

Manglende registrering af ejerlejligheds- ændringer – årsager og løsningsforslag



Figur 0.1. Genereret af ChatGPT-4.1 [OpenAI, 2025]



AALBORG UNIVERSITET

STUDENTERRAPPORT

Det Tekniske Fakultet for IT & Design

Landinspektørvidenskab

Niels Jernes Vej 10

9220 Aalborg Øst

<http://www.tech.aau.dk>

Titel:

Manglende registrering af ejerlejlighedsændringer – årsager og løsningsforslag

Projekt:

Kandidat afgangsprøve

Projektperiode:

Februar 2025 - juni 2025

Projektgruppe:

Gruppe 3

Deltagere:

Johannes Hvidberg Olsen

Sten Halvor Christensen

Vejledere:

Bent Hulegaard Jensen

Morten Dalum Madsen

Sidetæl: 95

Normalsider: 72,5

Synopsis:

Projektet omhandler manglende registrering af ejerlejlighedsændringer og har til formål at identificere og analysere årsager til manglende registrering. I den forbindelse ligger der særligt vægt på at undersøge og analysere registreringsprocesserne og identificere eventuelle udfordringer, med henblik på at udarbejde anbefalinger til at imødekomme problematikken og skabe en bedre ejendomsregistrering af ejerlejligheder. Til at gøre dette analyseres relevant lovgivning, samt et udvalg af cases indsamlet fra praktiserende landinspektører med erfaring inden for ejerlejlighedsområdet. Tilmed er der foretaget interviews med relevante fagpersoner for at skabe en dybere forståelse af emnet.

Afsluttet: D. 26. maj 2025

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

Abstract

This master's thesis examines the lack of registration of construction changes in condominiums, how this issue arises, and what causes it. The study is based on interviews with specialist chartered land surveyors within the field of condominiums, analyses of relevant legislation, and case studies.

The analyses shows that several factors contribute to the problem, a lack of connection between municipal construction approvals and registration, complex registration procedures, and a need for knowledge among key actors.

The project concludes that each of these causes should be addressed. Firstly, there is a need for a legal framework that links construction approval with registration. Secondly, some of the registration procedures within the Danish Land Registration Court (Tinglysningsretten) should be restructured. Finally, greater public awareness is needed regarding the importance of registering changes of condominiums.

Forord

Dette speciale er udarbejdet af Gruppe 3, 10. Semester, Landinspektørvidenskab, Aalborg Universitet. Specialet udspringer af en nysgerrighed, for hvorfor ejerlejlighedsændringer i flere tilfælde ikke registreres, samt hvilke udfordringer der ligger til grund for dette i registreringsprocessen. Formålet med projektet er derfor at identificere årsager til manglende registrering af ejerlejlighedsændringer, samt komme med anbefalinger til at skabe en bedre registreringsproces.

En særlig tak gives til Bent Hulegaard Jensen og Morten Dalum Madsen for god og givende vejledning og sparring. Yderligere takkes Louise Holm Kristoffersen, Lars Anton Jensen, Jakob Lambrethsen, Ole Dahl Nielsen, Per Christian Nielsen, Christian Peter Hansen, Brian Mejlvang Jensen og Mona Blumensaat Andersen for at deltage i interview, empiri eller sparring omkring specialet.

Læsevejledning

Projektet er opbygget med en indledning, foranalyse, hovedanalyse og konklusion. Dette er yderligere opdelt i to parter, hvor første part omhandler at identificere og analysere problemstillingen for at opnå et dybere kendskab til emnet og forstå hvorfra problemet opstår. Anden part vedrører hovedanalysen og konklusionen, hvor formålet er at diskutere problemstillingen med henblik på at udarbejde anbefalinger til løsningsforslag. Det anbefales at projektet læses i kronologisk rækkefølge i sin helhed for at få den fulde forståelse.

Kildehenvisning foretages med Harvard-metoden, hvor forfatter/organisation, udgivelsesår og sidetal angives i teksten som [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 9] for eksempel.

Bilag ligger i ZIP-filen "Bilag", som er placeret eksternt fra rapporten. Bilagsmappen er opdelt i foranalyse og hovedanalyse og inddelt i undermapper, som indeholder de enkelte bilag. Bilagene er tilmed individuelt nummeret, så hvert dokument har sit eget nummer. Ved henvisning til bilagene angives filstien i bilagsmappen, f.eks. *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 5 - Påtegning*.

I projektet anvendes forkortelser for Tinglysningsretten (TLR), Geodatastyrelsen (GST) og Bygnings- og boligregistret (BBR). Yderligere forkortes lovgivninger som angivet i tabel 0.1.

Lovgivning	Lov/bekendtgørelsesnummer	Forkortelse
Lov om ejerlejligheder	LOV nr 908 af 18/06/2020	Ejerlejlighedsloven (EL)
Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love	LOV nr 80 af 24/01/2017	Lov om ændring af lov om tinglysning (ÆTL)
Bekendtgørelse af lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v.	LBK nr 53 af 17/01/2024	Udstykningsloven (UL)
Bekendtgørelse af lov om tinglysning	LBK nr 1075 af 30/09/2014	Tinglysningsloven (TL)
Bekendtgørelse af byggeloven	LBK nr 1178 af 23/09/2016	Byggeloven (BL)
Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.	BEK nr 567 af 30/05/2024	Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder (BRE)
Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	BEK nr 834 af 03/09/2009	Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (BTT)
Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)	BEK nr 607 af 30/05/2018	Bekendtgørelse om ændring af tinglysning i Tingbogen (BÆT)
Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger	BEK nr 1738 af 29/11/2020	Bekendtgørelse om Normalvedtægt (BNV)

Tabel 0.1. Lovgivninger og forkortelser



Sten Halvor Christensen



Johannes Hvidberg Olsen

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1	Indledning	9
Kapitel 2	Struktur for projektet	14
Kapitel 3	Metode og Metodologi	16
3.1	Induktiv tilgang	16
3.1.1	Kvalitativ metode	16
3.2	Interessentanalyse	16
3.3	Juridisk metode	17
3.4	Casestudie	17
3.5	Interview	18
3.6	Generativ AI	19
I	Foranalyse	20
Kapitel 4	Lovgivning	21
4.1	Ejerlejlighedsloven	21
4.1.1	Fordelingstal og ejerforeningen	21
4.2	Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder	23
4.2.1	Ændring af ejerlejligheder	23
4.2.2	Disposition der kræver tilslutning fra øvrige ejere	23
4.3	Tinglysningsloven	24
4.3.1	Håndtering af pant- og rettighedshavere	25
4.3.2	Værdierklæring	25
4.3.3	Opsamling	27
4.4	Byggeloven	27
4.4.1	Byggetilladelse	27
4.4.2	Opsamling	28
Kapitel 5	Interessentanalyse	29
5.1	Interessenter	29
5.2	Opsamling	32

Kapitel 6	Processer for ejerlejlighedsændringssager	33
Kapitel 7	Casestudie	36
7.1	Case 1	36
7.1.1	Ændringerne	36
7.1.2	Sagens udvikling	37
7.1.3	Opsamling	38
7.2	Case 2	38
7.2.1	Ændringer	39
7.2.2	Sagens udvikling	40
7.2.3	Opsamling	41
7.3	Case 3	41
7.3.1	Ændringer	42
7.3.2	Sagens udvikling	43
7.3.3	Opsamling	43
7.4	Case 4	44
7.4.1	Ændringer	44
7.4.2	Sagens udvikling	44
7.4.3	Opsamling	45
7.5	Case 5	45
7.5.1	Ændringer	46
7.5.2	Sagens udvikling	46
7.5.3	Opsamling	47
Kapitel 8	Opsamling og besvarelse af initierende problemstilling	48
8.1	Opsamling på foranalysen	48
8.2	Svar på initierende problemstilling	51
8.3	Forskningsspørgsmål	53
II	Hovedanalyse	55
Kapitel 9	Metode og datagrundlag for hovedanalysen	56
9.1	Tilgang og metode	56
9.1.1	Tilgang	56
9.1.2	Metode	59
9.2	Datagrundlag	61
9.2.1	Interview med bankmand	61
9.2.2	Omkostninger og afgifter ved ændringssag	62

9.2.3	Data fra Geodatastyrelsen	64
9.2.4	Spørgsmål til Tinglysningsretten	65
9.2.5	Kommunal sagsbehandling	66
9.2.6	Interviews med landinspektører	67
Kapitel 10	Krav om registrering efter byggesag	68
10.1	Præsentation af problematikken	68
10.2	Diskussion	69
10.3	Anbefalinger	73
Kapitel 11	Behov for forbedring af registreringsprocesserne?	75
11.1	Præsentation af problematikken	75
11.2	Diskussion	77
11.2.1	Differentiering i arealværdier	78
11.2.2	Skøn i værdierklæringer	81
11.2.3	Øget mulighed for underskrift fra tegningsberettigede	81
11.3	Anbefalinger	83
11.3.1	Differentiering i arealværdier	83
11.3.2	Skøn i værdierklæringer	84
11.3.3	Øget mulighed for underskrift fra tegningsberettigede	84
Kapitel 12	Vidensbehov hos aktører	86
12.1	Præsentation af problematikken	86
12.2	Diskussion	87
12.3	Anbefalinger	88
Kapitel 13	Konklusion	89
Litteratur		92

I Danmark er der fokus på ejendomsdata af høj kvalitet, og flere funktioner i samfundet afhænger af adgang til pålidelig ejendomsdata om bygninger, boliger og grunde. Ejendomsdata-programmet skal være med til at sikre registrering af oplysninger om ejendomme, bygninger og ejerforhold. Inden for grunddata vedrørende ejendomme er Matriklen, BBR og Ejerfortegnelsen autoritative registre. [Geodatastyrelsen, U.D.a]

Ejendomsdata anvendes bl.a. i forbindelse med handel af fast ejendom, nybyggeri samt offentlig planlægning og forvaltning, hvor der er brug for et pålideligt datagrundlag [Geodatastyrelsen, U.D.a]. Et solidt datagrundlag er også nødvendigt ved ejendomsvurderinger, for at kunne skabe et præcist og ensartet vurderingsgrundlag [Vurderingsstyrelsen, U.D.]. Det er således afgørende for såvel ejendomsvurderinger samt andre anvendelser at have ajourførte oplysninger tilgængeligt.

Et område, hvor det ligeledes er nødvendigt med grunddata af høj kvalitet er ejerlejlighedsområdet, som dette projekt fokuserer på. Ejendomsdata vedrørende ejerlejligheder registreres og opbevares på lige fod med andre ejendomsdata i registre. En ejerlejlighed defineres som en lejlighed eller andre særskilt afgrænsede husrum, som er registreret som en ejerlejlighed jf. EL, § 2, stk 1 [Social- og Boligministeriet, 2020b]. En ejerlejligheds fordelingstal, areal og BFE-nummer registreres i matriklen af Geodatastyrelsen, og det danner grundlag for ejerlejlighedens blad i Tingbogen. Samtidigt er BFE-nummeret et unikt identifikationsnummer, der anvendes på tværs af flere registre. En ejerlejlighed har en andel af hovedejendommen efter fordelingstal og hovedejendommen betragtes som fællesejendom, der hører til ejerlejlighederne, mens ejerlejligheden er særeje for de enkelte ejere, der kan belånes særskilt. [Geodatastyrelsen, U.D.b]

Informationer om ejerlejligheder opbevares i flere registre, der skal ajourføres, når der foretages ændringer af areal, fordelingstal eller lignende. I den forbindelse kan der også nogle gange ses uoverensstemmelser i registre, hvilket oftest kan ses i en forskel mellem det registrerede areal og BBR-arealet. Det skyldes at det registrerede areal stammer fra landinspektørens opmålinger i forbindelse med opdelingen i ejerlejligheder, som beregnes jf. BRE, bilag 2, opmåling af ejerlejligheder [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024]. Når BBR's boligareal opgøres, medregnes andel af adgangsareal, hvorfor BBR-arealet typisk vil være større end det

registrerede areal i Matriklen og Tingbogen [Erhvervsstyrelsen, 2022].

