af ændring af tagkonstruktion og adgangsforhold

Fordelingstallene er uændrede i forhold til tidligere opdeling.

Ejendommens bygninger er tidligere lovligt opdelt i ejerlejligheder i henhold til lov om ejerlejligheder § 10 stk. 1.

De enkelte ejerlejligheder har efter ændringerne følgende særskilte numre, beliggenhed, benyttelse, størrelse og andel i ejendommen.

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Fordelingstal
1	Danmarksgade 8A kl.	Erhverv - butiksformål	71	7
2	Danmarksgade 8A st.	Beboelse	66	7
3	Danmarksgade 8A 1.tv	Beboelse	64	7
4	Danmarksgade 8A 2.	Beboelse	82	7

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Fordelingstal
5	Danmarksgade 8B	Erhverv	557	65
6	Danmarksgade 8A 1.th	Beboelse	38	7
		I alt	878	100

Fællesrum : Trappe, trapperum, port, kælderrum

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af Lov om ejerlejligheder § 10 stk. 1 nr. 5 noteret på matr. nr. 337 Holstebro Bygrunde, ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6, idet undertegnede samtidig erklærer, at den på ejendommen værende bygning, er påbegyndt opført før 1. juli 1966.

Holstebro, den 23 / 9 2005

Sign. Egil Taulbjerg Nielsen

for Anpartsselskabet af 17.03.1976
som ejer af ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4 og 6

Holstebro, den 23 / 9 2005

Sign. Egil Taulbjerg Nielsen

Egil Taulbjerg Nielsen
som ejer af ejerlejlighed nr. 5

Det attesteres herved, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger, for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre, er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighed nr. 4 er i overensstemmelse med den af undertegnede foretagne opmåling. Arealerne for ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 5 og 6 er uændrede.

For så vidt angår ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4 og 6 henvises til kortbilag 1-5 af 21. september 2005, medens der for ejerlejlighed nr. 5 henvises til original kortbilag af 3. marts 1989.

Det attesteres, at de to eksisterende bygninger, der er beliggende på ejendommen, og som er opført før 1. juli 1966 er lovlig opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

Holstebro, den 23 / 9 2005

Sign. Torben Juulsager

Torben Juulsager, landinspektør

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret) Aalborg Universitet F-291

Justitsministeriets genpartpa

Ejerlav: Holstebro Bygrunde

Matr.nr. 337
Ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6

Beliggenhed:
Danmarksgade 8A og 8B
7500 Holstebro

Anmelder:
Advokataktieselskabet
Kirk Larsen & Ascanius
Vestergade 11
7500 Holstbro
Tlf. 70 22 66 60
J.nr. 6693-001 pb/bfn/alb

Afgift kr. 5.100,00

GENPART 136746 01 0000.0056 02.09.2005 TA
5.100,00 K

Vedtægter
For
Ejerlejlighedsforeningen Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro

§ 1

Foreningens navn er " Ejerlejlighedsforeningen Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro"

§ 2

Foreningens hjemsted og værneting er Holstebro.

§ 3

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser for ejerlejlighederne i ejendommene Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro, matr. nr. 337 Holstebro bygrunde.

Bygningen Danmarksgade 8a består af følgende: 1 erhvervslejemål, 4 beboelseslejligheder.

Bygningen Danmarksgade 8b består for indeværende af 1 ejerlejlighed, men kan videreopdeles i 7-9 beboelses- og /eller erhvervsejerlejligheder.

Foreningen administrerer, vedligeholder og fordeler fællesudgifter vedrørende faciliteter og udgifter der er fælles for de to bygninger så som stikledninger, hovedledninger, kloak, fælles gårdanlæg, installationsrum, vicevært, forsikringer, renovation samt de fælles adgangsveje til bygningerne, herunder portareal i Danmarksgade 8a. Fordelingsnøglen mellem de to ejendomme er 35% af fællesudgifterne til Danmarksgade 8a og 65% til Danmarksgade 8b. Uanset fordelingstallene i ejerlejlighedsanmeldelsen skal fordelingen af udgifterne mellem de to ejendomme ske i overensstemmelse med nærværende vedtægter. Hvis en ny lokalplan for området giver mulighed for at

© JYPA 1376 FEB 1995

udvide Danmarksgade 8b mod syd eller etablering af ekstra kælder, etage eller tagetage over det nuværende tag, forbliver fordelingen på 35% og 65% uændret.

I to underafdelinger for henholdsvis Danmarksgade 8a og Danmarksgade 8b administreres, vedligeholdes og fordeles udgifter, der alene vedrører den enkelte ejendom.