Når der foretages ændringer i arealet af en ejerlejlighed, og denne ændring skal registreres, spiller Ejerlejlighedsloven og Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder naturligvis en rolle. Ejerlejlighedsloven har været ændret mange gange, siden dens vedtagelse i 1966, hvilket medførte at loven var svær at forstå og anvende i praksis, samt at den var utidssvarende. Regeringen nedsatte derfor et udvalg i 2016, med henblik på at vurdere muligheder og konsekvenser ved en modernisering af ejerlejlighedsloven, hvilket udmundede i "*Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven*", fra 2018. [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 9]

Ejerne i en ejerlejlighedsforening har i fællesskab ejendomsretten til grunden, fælles bestanddele og tilhører m.v. efter et fordelingstal jf. EL § 3, stk. 1 [Social- og Boligministeriet, 2020b]. Det samme gjorde sig gældende jf. den daværende Ejerlejlighedslov § 2, til hvilket ejerlejlighedsudvalget pointerede at bestemmelsen medførte problemer i praksis, i relation til overførsel af fællesareal. Udvalget vurderede at problematikken forholdsvis hyppigt forekom, hvorfor der var behov for en løsning via lovgivning [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 110]. En overvejelse om en løsningsmodel omhandlede at overføre ejendomsretten til fællesarealet til ejerforeningen, men de fandt det ikke foreneligt med at ejerforeningen alene har karakter af et administrationsfællesskab, samt at det kunne påvirke værdien af ejerlejlighederne, da væsentlige værdier fra fællesarealet overføres til ejerforeningen. Udvalget mente at reelle problemstillinger i forhold til arealoverførsel fra fællesarealet omhandlede indhentning af sammentykke fra samtlige ejere ved tinglysning. Derfor konkluderede de at problemstillingen burde løses med en bestemmelse, der bemyndiger de tegningsberettigede i foreningen til at foretage tinglysning af beslutninger, hvilket har udmundet i EL § 5, stk. 4. [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 111]

På trods af revideringen af Ejerlejlighedsloven, der skulle smidiggøre anvendelsen i praksis, opleves der stadig forskellige udfordringer inden for ejerlejlighedsområdet. I en skriftlig henvendelse til PLF, gives der udtryk for, at der er et ønske fra landinspektørbranchen om lovændringer med henblik på krav om registrering af ejerlejlighedsændringer. Nødvendigheden for lovændringen bunder i, at ejere af ejerlejligheder ikke er tilstrækkeligt bevidste omkring vigtigheden af ajourførte registrer, hvilket medfører uoverensstemmelse med belåningen, beskatning, adkomst og arealer, hvormed det faktiske ikke stemmer med det registrerede. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 1 - PLF*

Landinspektør Louise Holm Kristoffersen henviser til at hun er stødt på flere sager, hvor ændringer allerede er godkendt i en byggesag og at den pågældende ændring er gennemført uden at ejerlejlighedsændringen er registreret *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 2 - Mail Louise*. Dette anses som et problem, da der kan gives tilladelse til den pågældende ændring og det måske endda registreres i BBR på trods af at ejerlejlighedsopdelingen ikke foretages ved GST. Louise Holm Kristoffersen fremhæver tilmed en sag med manglende registrering, som ikke fanges i

forbindelse med salg af ejerlejligheden eller af involverede panthavere ved lånoptagelse *Bilag/-Foranalyse/Indledning/Bilag 2 - Mail Louise*.

Flere landinspektører peger dog yderligere på problemer med registrering af ejerlejlighedsændringer, hvor nogle aldrig bliver registreret, hvilket kan skyldes at processerne i nogle tilfælde er for komplekse og omstændige. Dette kan medføre at ændringerne ikke bliver gennemført eller at de gennemføres uden ajourføring af de officielle registre.

Landinspektør Jakob Lambrethsen peger i et skriftligt svar på en række eksempler på sager, som aldrig er blevet registreret eller hvor sagsprocesserne har omstændiggjort gennemførelsen. Det omhandler udfordringer med registreringsprocesser, hvor forskellige omstændigheder har medført at sagerne enten stoppes eller besværliggøres. Et af eksemplerne omhandler indretning af en indskudt etage i en allerede opdelt ejerlejlighedsejendom. Til trods for tinglyst vedtægt, som giver ejerne lov til at udnytte etagen, kræver tinglysningsretten accept fra alle ejere, for at relaxere ejerforeningspantet. Da en ejer nægter, må projektet dog opgives. Denne case vil blive undersøgt nærmere i projektets casestudie i kapitel 7. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 3 - Mail Jakob*

Et andet eksempel omhandler ændring af fordelingstal, hvilket lykkes efter relaxsation af panten i alle ejerlejligheder, som var en omstændig proces. Denne ændring var tæt på at ende som et skuffefordelingstal, hvor ejerforeningen administrerede efter et andet fordelingstal end det tinglyste. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 3 - Mail Jakob*

Landinspektør Lars Anton Jensen kan genkende, at der er udfordringer med ikke registrerede ejerlejlighedsændringer og peger på at høje omkostninger med udgifter til landinspektør, relaxsation og realkreditforeninger kan medføre at ændringer ikke registreres. Samtidigt kan en sag blive meget kompleks, hvis der er mange ejerlejligheder, og dermed mange panthavere, hvilket kan føre til at ejerforeninger administreres efter beslutninger truffet på generalforsamlinger, som ikke tinglyses eller registreres. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 4 - Referat*

En anden udfordring vedrører rigide registreringsprocesser ved Tinglysningsretten, som komplicerer ejerlejlighedsændringer unødigt. Som eksempel henviser Lars Anton Jensen til at Tinglysningsretten i nogle sammenhænge kræver CPR-numre på alle ejerlejlighedsejere for at tinglyse en ændring. Dette kan være en tidskrævende proces, hvis der er mange ejere og kan besværliggøre ændringen yderligere, da nogle ejere kan finde på at modsætte sig at udlevere deres oplysninger. Tilmed ses det som problematisk at ejere kan modsætte sig en ændring, der allerede er besluttet ved flertal på ejerforeningens generalforsamling. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 4 - Referat*

Denne problemstilling modvirker også hensigten med indførelsen af EL § 5 stk. 4. Selvom de tegningsberettigede i ejerforeningen har fået bemyndigelse til at tinglyse beslutninger, således

at der ikke skal indhentes samtykke fra alle ejere, besværliggøres processen stadig af, at der skal indhentes CPR-numre fra samtlige ejere. Dermed får EL § 5 stk. 4 begrænset effekt, da alle ejere alligevel skal involveres.

Tilmed nævnes det af Lars Anton Jensen som problematisk at Tinglysningsretten ikke ligger tilstrækkeligt fokus på skøn, fremfor at fungere som et standardiseret it-system. Dette nævnes som en faktor, der komplicerer nogle ejerlejlighedsændringer. Som eksempel nævnes komplikationer med at inddrage fællesareal i ejerlejligheder, da kvadratmeterpriserne som Tinglysningsretten tager udgangspunkt i, i mange tilfælde ikke stemmer overens med den faktiske værdi af arealet. Vurderes arealet ud fra en for høj pris, kan det eksempelvis umuliggøre brug af værdierklæring for at gennemføre ændringen. *Bilag/Foranalyse/Indledning/Bilag 4 - Referat*

På baggrund af ovenstående ses det, at der findes problematikker vedrørende registrering af ejerlejligheder. Disse problematikker ses i nogle besværlige, dyre og tidskrævende registreringsprocesser samt manglende registrering af ejerlejlighedsændringer. Det ses tilmed at der kan være en sammenhæng mellem de besværlige registreringsprocesser og manglende registrering, da besværlige processer kan medføre at ændringen foretages uden registrering. På baggrund heraf er følgende initierende problemstilling formuleret.

Initierende problemstilling

Hvorfor opstår problematikken med at ejerlejlighedsændringer ikke registreres korrekt i de officielle registre og hvilke processer ligger til grund herfor?

Med formuleringen "ejerlejlighedsændringer" forstås ændringer af eksisterende ejerlejligheder, samt andre ændringer end videreopdeling.

Med formuleringen "ikke registreres korrekt i de officielle registre" forstås situationer, hvor de fysiske omstændigheder ikke er i overensstemmelse med de registrerede oplysninger i Matriklen og Tingbogen.

Formuleringen "hvad kan ligge til grund herfor" omhandler at afdække hvor i ændringssagerne udfordringerne med at få registreret opstår, samt hvad der kan medføre at ændringerne ikke registreres.

Underspørgsmål

1. Hvad er de nuværende rammer og processer for ejerlejlighedsændringer?

Formålet med det første underspørgsmål er at klarlægge og forstå de gældende juridiske rammer for at foretage ejerlejlighedsændringer. Tilmed ønskes det at undersøge processerne for at gennemføre og registrere en ejerlejlighedsændring.

2. Hvordan er processerne i en ændringssag af eksisterende ejerlejligheder?

Formålet med det andet underspørgsmål er at afdække processerne og hvordan disse er, ud fra et landinspektørperspektiv.

3. Hvad kan medføre at ejerlejlighedsændringer ikke registreres, samt er der udfordringer med bagvedliggende registreringsprocesser?

Formålet med det tredje underspørgsmål er at afdække om manglende registrering af ejerlejlighedsændringer er noget, der opleves og ses som en udfordring i landinspektørbranchen. Tilmed ønskes det at undersøge hvordan de bagvedliggende processer, kan besværliggøre og/eller forårsage manglende registrering.

Struktur for projektet 2

I dette kapitel vil strukturen for projektet, samt strukturdiagrammet, blive gennemgået for at danne forståelse for rapportens opsætning og kapitlernes indbyrdes relationer. Strukturen vil blive gennemgået kronologisk fra rapportens start til slut.

Projektet er struktureret som det fremgår af strukturdiagrammet på figur 2.1. Det ses at projektet startes op med en indledning, hvor forståelsesrammen og grundlag for det initierende problem præsenteres. Efterfølgende gennemgås strukturen i dette kapitel, hvorefter projektets metoder og metodologi præsenteres i kapitel 3.

Foranalysen startes op med at der foretages analyser af forskellige relevante love og bekendtgørelser i kapitel 4. Dette gøres med henblik på at besvare det første underspørgsmål, samt forstå gældende regler og rammer for at foretage registrering og tinglysning af ændringer af eksisterende ejerlejligheder, samt for at udlede eventuelle udfordringer med rammer og processer. På baggrund af analyserne er det muligt at foretage en interessentanalyse hvor relevante interessenter identificeres og deres rolle kortlægges, hvilket gøres i kapitel 5.

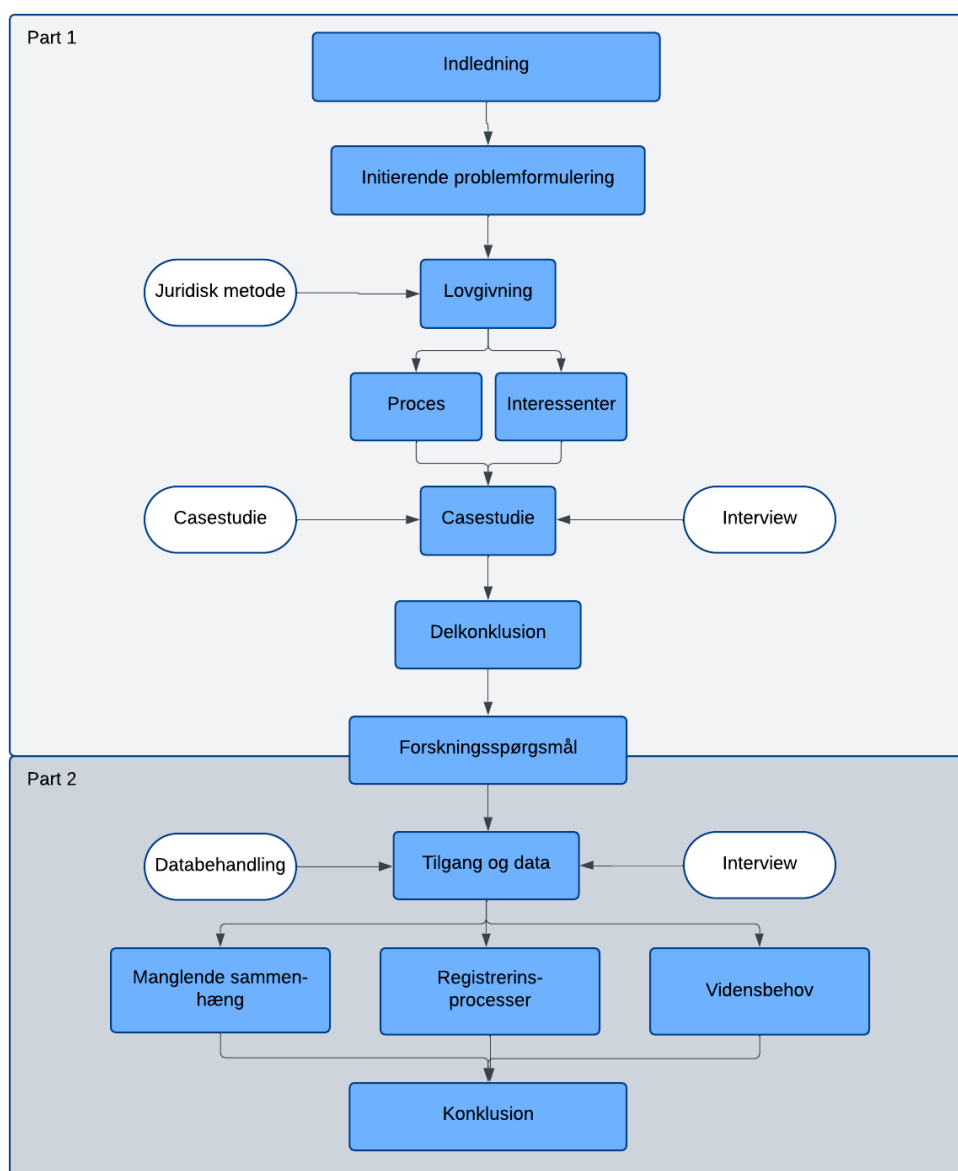
I kapitel 6 kortlægges processen for at gå fra ønsket om at foretage en ændring til ændringen er registreret i Matriklen og indført i Tingbogen. Dette kapitel besvarer projektets andet underspørgsmål og er kortlagt med udgangspunkt i den viden og forståelse, der er tilegnet fra de tidligere undersøgelser og analyser.

Efter at have kortlagt processen for registrering af ejerlejlighedsændringer, foretages casestudier af fem udvalgte sager, fra forskellige landinspektørvirksomheder og geografiske områder, hvilket gøres i 7. Dette kapitel besvarer projektets tredje og sidste underspørgsmål. Casestudierne vil blive analyseret og forholdt og placeret på proceslinjen, udarbejdet i proceskapitlet, i forhold til, hvor og hvilke udfordringer der opstår.

Foranalysen afrundes i kapitel 8, hvor den initierende problemstilling besvares og en problemformulering udledes. Dermed kan projektets forskningsspørgsmål opstilles, som bearbejdes og besvares i projektets hovedanalyse.

Hovedanalysen indledes med kapitel 9, hvor tilgangen, metodiske overvejelser og datagrundlaget introduceres for hovedanalysen. Kapitlet ligger til grund for besvarelsen af projektets

forskningsspørgsmål, som behandles gennem tre separate kapitler, der hver omhandler en af tre problematikker, identificeret i foranalysen. Hvert kapitel er struktureret, så det indledes med en præsentation af problemet efterfulgt af en diskussion med henblik på at udarbejde anbefalinger til at løse problematikkerne. Hvert kapitel afsluttes således med et eller flere anbefalede løsningsforslag og kan læses i hhv. kapitel 10, 11 og 12. Projektet afrundes med en konklusion i kapitel 13.



Figur 2.1. Strukturdiagram

Metode og Metodologi 3

I dette kapitel beskrives og begrundes de metodiske tilgange i projektet, samt hvilke metoder der anvendes i foranalysen. Formålet hermed er at give en tydelig beskrivelse af hvordan undersøgelser og analyser er udført.

3.1 Induktiv tilgang

Projektet bygger på en induktiv tilgang, hvilket betyder, at der udledes generelle konklusioner og teorier ud fra specifikke observationer og data [Brinkmann og Tanggaard, 2020, s.310]. I projektet analyseres og undersøges specifikke sager, og der foretages interviews med fagpersoner med henblik på at udlede generelle konklusioner, der underbygger projektets problemstilling. Det betyder, at der gennem projektet vil blive udledt generelle problemstillinger fra landinspektørbranchen på baggrund af specifikke undersøgelser af sager, samt hvordan disse kan imødekommes og forbedre ejendomsregistreringen i praksis?

3.1.1 Kvalitativ metode

I projektet anvendes kvalitative metoder, hvilket oftest indebærer en induktiv tilgang til metoderne, hvor der generaliseres ud fra specifikke undersøgelser af sager, interviews, deltagerobservationer m.m.. Med kvalitative metoder er det muligt at opnå viden om forhold, der er svære at måle kvantitativt ud fra undersøgelser og analyser. [Århus Universitet, U.D.]

Eksempler på kvalitative metoder, der anvendes i projektet, er interessentanalyse og interview. Interessentanalyse er kvalitativ, da den kortlægger aktørernes rolle i ejerlejlighedsændringer gennem undersøgelse og analyse af lovgivning og sager fra praksis, hvilket beskrives nærmere nedenfor. Interviews er kvalitativt, da metoden giver indsigt i respondentens viden og erfaring via semistrukturerede interviewspørgsmål.

3.2 Interessentanalyse

Formålet med at foretage en interessentanalyse er at kortlægge de interessenter, der er involveret i sager om ændringer af eksisterende ejerlejligheder. I projektet foretages interessentanalysen i

kapitel 5 på side 29.

Der er flere interessenter involveret i et projekt, og et succesfuldt samarbejde bygger på hvordan interessenterne behov og interesser adresseres bedst muligt. [Eskerod og Jepsen, 2016, s.10] Viden om interessenter giver desuden basis for at håndtere konflikter og udfordring, da man er bevidst om de forskellige interessenteres roller og påvirkning af sagen [Eskerod og Jepsen, 2016, s.10-11]. Det er derfor relevant at kortlægge interessenter, således at der kan sikres samarbejde og minimere konflikter mellem dem.

Analysen i projektet udarbejdes ved først at afgrænse det område, hvor interessenterne analyseres og kortlægges indenfor, hvilket i dette projekt er ejerlejlighedsændringer. Efterfølgende identificeres relevante interessenter inden for det afgrænsede område. Dette gøres ved at analysere gældende lovgivning, sager fra praksis og interviews med landinspektører. Når interessenterne er kortlagt, analyseres og beskrives deres roller i processen, hvormed der skabes overblik og viden om interessenter, der skal respekteres og involveres i en ændringssag.

3.3 Juridisk metode

Grundstrukturen i juridisk metode følger en fremgangsmåde, hvor der først vælges retsligt materiale, dernæst valg af fakta og sidst konklusion [Evald, 2019, s. 3]. Det indebærer, at først identificeres relevant lovgivning indenfor en problemstilling, hvorefter lovgivningen fortolkes med henblik på at udlede et resultat og/eller konklusion på et juridisk problem.

Juridisk metode anvendes i dette projekt, til at identificere relevante retskilder, fortolke dem og forstå den gældende ret indenfor ændringer af eksisterende ejerlejligheder. Det betyder, at love og bekendtgørelser, der har betydning for krav, rammer og procedurer ved ændringer af ejerlejligheder, identificeres gennem undersøgelser, sager og interviews med landinspektører. Når de relevante retskilder er identificeret, kan disse analyseres og fortolkes, således at der opnås en generel forståelse, for hvordan ejerlejlighedsændringer udføres i praksis, samt hvilke forhold der skal tages stilling til. Slutteligt kan de gældende rammer for ejerlejlighedsændringer udledes, således at projektgruppen har overblik og forståelse for, hvad der formelt skal indgå i en ejerlejlighedsændringssag, således at problemer og udfordringer kan identificeres og undersøges videre i projektet.

3.4 Casestudie

For at få en bedre forståelse for problemstillingen udføres et casestudie, hvor en række sager identificeret og gennemgået med henblik på at indsamle viden om hvordan problemstillingen kommer til udtryk i praksis. Det er valgt at anvende flere cases, da der kan være forskellige

grene af problemstillingen, som ikke optræder i samme case. Tilmed kan det være fordelagtigt at resultaterne ikke alene afhænger af indholdet af en enkelt case [Yin, 2018, s. 61]. Da det ikke er muligt på egen hånd at identificere, cases med manglende registrering af ændringer, har projektgruppen rakt ud til en række landinspektører med erfaring inden for ejerlejlighedsområdet. Landinspektørerne er adspurgt om sager med manglende registrering og sager hvor komplikationer med at gennemføre de lovmæssige sagsprocedurer kan have ledt til andre uformelle ændringer foretaget af ejerforeninger el.lign.. For at indsamle relevante sager er landinspektørerne tilmed tilsendt en beskrivelse af problemstillingen, så de får en dybere forståelse herfor. Da oplysninger om sagsprocesser og manglende registrering ikke fremgår af de officielle registre, anvendes interviews til at indsamle viden om de pågældende sager. Tilmed kan brugen af flere metoder bidrage til at indsamle et større vidensgrundlag og er effektivt til at besvare brede og komplicerede problemstillinger [Yin, 2018, s. 63-64]. Dermed baseres casestudiet både på data fra interviews, samt analyse af tilsendt data som f.eks. dokumenter fra generalforsamling i ejerforeninger, servitutter el.lign.. Tilgangen til interview er beskrevet i afsnit 3.5.

Casestudie er ikke i sig selv velegnet til at undersøge udbredelsen af et fænomen, med mindre der anvendes en uoverskuelig mængde af cases [Yin, 2018, s. 56]. Derfor er det relevant at inddrage interviews, da disse både kan uddybe indholdet af de valgte cases, men potentielt også indikere udbredelsen af fænomenet.

I projektet er analysen af sagerne i casestudiet opbygget efter samme fremgangsmåde i hver sag. Først præsenteres sagen kort, hvorefter de ønskede ændringer i sagen gennemgås. Herefter beskrives sagens udvikling, hvad der er sket i sagen og hvorfor den er endt hvor den er. Dernæst identificeres det, hvor i processen sagen har været udfordret, samt hvad dette skyldes. Slutteligt samles der op på sagen i en kort opsamling. For at kunne identificere, hvor i processen udfordringerne er opstået, vil der blive udarbejdet en procesfigur for den "ideelle" proces for en sag, fra ide til endelig registreret. Dette vil blive foretaget i kapitel 6.

3.5 Interview

Undervejs i projektet vil interviews blive anvendt løbende som informationskilde til at besvare projektets problemstilling. Interviewene udføres ud fra en kvalitativ, semistruktureret tilgang, som både har til formål at besvare spørgsmål udarbejdet på forhånd, samt give mulighed for at spørge i dybden og udvide forståelsen af emnet. Kvalitative interviews er netop velegnet til at udforske nye vinkler af emnet undervejs i interviewet og med en semistruktureret tilgang, ligges der tilmed op til også at have nogle medbragte spørgsmål, som ønskes besvaret [Keller og Keller, 2011, s. 22-26].

Interviewene tager udgangspunkt i få udvalgte spørgsmål, som kan differentiere mellem respon-

denterne hvis de har forskellige vidensområder, som giver mening at spørge nærmere ind til. For at skaffe de bedst mulige resultater, er der fra start fokus på at identificere respondenter med ekspertviden inden for området. Projektets overordnede tema omhandler bedre registrering af ejerlejligheder, hvorfor der er fokus på at identificere respondenter med erfaring inden for ejerlejlighedsområdet. Tilmed er der fokus på at indsamle data fra flere kilder, således at resultaterne ikke udelukkende afhænger af svar fra enkeltpersoner. Dette afspejles i, at der foretages interviews med flere landinspektører, samt at der inddrages andre parter end privatpraktiserende landinspektører, herunder pengeinstitutioner og myndigheder. Tilmed anvendes data fra interviews i samspil med resultaterne fra de øvrige analyser, for at give en mere komplet forståelse og tage forbehold for at der kan findes forskellige vinkler.

Henvisning til interviewene sker igennem referater, som gengiver pointerne fra respondenterne. For at sikre at referaterne repræsenterer respondenternes holdning bedst muligt, har de fået tilsendt referaterne, for at kunne godkende dem og komme med eventuelle rettelser. Det er tilmed valgt at anvende referater, da det som udgangspunkt gør det lettere at fremhæve pointerne, end med en længere transskription. Referaterne er udarbejdet ud fra noter og optagelser fra interviewene og er placeret i den eksterne bilagsmappe.

3.6 Generativ AI

Generativ AI er anvendt udelukkende til udarbejdelse af projektets forsidebillede. Det anvendes således ikke til udarbejdelse eller tilrettelse af tekst el.lign.. Det anvendte prompt til at udarbejde forsidebilledet fremgår i Bilag/Foranalyse/Forside/Bilag 27 - Prompt. Billedet er genereret af ChatGPT-4.1 [OpenAI, 2025].

Del I

Foranalyse

Formålet med dette kapitel er at analysere og forstå de gældende lovmæssige regler og rammer for ændringer af eksisterende ejerlejligheder. I den forbindelse vil relevante lovgivninger blive identificeret og analyseret i kontekst til problemstillingen. Formålet hermed er at skabe et vidensgrundlag til de kommende undersøgelser, analyser og diskussioner i projektet.

4.1 Ejerlejlighedsloven

Ejerlejlighedsloven fastsætter juridiske rammer for registrering og ændring af ejerlejligheder og det er derfor af central betydning at have en forståelse for loven. I dette afsnit identificeres og fremhæves relevante paragraffer vedrørende forhold, som er af betydning for ændring og registrering af ejerlejligheder og reguleres af Ejerlejlighedsloven.