§ 4

Beslutninger vedrørende de fælles anliggender træffes af generalforsamlingen i overensstemmelse med normalvedtægten for ejerlejligheder.

Beslutninger i underafdelingerne træffes af ejerne af ejerlejlighederne i den enkelte bygning efter almindelig stemmeflertal.

§ 5

Danmarksgade 8a

Underafdelingen Danmarksgade 8a træffer beslutning om egen udvendig bygningsistandsættelse og vedligeholdelse vedrørende bygningen Danmarksgade 8a og fordeler udgifterne herved mellem ejerne af ejerlejlighederne i denne ejendom i lighed med andelen af fællesudgifter på 35%, jf. § 3. Fordelingsnøglen er i forbindelse med istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter ejerlejlighedernes indbyrdes fordelingstal.

Fordelingstal for Danmarksgade 8a:	
Kælderlejlighed (ejerlejlighed nr. 1)	23 %
Stuelejligheden (ejerlejlighed nr. 2)	21 %
1.salslejlighed, højre (ejerlejlighed nr. 6)	10 %
1.salslejlighed, venstre (ejerlejlighed nr. 3)	21 %
Taglejlighed (ejerlejlighed nr. 4)	25 %
	100 %

Forbrug af varme, vand og el fordeles i denne bygning efter forbrugsmålere i de enkelte ejerlejligheder.

§ 6

Danmarksgade 8b

Underafdelingen Danmarksgade 8b træffer beslutning om egen udvendig bygningsistandsættelse og vedligeholdelse vedrørende bygningen Danmarksgade 8b og fordeler udgifterne herved mellem ejerne af ejerlejlighederne i denne ejendom i lighed med andelen af fællesudgifter på 65%, jf. § 3. Fordelingsnøglen er i forbindelse med istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter ejerlejlighederne indbyrdes fordelingstal, og som fastlægges af bygherren, når denne bygning videreopdeles i enkelte ejerlejligheder.

(Udfyldes af Tinglysningskontoret) Aalborg Universitet

Justitsministeriets genpart

Nuværende fordelingstal for Danmarksgade 8b:
Ejerlejlighed nr. 5 100 %

Ved ombygning af ejendommen afholder underafdelingen selv alle udgifter til ombygningen, herunder til landinspektør, forsikringer, tilslutningsafgifter, lige som underafdelingen afholder alle udgifter vedrørende anlæggelse af det fælles gårdanlæg. Underafdelingen afholder også alle afledte udgifter som følge af ejendommens ændrede anvendelse, herunder eventuelle udgifter i forbindelse med opkøb af arealer, bidrag til parkeringsfond, mv.

Ejeren af ejerlejlighed nr. 5 er berettiget til at opføre et elevatortårn i gården ved det nuværende trappetårn i ejerlejligheden samt at udvide den eksisterende bygning.

Forbrug af varme, vand og el fordeles i denne bygning efter forbrugsmålere i de enkelte ejerlejligheder.

§ 7

Bestyrelsen for ejerlejlighedsforeningen og /eller de enkelte ejere af ejerlejlighederne er forpligtet til at stemme for og underskrive de fornødne dokumenter i forbindelse med om- og udbygningen og videreopdelingen af Danmarksgade 8b, ejerlejlighed nr. 5.

§ 8

Der oprettes en husorden gældende for alle ejerlejligheder i ejerforeningen.

I øvrigt gælder normalvedtægten for ejerlejligheder, omfattet af lov om ejerlejligheder nr. 647 af 25. juli 1995, jf. bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004.

Vedtægten begæres tinglyst pantstiftende på hver ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 10 for kr. 25.000 til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter om omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder tillige vedrørende krav om vedligeholdelsesudgifter i henhold til §§ 5-6.

Panteretten respekter med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

§ 9.

Nærværende vedtægter for "Ejerlejlighedsforeningen Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro" begæres tinglyst servitutstiftrende på ejerlejlighed nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 af matr.nr. 337 Holstebro bygrunde.

Med hensyn til byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er "Ejerlejlighedsforeningen Danmarksgade 8a og 8b, 7500 Holstebro" ved dennes bestyrelse. Bestyrelsen for ejerforeningen Danmarksgade 8a og 8 b, 7500 Holstebro er c/o Egil Taulbjerg, Rugvænget 22, 7500 Holstebro.

© JYPA 1376 FEB 1995

Case, Vesterbro X

Bilaget indeholder anmeldelsen for Vesterbro 89, 9000 Aalborg.