4.1.1 Fordelingstal og ejerforeningen

En betydningsfuld faktor for flere aspekter af ejerlejlighedsændringer er fordelingstal, som fordeler udgifter og rettigheder mellem ejerlejlighedsejere. Jævnfør EL § 3 har ejeren af en ejerlejlighed *"...sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilhører m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel"* [Social- og Boligministeriet, 2020b]. Da ejerne i fællesskab har ejendomsret til fællesarealer m.v., skal beslutninger om ændringer i fællesarealet el.lign. som udgangspunkt også tages i fællesskab på generalforsamlinger. Beslutninger om ejendommen tages i ejerforeningen, som er et obligatorisk fællesskab for alle ejerlejlighedsejerne. Dermed har ejerlejlighedsejere mulighed for at modsætte sig eventuelle ændringer, der involverer fællesarealet. Herunder overførsel af fællesareal til en ejerlejlighed eller anden ejendom. Overførsel af fællesareal kan dog foretages med tilstrækkeligt flertal blandt ejerforeningens medlemmer.

Ejerlejlighedslovens § 5 stk. 4 giver i den forbindelse mulighed for, at der ved gyldig beslutning kan foretages ændringer i dispositionen over fællesejendommen, hvilket kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder, når de tegningsberettigede for ejerforeningen har underskrevet dette [Social- og Boligministeriet, 2020b]. Formålet med EL § 5, stk. 4 er hermed er ifølge udvalg om ejerlejlighedsloven fra 2018 [Erhvervsstyrelsen, 2018], at undgå unødigt komplicerede situatio-

ner, hvor ændringer i fællesarealet kræver samtykke fra hver enkelt ejer. I stedet ligger der i den nuværende ejerlejlighedslov op til at ændringen kan besluttet gennem flertal på en generalforsamling og tinglyses på baggrund af denne beslutning, således at samtlige ejeres samtykke ikke skal indhentes på bagkant heraf. Ændringen er således med til at skabe smidighed og lette det administrative arbejde ved gyldigt truffe beslutninger på generalforsamlingen. [Erhvervsstyrelsen, 2018, s. 111]

Rammer for generalforsamlingen og ejerforeningen er som udgangspunkt fastsat i normalvedtægten, medmindre den er fraveget ved gyldig beslutning, hvilket kræver at en særvedtægt er tinglyst på alle ejerlejlighederne i ejerforeningen jf. EL § 5, stk. 2 og 3 [Social- og Boligministeriet, 2020b]. I normalvedtægten fastsættes det flertal, der er nødvendigt at have på en generalforsamling, hvoraf det fremgår jf. BNV § 4, stk. 2 at *"Beslutninger om væsentlige og variable ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fælles ejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal"* [Social- og Boligministeriet, 2020a]. Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, kan træffes med 9/10 flertal jf. BNV § 6 [Social- og Boligministeriet, 2020a]. De tegningsberettigede i en ejerforening er jf. BNV § 19 formanden og et bestyrelsesmedlem eller to andre bestyrelsesmedlemmer i foreningen [Social- og Boligministeriet, 2020a]. Det betyder, at medmindre andet er tinglyst, er det normalvedtægten, der fastsætter rammerne for en ejerforening, samt det nødvendige flertal for at en beslutning er gyldigt truffet og hvem der kan være tegningsberettiget og underskrive på vegne af ejerforeningen.

Der er dog ufravigelige situationer, hvor EL regulerer det nødvendige flertal for en gyldig beslutning, såsom ved indretning og efterfølgende salg af tagboliger. Jævnfør EL § 5, stk. 7 kan beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesarealet træffes på generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne [Social- og Boligministeriet, 2020b].

Opsamling

- Ejerlejlighedsejerne har i fællesskab ejendomsret til grunden og fælles bestanddele efter et individuelt fastsat fordelingstal for hver ejerlejlighed.
- Beslutninger om ejendommen tages i ejerforeningen, som er et obligatorisk fællesskab for ejerlejlighedsejerne.
- Normalvedtægten fastsætter krav om det påkrævede flertal for at kunne gennemføre diverse ændringer på ejendommen m.m..
- Der er situationer, hvor EL regulerer det nødvendige flertal, der er ufravigeligt med vedtagelse af særvedtægter.
- Normalvedtægten kan fraviges ved gyldig beslutning og tinglyst særvedtægt.
- De tegningsberettigede i ejerforeningen kan underskrive gyldige beslutninger foretaget i ejerforeningen på vegne af ejerforeningens medlemmer.

4.2 Bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder

Denne bekendtgørelse fastsætter rammer og krav for dokumentation m.m. for registreringen af en ejendoms opdeling i ejerlejligheder, ændringer eller videreopdeling. Bekendtgørelsen varetages af Geodatastyrelsen, og anmodninger om registrering skal ligeledes indgives til Geodatastyrelsen. [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024]

4.2.1 Ændring af ejerlejligheder

Der er fastsat krav til, hvad en anmodning om registrering af ejerlejlighedsændringer skal indeholde jf. BRE § 7 [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024]. Der er en række forskellige krav, i forhold til, hvad ændringen omfatter. Generelle krav til hvad der skal foreligge GST, uanset ændringen, er jf. § 7, stk. 1-4 og stk. 5, nr. 1 oplysninger om forandringer, en fortegnelse over ejerlejlighederne efter ændring, kort over ejerlejlighed, dokumentation for at ejeren er berettiget til at registrere ændringen og en landinspektørerklæring fra beskikket landinspektør [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024].

I situationer, hvor der opstår nye ejerlejligheder på en ejerlejlighedsejendom, ikke som videreopdeling, skal der forelægge dokumentation jf. BRE § 8 [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024]. Kravene til dokumentationen for registreringen af nye ejerlejligheder fremgår jf. BRE § 8, stk. 1-4. Det omfatter fortegnelse over ejerlejligheder, kort over hver ny ejerlejlighed, landinspektørerklæring fra beskikket landinspektør og dokumentation for beslutning med fornøden tilslutning til oprettelsen af de nye ejerlejligheder [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024]. Det betyder, at for at kunne oprette nye ejerlejligheder på en ejerlejlighedsejendom, dog ikke som følge af videreopdeling, skal dette vedtages på en generalforsamling, med fornødent flertal ud fra fordelingstal og antal.

4.2.2 Disposition der kræver tilslutning fra øvrige ejere

Der er ændringer der kræver tilslutning fra øvrige ejere i ejerforeningen, hvorfor der ved registrering skal foreligge dokumentation der sandsynliggør at ejeren er berettiget til at registrere ændringen [Geodatastyrelsen, 2023, s. 51]. GST foretager en prøvelse af om ejeren er berettiget til at få dispositionen registreret ift. normalvedtægt eller særvedtægt. Dokumentationen herfor, kan være referat fra generalforsamling, hvor dispositionen er vedtaget med fornødent flertal. Yderligere skal der være dokumentation for ejerforeningens tegningsberettigede, samt hvis der er særvedtægt skal denne ligeledes indsendes. [Geodatastyrelsen, 2023, s. 51]

Hvordan det skal sandsynliggøres at ejeren har dispositionsretten i forskellige situationer har GST taget stilling til og beskrevet i kapitel 6 i *Vejledning om registrering af ejerlejligheder* [Geodatastyrelsen, 2023]. I vejledningen forefindes ligeledes et skema, der viser GST's prøvelse

af ejerforeningsbeslutninger opdelt på forskellige forandringstyper, i kapitel 6.5. Skemaet kan anvendes til at forstå GST's sagsbehandling, samt den fornødne dokumentation for at GST godkender registreringen.

Førend at GST endeligt registrerer disse ændringer af ejerlejligheder, skal de have modtaget meddelelse fra Tinglysningsretten, om at ændringen kan tinglyses jf. BRE § 10 [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024].

Opsamling

- Ved ejerlejlighedsændringer skal oplysning om forandringer, ejerlejlighedskort, ejerlejlighedsfortegnelse og anden dokumentation sendes til GST.
- Ved oprettelse af nye ejerlejligheder skal der i dokumentationen indgå ejerlejlighedsfortegnelse og -kort, samt landinspektørerklæring om tilslutning til oprettelsen af nye ejerlejligheder.
- GST prøver om ejeren er berettiget, ift. øvrige ejere i ejerforeningen, til at få dispositioner vedrørende ejerlejlighedsændringer registreret.
- GST's prøvelser og krav fremgår af *Vejledning om registrering af ejerlejligheder*

4.3 Tinglysningsloven

Tinglysningsloven regulerer forhold vedrørende tinglysning af rettigheder i tingbogen. I kapitel 1 blev det beskrevet, at de nuværende juridiske rammer kan besværliggøre visse ejerlejlighedsændringer, når der skal tages hensyn til rettighedshavere. Disse rammer fastsættes bl.a. i TL og vil blive klarlagt i dette afsnit. Til praktisk anvendelse af TL og håndhævelse af rammerne er der udarbejdet en vejledning til arealoverførsel og udstykning, som jævnligt opdateres. Vejledningen uddyber de krav, der stilles til registrering og tinglysning af en sag ved TLR, og kan tilgås i [Tinglysningsretten, 2025].

Når et dokument anmeldes til registrering i Tingbogen, skal der jf. TL § 9 stk. 1 indgå en række oplysninger i dokumentationen. Det vedrører matrikelnummer, adresse samt person- eller cvr-nummer på anmelder, og de forpligtede og berettigede ifølge dokumentet. TL fastsætter tilmed rammerne for dokumentation ved tinglysning af skøde, pantebrev og servitutedokumenter m.m.. [Justitsministeriet, 2014]

Det betyder, at hvis der f.eks. skal tinglyses skøde for et overført areal mellem to ejerlejligheder, kræver TLR dokumentation for rettighedshaverne i form af CPR- eller CVR-nummer.

4.3.1 Håndtering af pant- og rettighedshavere

En væsentlig faktor som kan komplicere visse ejerlejlighedsændringer vedrører rettigheder, som kan ligge til hinder for den ønskede udvikling. ÆTL indeholder lovændringer af TL, hvor en række paragraffer ændres. Formuleringen af bestemmelserne fremgår af ÆTL, men ændringen er indført i TL, hvorfor der henvises til TL ved kildehenvisning, medmindre der citeres. Dermed fremgår paragraffen ikke nødvendigvis i overensstemmelse med kildehenvisningen til TL i Retsinformation, da den ikke er opdateret. I ÆTL fremgår det, at TL § 21 stk. 1 ændres til *"Inden Geodatastyrelsen kan notere udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller fraskillelse af fælleslod, skal retten godkende, at der ikke i tingbogen er rettigheder, der er til hinder for dette, samt fastlægge eventuelle rettigheders indbyrdes prioritet."* [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2017]. Dette sikrer at rettighedshaveres ret sikres ved ejendomsændringer og de ikke mister værdi i deres rettighed. Det kan være i form af forringelse af værdien af pant, eller en tinglyst brugsret, som påvirkes af ændringen. Dermed kan eventuelle tinglyste rettigheder også modvirke ejendomsændringer, da GST ikke kan registrere ændringen, før den er godkendt af TLR af hensyn til rettighedshavernes sikkerhed.

Det fremgår tilmed af TL § 21 stk. 2 at retten kan forlange en erklæring fra en beskikket landinspektør om de servitutter, der ligger på ejendommen, samt hvilke grundstykker de ligger på. Er panthaveres rettigheder til hinder for en ændring, kan denne jf. TL § 21 stk. 3 alligevel gennemføres i visse tilfælde, hvis det kan ske uden fare for pantsikkerheden. Dette er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.2. [Justitsministeriet, 2014]

Hvis en rettighed er til hinder for en ændring, skal rettighedshavers accept jf. TL § 22 stk. 1 *"... foreligge som tinglyst påtegning på den pågældende rettighed."* [Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2017]. Det vil sige, at selvom der foreligger rettigheder til hinder for en påtænkt ejendomsændring, kan denne stadig gennemføres, såfremt det accepteres af rettighedshavere. Hvis det ikke er muligt at få en påtegning, kan retten dog jf. TL § 22 stk. 2 godkende ændringen mod en betryggende sikkerhed for rettighedens indfrielse. Sikkerheden må antages at blive fastsat som et beløb, der dækker den pantsikrede restgæld [Mortensen, 2024, note 196]. Det er fastsat i TL § 23 at lovens §§ 21 og 22 også er gældende for opdeling i ejerlejligheder. [Justitsministeriet, 2014]

4.3.2 Værdierklæring

Værdierklæring anvendes jf. BTT [Justitsministeriet, 2009], men den specifikke ordlyd af bestemmelsen er fastlagt i BÆT [Justitsministeriet, 2018]. Dermed regulerer BTT §§ 42 og 43 anvendelsen af værdierklæringer, mens den præcise formulering findes i BÆT.

Jævnfør BTT § 43, kan Tinglysningsretten bestemme at pant- og servitutrettighedshavere skal

tåle at deres ret ikke overføres til et fraskilt areal, såfremt at BTT § 43, stk. 1, nr. 1 og 2 er opfyldt [Justitsministeriet, 2009].

Kravene i BTT § 43, stk. 1, nr. 1 og 2 fastsætter at værdien af det fraskilte areal ikke må overstige 2% af den seneste offentlige vurdering, dog maksimalt 125.000 kr. Yderligere skal ejer af ejendommen, hvorfra arealet fraskilles samt beskikket landinspektør underskrive erklæring indeholdende fem punkter;

- *"a) ændringen sker uden nogen som helst fare for rettighedshaverens sikkerhed,*
- *b) ændringen kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi,*
- *c) der ikke inden for de seneste fem år er sket tilsvarende ændringer uden rettighedshavernes accept,*
- *d) der ikke findes bygninger på arealet, eller at de bygninger, der findes på arealet, er af ubetydelig værdi, og*
- *e) værdien af arealet ligger inden for de under stk. 1, nr., 1, angivne grænser."* [Justitsministeriet, 2018]

Er der tale om ændring af en ejerlejlighedsejendoms fællesareal beregnes værdien i forhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal jf. BTT § 43, stk. 2 [Justitsministeriet, 2009] Det betyder at, hvis ændringen vedrører en del af fællesejendommen, beregnes værdien der fraskilles for hver ejerlejlighed ud fra fordelingstallet. Hvorvidt der kan anvendes værdierklæring kan variere, ud fra den enkelte ejerlejligheds fordelingstal, og dermed dennes andel i fællesarealet, hvilket panthavere ligeledes har pant i. Hvis der ikke foreligger en offentlig ejendomsvurdering, kan værdierklæring ikke anvendes på ejendommen, som beskrevet i [Tinglysningsretten, 2025].

Gennemføres en ændring uden relaksation, herunder ved brug af værdierklæring, skal ejer og landinspektør erklære, at der ikke er sket en tilsvarende ændring i de seneste fem år uden rettighedshavers accept, såfremt at denne ændring vedrører en formindskelse af ejendommens værdi [Tinglysningsretten, 2025]. Denne karenperiode beskytter panthavere, således at der ikke kan gennemføres gentagne ændringer inden for en femårig periode, som forringer ejendommens værdi, således at panthavere mister værdi i pantet. I tilfælde af at nettoværdien af det fraskilte og modtagende areal medfører at ejendommens værdi bevares eller øges, stilles der dog ikke krav om en femårig karantæne [Tinglysningsretten, 2025]. I tilfælde hvor der byttes, altså både modtages og afgives areal, kan nettoprincippet anvendes. For ejendomme der modtager mere end de afgiver, skal værdierklæringen anvendes i forhold til nettoværdiforskellen, på arealerne. Hvis ejendommen falder i værdi skal ejer og landinspektør afgive værdierklæring om uskadelighed. [Tinglysningsretten, 2025, s. 10-11]

Det vil sige at fraskillelse af arealer kan gennemføres gentagne gange inden for en femårig periode, så længe at ejendommens værdi ikke falder som resultat heraf. Afgives der flere værdierklæ-

ringer, for delarealer i den samme matrikulære sag, skal erklæringen afgives ift. delarealernes samlede værdi [Tinglysningsretten, 2025].

Værdierklæringen har gennemgået en ændring fra den tidligere uskadelighedsattest, hvor den tilladte grænse for værdien af fraskilte arealer i højere grad afhang af skøn [Youden og Leerbæk, 2021, s. 10]. I dag foretages vurderingen på baggrund af en matematisk udregning af ejendomsvurderingen.

4.3.3 Opsamling

- For at kunne registrere arealoverførsel og sammenlægning m.m. ved GST, skal TLR godkende at der ikke ligger rettigheder til hinder herfor.
- Er en rettighed til hinder, kræver det rettighedsavers accept via en tinglyst påtegning på rettigheden.
- Med en værdierklæring er det muligt at fraskille arealer med en samlet værdi på højst 125.000 kr. eller 2% af seneste offentlige vurdering, uden accept fra panthavere.
- Værdierklæringen kan højst anvendes hvert femte år på en ejendom, medmindre ændringerne ikke medfører værdiforringelse.

4.4 Byggeloven

Byggeloven har til formål at sikre at bebyggelse udføres og indrettes korrekt og har dermed relevans for ændringer af ejerlejligheder. Herunder fastsætter Bygningsreglementet (BR18) de nærmere krav til byggesagsbehandling og byggetilladelser. BL og BR18 undersøges med fokus på ejerlejligheder, hvilket betyder at mange elementer ikke undersøges og beskrives, men der holdes fokus på krav og rammer for ejerlejlighedsændringer.

4.4.1 Byggetilladelse

Ved ombygning og forandringer af eksisterende byggeri i rækkehuse, enfamilie- og dobbelthuse, kan der foretages ændringer uden byggetilladelse så længe det ikke er en væsentlig anvendelsesændring eller ændring af etagearealet. Det er endvidere muligt at opføre op til 50m² sekundær bebyggelse, der ikke er integreret i den primære bebyggelse, på en ejendom uden at søge byggetilladelse. Det skal dog leve op til krav i BR18. Ved ombygning og forandring af andre situationer end de førnævnte, f.eks. etagebyggeri, vil ændringer, der medfører væsentlig anvendelsesændring, etageudvidelse, ændring i den bærende konstruktion og ændringer i forudsætning for brandmæssige forhold, kræve byggetilladelse jf. Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18. [Social- og Boligstyrelsen, U.D., kapitel 2.2.4]

Ibrugtagningstilladelse

For at kommunalbestyrelsen kan afgive ibrugtagningstilladelse, skal de kontrollere følgende: At der er dokumentation for at der er tegnet byggeskadeforsikring og præmien er betalt. Der foreligger en erklæring om at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelse og BR18. En erklæring med fyldestgørende dokumentation om at BR18 er overholdt. Kommunalbestyrelsen skal ikke efterprøve dokumentationen eller foretage kontrol heraf. [Social- og Boligstyrelsen, U.D., kapitel 7.2]

4.4.2 Opsamling

- Ved rækkehuse, enfamilie- og dobbelthuse kræver det byggetilladelse når forandring og ombygning, væsentligt ændrer anvendelsen eller etagearealet.
- Det kræver byggetilladelse at opføre sekundær bebyggelse når dette er større end 50m².
- Ved ejerlejlighedsændringer kræver det byggetilladelse når ombygning og forandringer væsentligt ændrer anvendelsen, ændringer af bærende konstruktion og ændringer i brandforhold.
- Kommunalbestyrelsen giver ibrugtagningstilladelse, når byggeriet meldes færdigt og overholder kravene.

Interessentanalyse 5

I dette kapitel vil relevante interessenter i ændringssager for ejerlejligheder blive identificeret og analyseret. Formålet er at klarlægge deres roller, interesser og indflydelse på processen. Interessenterne spiller en væsentlig rolle i godkendelse, gennemførelse og udførelse af ændringer.

5.1 Interessenter

Som beskrevet i metodeafsnit omkring interessentanalyse i kapitel 3.2, er første skridt i analysen at identificere relevante interessenter inden for ejerlejlighedsændringer. De identificeres på baggrund af de udførte analyser af lovgivningen samt rammer for ejerlejlighedsændringer, interviews og samtaler med landinspektører, undersøgelse af dokumenter og erfaringer. De identificerede interessenter fremgår af tabel 5.1.

Interessenter		
Ejere	Kommunen	Ejerforeningen
Landinspektør	Geodatastyrelsen	Panthavere
Projektudviklere	Tinglysningsretten	Servitutrettigheder

Tabel 5.1. Tabel over interessenter

Ejere

Ejeren/ejerne af de ejerlejligheder, der er involveret i ændringssager, er selvsagt en væsentlig aktør. Ud fra analyse af lovgivning kan det udledes, at det er adkomsthavere, der har ejendomsretten til ejerlejligheden og dermed råderet over den. I mange tilfælde er det også ejerne, der har et ønske om at få gennemført ændringen, enten ved køb af fællesareal eller arealoverførsel mellem to ejerlejligheder. Ejere skal dermed inddrages i ændringssager f.eks. med underskrift i forbindelse med tinglysning og registrering af ændringen.

Ejeren/ejerne af en ejerlejlighed er ligeledes ansvarlig for at meddele kommunen om relevante oplysninger vedrørende ejendommen. Ejerne er derfor forpligtiget til at påse, om ejerlejligheden er registreret korrekt i BBR, samt at opdatere hvis der er uoverensstemmelse. [Bygnings- og boligregistret, U.D.] Dermed er ejeren/ejerne en vigtig interessent, da det oftest er dem, der

ønsker at få foretaget en ændring og rekvirerer sagen. De er ansvarlige for at opdatere BBR, hvis der er uoverensstemmelser, samt at de skal søge om byggetilladelse i sager, der kræver det.

Landinspektør

Landinspektører er en vigtig interessent i ændringer af eksisterende ejerlejligheder. Landinspektøren undersøger hvorvidt den ønskede ændring er mulig, udarbejder sagsmateriale og får registreret ændringen i de officielle registre. Dermed er det landinspektøren, der forbinder mange af de andre aktører og muliggør en ejerlejlighedsændring. Hvis der f.eks. ved sammenlægning af to ejerlejligheder er nogle ejere, der har et ønske om at få foretaget ændringen, kan de kontakte en landinspektør, der foretager undersøgelser med henblik på om ændringen er mulig, hvorefter landinspektøren udarbejder sagsmaterialet og indsender det til GST. Samtidigt indhentes der underskrifter fra panthavere og andre ejere, samt referat fra generalforsamling, alt sammen dokumentation til at få tinglyst ændringen. Det er ligeledes konstateret ud fra analysen af lovgivningen, at der er krav om landinspektørerklæringer ved ændringer. Dermed er landinspektøren en central aktør, der har en vigtig rolle i både undersøgelse, udarbejdelse og registrering af ejerlejlighedsændringer.

Projektudvikler

I tilfælde af at ændringer af ejerlejligheder foretages på baggrund af en projektudviklers ønske om f.eks. at oprette lejligheder i loftrum, vil projektudvikleren være en aktør i sagen. I disse tilfælde, vil det være projektudvikleren, der rekvirerer en landinspektør, som står for kontakt mellem ejere/ejerforeningen og andre aktører.

Kommunen

Kommunen spiller en rolle i ændringssager i forbindelse med godkendelse af byggesager. Det er kommunen, der er ansvarlig for at give byggetilladelse, når der ansøges om at foretage ændringer af ens ejerlejlighed. I forhold til BBR, er det kommunen, der er registerførende for ejendomme indenfor den respektive kommunes geografiske afgrænsning. Kommunen er forpligtiget til at revidere og ved mistanke om uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold reagere aktivt på mistanken. [Bygnings- og boligregistret, U.D.]

Det er ligeledes kommunen, der tildeler ibrugtagningstilladelse, når ændringen meldes færdig.

Geodatastyrelsen

GST er registreringsmyndighed og dermed ansvarlig for registrering af ejerlejligheder og ændringer af disse. En ejerlejligheds fordelingstal, areal og BFE-nummer registreres og ajourføres i matriklen [Geodatastyrelsen, U.D.b]. Det betyder at GST påser sagen, i forhold til de krav, der stilles i BRE og EL, samt registrerer ændringen, hvis sagen opfylder kravene. Som beskrevet i kapitel 4 kan GST først registrere ændringer af ejerlejligheder, når de modtager besked fra TLR om at ændringen kan tinglyses. Geodatastyrelsen påser endvidere overensstemmelse mellem underskriver og ejer, oftest på baggrund af tinglyste adkomsthavere, samt om ejeren

har ret til at foretage ændringen i forhold til foreningens andre ejere [Geodatastyrelsen, 2023].

Tinglysningsretten

En anden myndighed, der er aktør i ændringssager, er Tinglysningsretten. I forbindelse med sagsbehandlingen, påser TLR adkomst-, servitut- og pantforhold og hvorvidt der er taget hånd om disse. TLR skal f.eks. sikre at et areal, der fraføres en ejerlejlighed, er relaxeret og panthavere ikke mister pantsikkerhed i ejendommen og om værdierklæring kan anvendes uden fare for pantsikkerheden. Samtidigt er det ligeledes TLR, der kan kræve pantet påtegnet eller accept fra ejere og deres underskrift, hvis der er forhold i sagen, der kræver disse.