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 95[a] AALBORG BYGRUNDE
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: kr. øre

Akt: Skab H nr. 21
(udfyldes af dommerkontoret)

Gruppe 4 X. Case, Vesterbro

Jr. nr. 2800-1
BMC/JJ

Gade og hus nr.:

Anmelder:

LANDINSPEKTØRFIRMAET
HVIMS OG STOCHHOLM
HASSERISGADE 38
9000 AALBORG

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder.

Undertegnede ejer af ejendommen

MATR. NR. 95[a] AALBORG BYGRUNDE

beliggende

VESTERBRO 89

af grundareal ifølge matriklen 263 m² erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. På ejendommen er opført en 5 etages bygning med kælder og udnyttet loftsetage af samlet etageareal 1323 m² som vist på vedhæftede af landinspektørfirmaet Hvims og Stochholm, Hasserisgade 38, 9000 Aalborg, attesterede kort. Ejendommen opdeles i 12 ejerlejligheder, angivet med numrene 1-12 på nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektørfirmaet attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder. De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andele i ejendommen:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Fordelingstal
1	Vesterbro 89	Erhverv (a)	78	89
	Stuen	Kælderrum (b)	55 133	~~80~~/1000

DSS 88302284
76_H-A_21
Bulk Sort / Hvid
205458

Bestillings-formular G
Jensen & Kjeldskov A/S, København

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse		Areal i m²		Fordelingstal
2	Vesterbro 89	Erhverv	(a)	43		
	Stuen	Kælderrum	(b)	24		
		Kælderrum	(c)	12	79	5o/1ooo
3	Vesterbro 89	Erhverv	(a)	46		
	Stuen	Kælderrum	(b)	18		
		Kælderrum	(c)	8		
		Kælderrum	(d)	2	74	5o/1ooo
4	Vesterbro 89	Erhverv	(a)	9o		
	1. sal t.h.	Loftrum	(b)	9		
		Kælderrum	(c)	4	1o3	1oo/1ooo
5	Vesterbro 89	Beboelse	(a)	9o		
	2. sal t.h.	Kælderrum	(b)	3		
		Loftrum	(c)	11	1o4	1o5/1ooo
6	Vesterbro 89	Beboelse	(a)	78		
	2. sal t.v.	Kælderrum	(b)	3		
		Loftrum	(c)	11	92	1oo/1ooo
7	Vesterbro 89	Erhverv	(a)	9o		
	3. sal t.h.	Kælderrum	(b)	3		
		Loftrum	(c)	9	1o2	1oo/1ooo
8	Vesterbro 89	Beboelse	(a)	78		
	3. sal t.v.	Kælderrum	(b)	3		
		Loftrum	(c)	11	92	1oo/1ooo
9	Vesterbro 89	Beboelse	(a)	9o		
	4. sal t.h.	Kælderrum	(b)	2		
		Loftrum	(c)	13	1o5	1o5/1ooo
1o	Vesterbro 89	Beboelse	(a)	78		
	4. sal t.v.	Kælderrum	(b)	2		
		Loftrum	(c)	1o	9o	1oo/1ooo
11	Vesterbro 89	Erhverv	(a)	78		
	1. sal t.v.	Loftrum	(b)	13	91	1oo/1ooo

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal i m²	Fordelingstal
12	Vesterbro 89 Kælder	Erhverv	12 12	1/1000
			1077	1000/1000
Fællesarealer				
		Trapper		
		Tørreloft		
		Vaskerum		
		Cykelskure	246	
			1323	

Foranstående anmeldelse og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder noteret på matr. nr. 95ª Aalborg Bygrunde.
Under henvisning til tinglysningsbekendtgørelsen kan vi erklære, at der findes 5 - fem - beboelseslejligheder.

Århus, den 10. oktober 1976

For Verner G. Larsen ~~iflg. generalfuldmagt~~ og personligt:

Frede Andersen Gunnar Kristensen ~~F. Kirkholt (sign.)~~

FREDE ANDERSEN GUNNAR KRISTENSEN ~~VERNER LARSEN~~

Ruth Markholt (sign.)

AKTIESELSKABET AF 12. SEPTEMBER 1912

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

Samtidigt attesteres, at hver af de ialt 5 beboelseslejligheder opfylder kravene i § 10, stk. 1, nr. 2 i lov om ejerlejligheder.

Aalborg, den 2. november 1976

Hans Stochholm (sign.)

HANS STOCHHOLM
landinspektør

LANDINSPEKTØRFIRMAET
HVIMS OG STOCHHOLM
HASSERISGADE 38, 9000 AALBORG, TLF. 120611