Ejerforeningen

Som ejerlejlighedsejer er man underlagt ejerforeningens vedtægter og de skal godkende mange typer af ændringer af ejerlejligheder, da nogle kan have betydning for fordelingen af fællesudgifter til vand og varme. Kommunen og TLR kan yderligere kræve ejerforeningens samtykke for at kunne hhv. give byggetilladelse og tinglyse ændringen. Ejerforeningen kan også være en interessent i den forstand, at de enten sælger eller køber fællesareal eller skal have foretaget en ændring af enten den/de ejerlejligheder foreningen har adkomst over eller arealoverførsel til/fra fællesarealet. Dermed kan ejerforeningen have en todelt interessentrolle i ejerlejlighedsændringer.

Panthavere

I ændringssager, hvor der arealoverføres skal panthavere involveres, da de har pant i ejendommen og fællesarealet. Dermed skal de acceptere og påtegne pantet, for at ændringen kan gennemføres, medmindre værdierklæring kan anvendes. I sager hvor fordelingstal ændres, skal panthavere ligeledes høres og acceptere ændringen. Der kan dermed være mange panthavere involveret i en ejerlejlighedssag, da foreningen kan bestå af mange ejerlejligheder og dermed mange panthavere, som alle skal involveres ved ændringer af fællesarealet. Panthavere er en væsentlig interessent, som ofte har en central rolle i ændringssager grundet deres pant i ejendommen.

Servitutrettigheder

I tilfælde af at der påhviler ændringsejendommen en servitut, der begrænser eller tildeler andre rettigheder, vil disse være interessenter i sagen. Det kan f.eks. være tinglyste brugsretter over depotrum eller adgangsareal. Ved ændringer af disse, skal de med brugsret og påtaleberettigede involveres.

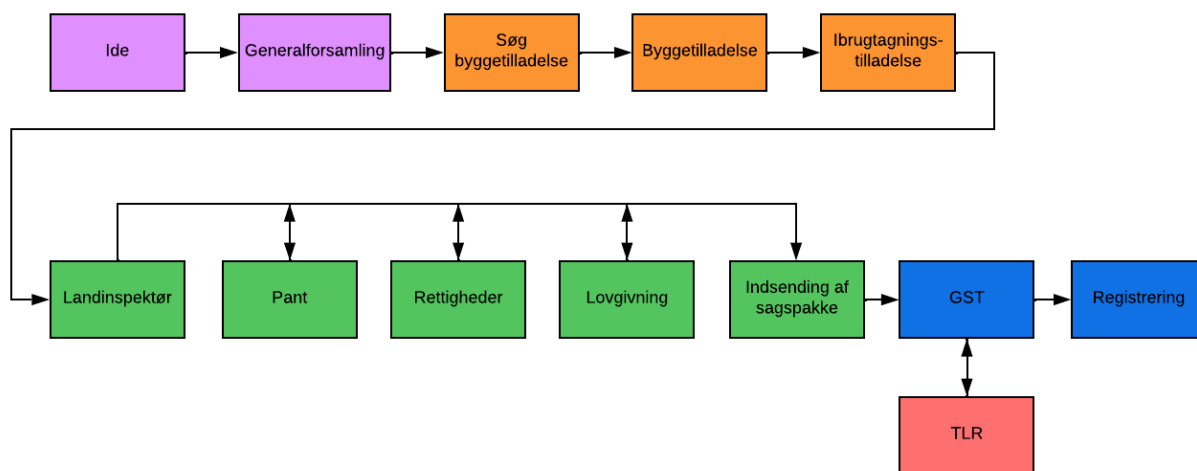
5.2 Opsamling

I en ændringssag af eksisterende ejerlejligheder er der flere interessenter og aktører, der skal involveres for at lykkes med at gennemføre projektet. Mængden af interessenter kan variere alt efter sagens omstændighed, ejendommens bindinger og vedtægterne i ejerforeningen. Landinspektøren har en central rolle i ændringssager, med at foretage undersøgelser, opmålinger og udarbejde materiale til registrering af ændringen. Kommunen har ligeledes et centralt myndighedsansvar, da de er byggemyndighed og dermed håndterer bygge- og ibrugtagningstilladelser. Der er ikke krav om at kommunen påser matrikulære og registrerede forhold ifm. byggesagen. Det påhviler Geodatastyrelsen at kontrollere disse forhold når sagen indsendes til registrering.

Processer for 6 ejerlejlighedsændringssager

I dette kapitel vil processerne for registrering af ejerlejlighedsændringer blive beskrevet. Kapitlet besvarer foranalysens andet underspørgsmål og har til formål at skabe den nødvendige baggrundsviden om processerne, for at kunne besvare projektets tredje underspørgsmål om udfordringer ved registrering af ejerlejlighedsændringer.

På baggrund af den indsamlede viden fra kapitel 4, er det muligt at visualisere og beskrive processen for en ejerlejlighedsændringssag. Kapitlet er således opbygget på baggrund af viden indsamlet fra de tidligere analyser. Figur 6.1 viser processen fra ideen om ejerlejlighedsændringen opstår, til endelig registrering. Figuren er designet så farverne symboliserer forskellige dele af processen. F.eks. er landinspektørens arbejde visualiseret med grønt og kommunens med orange, GST med blått og TLR med rødt. De enkelte trin i processen er beskrevet nedenfor.



Figur 6.1. Proces for registrering af ejerlejlighedsændringer

Generalforsamling

For at kunne gennemføre en ændring på ejendommen, skal denne først godkendes ved generalforsamlingen, hvis der er tale om en ændring, der jf. ejerforeningens vedtægter kræver at blive godkendt på en generalforsamling. Hvis ændringen ikke godkendes med tilstrækkeligt flertal, kan dette medføre at projektet må opgives allerede på dette stadie. Det er derfor afgørende at

dokumentationen fra generalforsamlingen indeholder tilstrækkelige oplysninger om at beslutningen er foretaget med nødvendigt flertal og dokumentation fra ejerforeningens tegningsberettigede. Ellers kan det være nødvendigt at afholde en generalforsamling igen senere i processen, med henblik på at sikre tilstrækkelig dokumentation for at kunne gennemføre ændringen.

Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse

Godkendes ændringen på generalforsamlingen, kan næste skridt være at søge byggetilladelse, hvis der er tale om en ændring hvor byggetilladelse er påkrævet. Hvis det vurderes at projektet opfylder kravene for at blive tildelt byggetilladelse, kan byggeriet påbegyndes. Hvis ikke kravene opfyldes, må projektet stoppes eller tilpasses til at overholde kravene.

Når byggeriet er færdigt og udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, kan en ibrugtagningstilladelse gives. Overholdes kravene ikke, må de blive berigtiget for at ibrugtagningstilladelsen kan gives.

Inddragelse af landinspektør

Der findes ikke et fastlagt tidspunkt for hvornår landinspektøren skal inddrages i processen, hvorfor landinspektøren kan blive kontaktet, mens ændringen er på idestadiet for at give vejledning, eller senere i processen hvor byggeriet er undervejs eller potentielt færdiggjort. Landinspektørens rolle kan derfor variere, men det vil altid være nødvendigt at inddrage landinspektøren for at få registreret ændringen. I den forbindelse foretages en vurdering af om ændringen kan registreres, hvor landinspektøren må sikre, at der tages hånd om forhold vedrørende tinglyste rettigheder, pant og at ændringen kan gennemføres i overensstemmelse med den gældende lovgivning. De processer beskrives i de næste tre afsnit. Det er processer, hvor alle forholdene skal kontrolleres, men de afhænger ikke af hinanden, hvorfor det på figuren er visualiseret med modsat rettede pile.

Rettigheder

Hvis der på ejendommen foreligger rettigheder i form af tinglyste servitutter, kan disse være til hinder for ændringen, såfremt rettighederne begrænser, eller begrænses af ændringen. For eksempel hvis en bagtrappe med en tinglyst brugsret inddrages i en ejerlejlighed og dette medfører at brugsretten ikke kan anvendes. I den forbindelse kan det være nødvendigt at opstarte en proces for at få rettighedshavers accept som en tinglyst påtegning på rettigheden.

Pant

For håndtering af pant gælder de samme processer som beskrevet for servitutrettigheder. Dog kan der også anvendes værdierklæring som beskrevet i afsnit 4.3.2. Værdierklæringen muliggør at processen for at påtegne pantet kan undværes, men stiller dog krav til at landinspektøren udarbejder dokumentation for at ændringen kan gennemføres uden fare for pantsikkerheden.

Lovgivning

For at kunne registrere ændringen, skal denne naturligvis kunne gennemføres i overensstemmelse gældende lovgivning. Der er således en proces for landinspektøren i at undersøge at forholdene er i orden, så ændringen kan gennemføres i overensstemmelse med relevante lovgivninger.

Indsending af sagspakke

Når landinspektøren har sikret at der ikke er forhold til hinder for ændringen, skal den nødvendige dokumentation udarbejdes inden ændringen kan registreres. Det vedrører dokumentation om de nævnte forhold vedrørende servitutter, pant og lovgivning, men også generelle krav om dokumentation ved ejerlejlighedsændringer jf. BRE som beskrevet i afsnit 4.2. Når sagen er klar indsendes den til registrering via ERPO til GST.

Registrering ved GST og TLR

Når dokumentationen er indsendt til GST, der er registreringsmyndighed for ejerlejligheder, påser de om kravene fra BRE og EL er overholdt og om der er gyldig dokumentation, herunder referat og fornødent flertal, for at godkende sagen. Før GST endeligt registrerer ændringerne, skal de have modtaget meddelelse fra TLR, om at ændringen kan tinglyses. Formålet hermed er at sikre, at der ikke ligger rettigheder til hinder for ændringen og hermed undgå at der tinglyses nye rettigheder mellem TLR's prøvelse og GST's registrering [Geodatastyrelsen, 2022]. Såfremt dokumentationen lever op til kravene fra TLR og GST, kan ændringen registreres endeligt. Er dette ikke tilfældet, sendes sagen retur og fejlen må rettes for at gennemføre registreringen.

Casestudie 7

I dette kapitel foretages analyser af flere sager vedrørende ændringer af eksisterende ejerlejligheder. Der tages udgangspunkt i sager fra forskellige virksomheder, fra forskellige områder og sager der er registreret og ikke er registreret. I forbindelse med undersøgelsen af sagerne er de pågældende landinspektører, der har udarbejdet sagerne blevet interviewet. Det betyder at sagsfremstillingen bygger på undersøgelse af dokumenter fra bl.a. tinglysningen, interviews og udtalelser fra landinspektørerne. Formålet med kapitlet er at besvare projektets tredje underspørgsmål, samt at undersøge og belyse hvorfor sagerne går i hårdknude og ikke registreres, eller hvilke udfordringer landinspektøren støder på.

Det er relevant at belyse at casestudiet kun viser udvalgte eksempler på udfordringer i registreringsprocesser ved ejerlejlighedsændringssager. De udvalgte cases repræsenterer eksempler på forskellige udfordringer og der er fravalgt sager, hvor problemstillingen allerede er beskrevet i andre cases. Dog kan der også være eksempler på udfordringer i sagsprocesser, som ikke er belyst i casestudiet.

7.1 Case 1

Casen vedrører en ejerlejlighedsejendom, hvor der i 2013 blev foretaget en række byggemæssige ændringer, som af flere omgange blev forsøgt registreret ved brug af værdierklæringer indtil det i tredje forsøg lykkedes i 2020 ved en blanding af værdierklæring og påtegning af pant.

7.1.1 Ændringerne

I 2013 udføres en ombygning, hvor to bagtrapper og to fællesrum i kælderen nedlægges og arealet fordeles ligeligt på ejerlejlighederne. Tilmed udbygges ejerlejlighed nr. 1 med 17m² på fælles gårdareal, men afstår samtidigt 18m² til fællesrum. *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 6 - Attest2013*

I 2019, hvor de oprindelige ændringer endnu ikke er registreret, beskrives tilmed en række yderligere ændringer, som foretages på ejendommen *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 9 - Påtegning*. De øvrige ændringer vedrører:

For ejerlejlighed nr. 1 nedlægges 403m² kælderareal. Denne ændring overstiger den maksimale værdiforringelse på 2% for brug af værdierklæring, hvorfor afklaring af pant ved denne ændring kræver påtegning af samtlige pantebreve tinglyst på ejerlejlighed nr. 1. På baggrund heraf er der i 2020 udarbejdet et dokument til relaxationspåtegning, hvor ændringerne beskrives. I dokumentet beskrives også nogle ændringer af ejerlejlighed nr. 9, som blev foretaget i 1987 og 1995, der aldrig er blevet registreret og derfor også indgår i sagen. Afklaring af pant for ejerlejlighed nr. 9 sker dog gennem værdierklæring ligesom de øvrige ejerlejligheder fra nr. 2-8.

Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 9 - Påtegning

7.1.2 Sagens udvikling

Ændringerne blev i 2013 forsøgt gennemført ved brug af en *uskadelighedsattest*, nu kaldet værdierklæring, men blev ikke godkendt af TLR *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 6 - Attest2013*.

Sagen blev i 2017 genoptaget af et andet landinspektørfirma, hvor der endnu en gang blev forsøgt registreret med en værdierklæring, hvilket igen blev afvist af TLR *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 7 - Attest2017*. I 2019 forsøger samme landinspektør igen med en værdierklæring og relaxation af nogle af de øvrige ændringer *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 8 - Attest2019*. I denne værdierklæring, blev der lagt vægt på at beskrive ændringerne tydeligt, samt hvilke ændringer der gennemføres ved relaxation og værdierklæring. Argumentationen blev accepteret af TLR i 2020.

Inden sagen godkendes udarbejdes der i 2020 et dokument som tillæg *"til anmeldelse og fortegnelse over ejerlejligheder tinglyst den 06.09.1976 o.s."*. Heri fremgår bl.a. ejerlejlighedernes anvendelse, delarealer, samlede arealer samt at fordelingstal forbliver uændret. *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 11 - Tillægsanmeldelse*.

Senere i 2020 afviser TLR dog godkendelse af tillægsanmeldelsen med begrundelse om manglende skøde/værdierklæring på flere af overførslerne. Landinspektøren konstaterer i den forbindelse, at det er korrekt at der mangler skøde/værdierklæring i registreringsmeddelelsen, men at dette ikke er tilfældet i nogle af de i tillægsanmeldelsen nævnte ændringer. Her henviser landinspektøren til, at det omhandler systembegrænsninger i ERPO, ved angivelse af areal der udgår af ejerlejligheder. Disse udfordringer ender dog ikke med at have en større betydning, da de ønskede ændringer blev godkendt og registreret i august 2020, som det fremgår af registreringsmeddelelsen i *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 10 - Registreringsmeddelelse*.

Hvor i processen går det galt?

Ved undersøgelse af ejendommens dokumenter i [Weblager, U.D.] kan det konstateres at der i 2012 er givet bygge- og ibrugtagningstilladelse til udvidelse af erhvervsdelen i ejerlejlighed nr. 1. I 2013 og igen i 2015 er der givet byggetilladelse til en tagterrasse og efterfølgende ibrug-

tagningstilladelse. Det vil sige at de byggemæssige forhold i denne case er blevet godkendt af kommunen, og udfordringerne i sagen opstår først i forbindelse med registreringen af sagen og godkendelse ved TLR. Det fremgår af sagen, at TLR afviser værdierklæring med begrundelse i fare for pantsikkerheden, hvorfor landinspektøren er nødsaget til at argumentere for, hvilke arealer værdierklæringen anvendes på og hvilke der relaxeres eller påtegnes. Det betyder at problemerne i denne sag, ligger i at få sagen godkendt af TLR, samt udarbejdelsen af dokumentation der tydeligt beskriver, hvilket arealer der ændres med relaxsation og værdierklæring.

7.1.3 Opsamling

Selvom ændringerne blev registreret i 2020 med en blanding af værdierklæring og påtegning af pantebreve, er sagen et eksempel på hvordan udfordringer i registreringsprocesserne kan føre til at ændringer ikke gennemføres. I denne sag var ejerne vedholdende for at gennemføre registreringen, da der blev forsøgt flere gange med forskellige landinspektører. Havde dette ikke været tilfældet kunne sagen have endt med at ændringerne ikke blev registreret, selvom de allerede blev foretaget 7 år før den endelige registrering. Tilmed var der på ejendommen ændringer af ejerlejlighed nr. 9 fra 1987 og 1995, hvilket er et godt eksempel på at ejerlejlighedsændringer kan stå længe inden de registreres.

Det ses at landinspektørerne prøver flere gange at gennemføre ændringerne med brug af værdierklæring, hvilket også lykkedes med nogle af ændringerne i sidste ende. Valget af at bruge værdierklæring skyldes at der på denne måde kan spares penge ved at undgå omkostningerne ved relaxsation og påtegning af pant, hvilket fremgår af en mail i ejerforeningen *Bilag/Foranalyse/Case 1/Bilag 6 - Attest2013*.

Det ses ud fra værdierklæringerne at landinspektørerne ligger mere vægt på at beskrive ændringerne og begrunde hvorfor værdierklæring kan anvendes for hvert forsøg. I alle værdierklæringerne beskriver landinspektøren ændringerne og begrunder at de kan ske uden fare for pantsikkerheden. Anden gang værdierklæringen indsendes, ligges der yderligere vægt på at begrunde at ændringerne ikke er til fare for pantsikkerheden. Tredje gang ses det at der ligges vægt på også at beskrive de øvrige ændringer på ejendommen, samt understrege at disse ikke omfattes af værdierklæringen, og at pantet for ejerlejlighed nr. 1 vil blive relaxeret. Landinspektørens begrundelser, kan således have været udslagsgivende for at tinglysningsretten i sidste ende godkendte ændringerne.

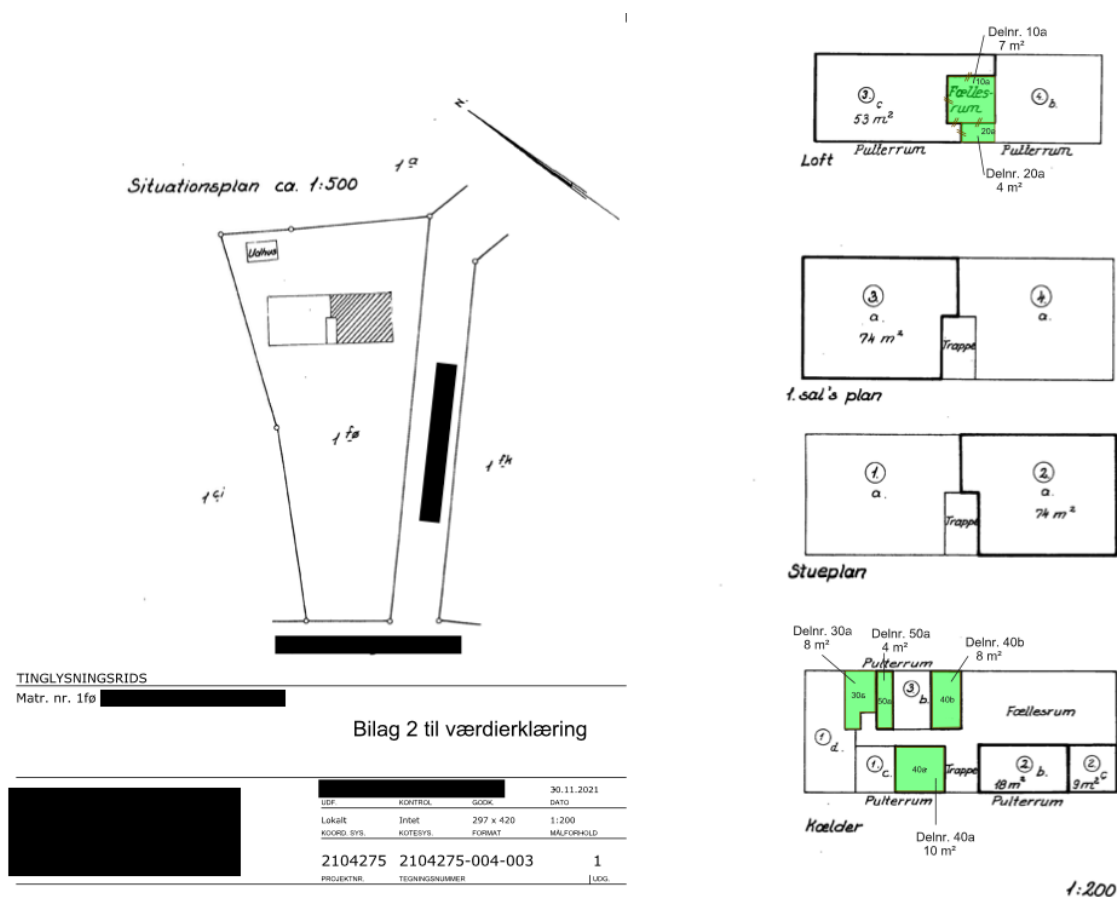
7.2 Case 2

Sagen er fra 2021 og omhandler berigtigelse af den faktiske fordeling af kælderrum, der ikke er i overensstemmelse med det registrerede og tinglyste, samt arealoverførsel af 7m² fællesareal

(loftrum) til ejerlejlighed nr. 3. Da der alene er tale om berigtigelse af den faktiske indretning af ejendommen, er der ikke betalt vederlag i forbindelse med ændringerne. Sagen endte med, at TLR afviste anvendelse af værdierklæring, hvorfor påtegning af pantet var nødvendig, hvis sagen skulle gennemføres. Det blev besluttet af rekvirenten, at sagens omkostninger blev for omstændige og oversteg behovet for at få berigtiget registrene. Derfor blev sagen opgivet og resultatet er, at der forsat er uoverensstemmelse mellem den faktiske indretning af ejendommen og det registrerede.

7.2.1 Ændringer

Ejendommen er indrettet, som det fremgår af ejerlejlighedskortet 7.1 og i *Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 12 - Ejerlejlighedskort*. Den består af fire ejerlejligheder med tilhørende pulterrum på loftet og i kælderen.



Figur 7.1. Ejerlejlighedskort Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 12 - Ejerlejlighedskort

I sagen er det ønsket at foretage følgende ændringer på loftet: Fra fælles loftrum overføres 7 m² til ejl.nr. 3 (delnr. 10a). Fra ejl.nr. 4 overføres 4 m² (pulterrum/skunk) til ejl. nr. 3 (delnr. 20a). I kælderen ønskes det at foretage følgende ændringer: Der overføres 8 m² pulterrum fra ejerlejlighed 1 til ejl.nr. 4 (delnr. 30a). Fra ejl.nr. 2 overføres 18 m² pulterrum til ejl.nr. 3

(delnr. 40a+40b). Og sidst overføres der fra ejl.nr. 2, 4 m² pulterrum til ejl.nr. 4 (delnr. 50a). *Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 15 - Værdierklæring*

Formålet med ændringerne er udelukkende at opdatere det registrerede, således det er i overensstemmelse med den faktiske vægopdeling og rumforløb, da det er forandret siden nyopdelingen i 1976. Den ønskede ombytning kan ses i *Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 13 - Fordeling*.

7.2.2 Sagens udvikling

Da det omhandler arealoverførsler mellem ejerlejlighederne og fællesareal, stiller TLR krav til, hvis værdierklæring ikke kan anvendes, at pantet i ejerlejlighederne påtegnes af panthavere. I sagen forsøger den pågældende landinspektør at argumentere overfor TLR, at værdien af de arealer der overføres, er uden fare for panthavere (under 2% af de offentlige ejendomsvurderinger), hvorfor en værdierklæring burde kunne anvendes. Arealoverførslerne sker vederlagsfrit, hvorfor værdien af pulterrummene er fastsat til 10% af middelværdien af det særejede areal. Denne vurdering af værdien er bl.a. foretaget på baggrund af SKAT's juridiske vejledning om vægtning af forskellige arealtyper i en ejendom, hvor det uudnyttede loftareal fastsættes til 10%. Landinspektøren argumenterer for, at det er utvivlsomt at pulterrummene og det fælles loftareal har sekundær betydning for ejerlejlighedernes værdi og at denne vægtning afspejler den faktiske situation. *Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 15 - Værdierklæring*

Argumentationen omkring at ændringen ikke overstiger 2% af den offentlige vurdering, afvises af TLR med argumenteringen, at beregningen af værdien beregnes ud fra ejendomsværdien som en samlet værdi, hvorfor der ikke kan differentieres mellem primære og sekundære arealer med forskellig værdi, med henvisning til BTT § 43. Det fremgår yderligere i svar fra TLR "*Vestre Landsret har taget stilling til, at vurderingen ikke skal ske på baggrund af de enkelte specifikationer ved kendelse af 21. januar 2022 i sagen V.L.B-0416-21, der omhandlede arealoverførsel af en del af ejendommens grund*". *Bilag/Foranalyse/Case 2/Bilag 14 - Svar fra TLR*. Dermed tager TLR stilling til, at der ikke er forskel på beregningen af værdien af fraskilte arealer, uanset om det er jordstykker eller ejerlejligheder, da de tilsidestiller landinspektørens argumentation og henholder sig til landsretsafgørelse vedrørende arealoverførsel af en del af et jordstykke, hvor det vurderes, at alle arealer skal værdisættes med samme værdi ud fra den offentlige ejendomsvurdering.

De tinglyste og registrerede arealer for ejerlejlighederne på hhv. Tinglysningen og Matriklen stemmer overens med de opgjorte arealer fra ejendommens opdeling i ejerlejligheder, hvilket skyldes at sagen gik i stå og blev opgivet. Der skulle indhentes underskrifter og påtegninger af pantet, hvilket medførte at omkostningerne blev for omfattende i forhold til at ændringerne blot var en berigtigelse af registre, hvorfor ejerforeningen besluttede at stoppe sagen. Det

betyder, at selvom der var et ønske fra ejerforeningen side, om at få berigtiget forholdene og registreret korrekt, blev sagens processer for omfattende og sagen blev stoppet.

Hvor i processen går det galt?

Da sagen omhandler berigtigelse af fordelingen af pulterrum og arealoverførsel fra fællesarealet som følge af berigtigelse, er der ikke søgt byggetilladelse i sagen. Processen starter dermed først ved registrering af ændringen da en landinspektør rekvireres til at udbedre forholdene. Der er pantmæssige forhold, der skal tages hånd om, hvilket TLR afviser kan ske uden fare for pantet. Dermed ligger sagens udfordringer i at få værdierklæringen godkendt ved TLR for at undgå omkostninger ved relaksation.

7.2.3 Opsamling

Denne case er et eksempel på, at komplicerede og omfattende sagsprocesser leder til at ændringer ikke registreres. Ejerforeningen er blevet opmærksom på, at den faktiske indretning ikke stemmer overens, med hvad der er registreret og kontakter en landinspektør for at berigtige forholdene. TLR vurderer imidlertid, at sagen ikke kan godkendes ved brug af en værdierklæring, da der ikke kan differentieres mellem værdien af forskellige arealer, og ændringen derfor overstiger de lovmæssige 2%. Derfor kræver sagen relaksation, hvilket medførte at ejerforeningen besluttede at stoppe sagen. Dermed er forholdene aldrig blevet berigtiget, trods at man fra ejerforeningens side ønskede det.

Det er interessant, at TLR sidestiller værdien af arealer fra jordstykker og ejerlejligheder. Da de henholder sig til landsretsafgørelsen om værdien af delarealer af en ejendom, påpeger de samtidig, at værdien skal beregnes på samme måde. I denne sag synes ændringen at være uden væsentlig betydning for pantet, samtidig med at overførslerne var vederlagsfrie, og landinspektøren argumenterede for SKAT's beregning af værdien af forskellige arealer. TLR tilsidesætter argumentation samt skøn, og fastholder, at værdien af et areal skal beregnes efter samme vilkår, uanset arealets faktiske værdi i praksis, hvormed at påtegning er nødvendig.

Sagen gik i hårdknude grundet omfattende processer med krav om påtegninger og høje omkostninger. Derfor blev det besluttet at droppe sagen for nu, hvorfor der stadig er uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og de registrerede oplysninger.

7.3 Case 3

Sagen omhandler en ændring af fordelingstal for at få overensstemmelse mellem ejerlejlighedernes arealer og fordeling af fællesudgifter. Ændringen krævede relaksation fra alle panthavere, hvilket medførte en omstændig registreringsproces. Sagen var tæt på at ende som et skuffe-

fordelingstal, hvor ejerforeningen administrerede efter et andet fordelingstal end det tinglyste.

Bilag/Foranalyse/Case 3/Bilag 16 - Referat



Figur 7.2. Kort over matriklen [Geodatastyrelsen, GeoDanmark og Septima, U.D.]

7.3.1 Ændringer

Sagen omhandler ændring af fordelingstal på en ejendom med otte ejerlejligheder, hvoraf seks skulle have ændret fordelingstal. Det ses ud fra registreringsmeddelelsen at ejl.nr. 6 oprindeligt havde et lavt fordelingstal, som ikke stemte overens med ejerlejlighedens størrelse. I den forbindelse ønskes det at ændre fordelingstallene, så ejl.nr. 6 får et højere fordelingstal og ejl.nr. 1-5 får lavere fordelingstal. *Bilag/Foranalyse/Case 3/Bilag 17 - Registreringsmeddelelse*

7.3.2 Sagens udvikling

I registreringsprocessen opstår der problemer i sagen, da TLR mener at ændringen af fordelingstallet går ud over værdien af pantet, hvis der efterfølgende udstykkes en del af fællesarealet. Det skyldes at ejl.nr. 1-5 får mindre ejerskab over fællesarealet og ejl.nr. 6 i stedet får mere og derved en større andel i potentialet og mulighederne på ejendomme. Dermed blev det påkrævet at de ejerlejligheder, der mistede større værdi end det tilladte med en værdierklæring, skulle have relaxeret pantet. Dette skabte en omstændig registreringsproces, selvom det i sidste ende lykkedes at registrere ændringerne. Sagen var dog ifølge den tilknyttede landinspektør tæt på at ende uden registrering, hvor ejerforeningen i stedet ville administrere efter et andet fordelingstal end det tinglyste, med henblik på at skabe overensstemmelse med ejerlejlighedernes arealer og fordeling af fællesudgifter. *Bilag/Foranalyse/Case 3/Bilag 16 - Referat*

Landinspektøren fra sagen giver udtryk for at det normalt ikke er et problem i sig selv at få panthavere til at indvilge i relaxsation ved ændringer af fællesarealer. Nogle panthavere kan dog være forvirrede, over at der ikke er tale om en fraskillelse af selve ejerlejligheden, de har pant i, men bare en del af fællesarealet. Derfor kan det være nødvendigt, at forklare hvorfor påtegning er nødvendigt. *Bilag/Foranalyse/Case 3/Bilag 16 - Referat*

Hvor i processen går det galt? I denne sag indgår ikke en byggesag, så denne del af processen er ikke relevant. Casen vedrører ikke en fysisk ændring af ejerlejlighederne, da der er tale om et ønske om en administrativ ændring af fordelingstallene. Ønsket om at ændre fordelingstallet kan dog være på baggrund af en tidligere ejerlejlighedsændring, hvor fordelingstallet ikke blev tilpasset ændringen. Udfordringerne i denne sag ligger i den tidskrævende og omkostningsfulde proces i at relaxere, da dette stilles som krav for godkendelse af TLR. I den forbindelse kan der stilles spørgsmålstejn ved om det er forholdsmæssigt, at der kræves relaxsation, da ændringen ikke vedrører afståelse af arealer. Dog er der alligevel tale om en forringelse i ejerlejlighedernes værdi, da et lavere fordelingstal giver lavere procentvis ejerskab over fællesarealet.

7.3.3 Opsamling

Sagen er et eksempel på at omstændige registreringsprocesser, kan forårsage manglende registrering af ejerlejlighedsændringer, omend det i sidste ende lykkedes at berigtige ændringerne i denne sag. Årsagen til at registreringen næsten blev droppet fremgår ikke, men det kan skyldes omkostninger ved at relaxere og at det kunne spares ved at administrere efter et andet fordelingstal end det tinglyste.

I sagen var der udelukkende tale om en ændring af ejerlejlighedernes fordelingstal og behovet for relaxsation må skyldes at fællesarealet vurderes at have en høj værdi. Landinspektøren nævner i den forbindelse, at det kan være en faktor, at der har været et stort udenomsareal på

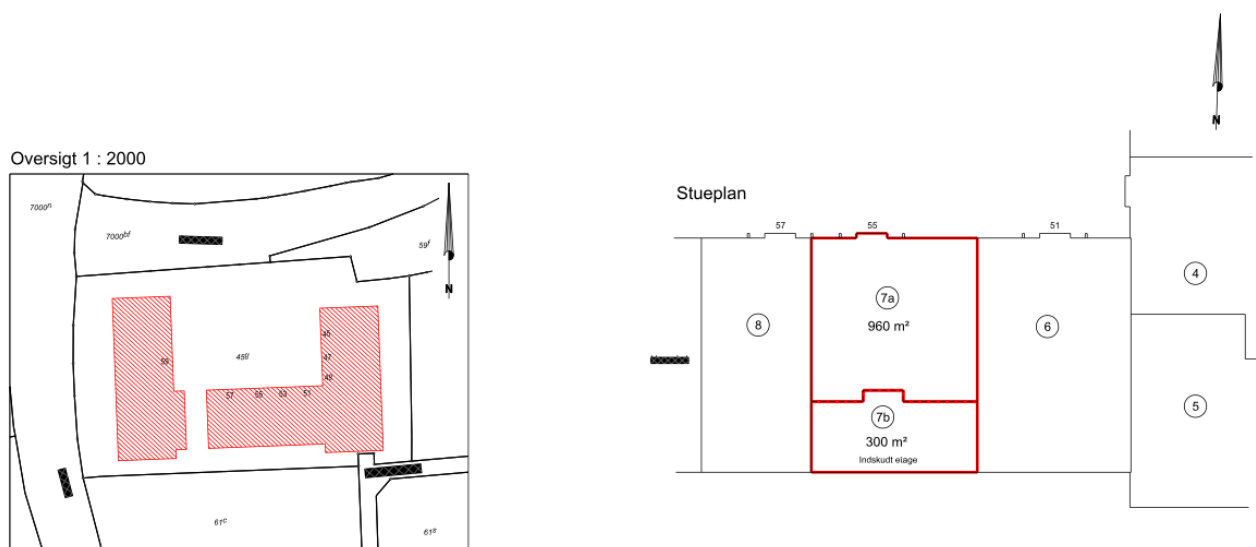
ejendommen, hvilket også ses på figur 7.2 *Bilag/Foranalyse/Case 3/Bilag 16 - Referat*.

7.4 Case 4

Sagen omhandler registrering af en indskudt etage i 2017. Der er tinglyst et tillæg til vedtægterne, der enstemmigt er vedtaget, som accepterer at ejerlejlighed 7 udvides med delnr. 7b, 300m², som fremgår af *Bilag/Foranalyse/Case 4/Bilag 22 - Tillæg s. 2 og 3*. TLR afviser dog at tinglyse ændringen, da den kræver relaksation, også af ejerforeningens eget pant. En enkelt ejer modsætter sig efterfølgende at underskrive, hvorfor sagen ikke kan gennemføres og derfor stoppes.

7.4.1 Ændringer

Det fremgår af ejerlejlighedsanmeldelsen, *Bilag/Foranalyse/Case 4/Bilag 18 - Anmeldelse*, at det ønskes at tilføre ejerlejlighed nr. 7, 300m² nyopført areal i form af indskudt etage, som vist på figur 7.3. Ændringerne ønskes foretaget med henvisning til tinglyst tillæg, hvor det enstemmigt er vedtaget på generalforsamlingen at ændringen kan gennemføres.



Figur 7.3. Ejerlejlighedskort Bilag/Foranalyse/Case 4/Bilag 20 - Ejerlejlighedskort

7.4.2 Sagens udvikling

Sagen omhandler tilførelse af nyopført areal og ændring i fordelingstal. Der var tinglyst et tillæg, hvori ændringerne enstemmigt var godkendt på generalforsamlingen, med fornødent flertal. Der er foretaget en byggesag på ejendommen, hvor den indskudte etage er opført og der er givet byggetilladelse til opførelsen og ibrugtagningstilladelse efterfølgende, hvilket kan ses i

Bilag/Foranalyse/Case 4/Bilag 19 og 21. Kommunen mente at det nybyggede burde registreres, hvorfor en landinspektør blev kontaktet og involveret i sagen.

Ved forsøg på registrering afvises sagen af TLR, med begrundelse i at arealet skulle relaxeres. Dette omfatter også ejerforeningens eget pant, hvor TLR kræver tiltrædelse fra alle ejere, til trods for tinglyst tillæg, hvor ændringen godkendes. En ejer modsætter sig at underskrive, hvorfor sagen går i hårdknude og stoppes. Dette resulterer i, at ændringen er godkendt af kommunen, opført og anvendes i ejerlejligheden, men ikke er registreret korrekt, hvilket medfører uoverensstemmelse mellem registre og de faktiske forhold. Det betyder at ejerlejligheden har fået tilført ca. 300m² ekstra areal som ikke er registreret, hvorfor der som udgangspunkt ikke vil blive taget højde for uoverensstemmelsen ved f.eks. belåning eller salg af ejendommen.

Hvor i processen går det galt? I denne sag opstår udfordringerne da ændringerne skal registreres. Der er tinglyst et tillæg til vedtægterne, hvor det er besluttet på generalforsamlingen at godkende ændringen. Grundet pant i ejendommen godkendes sagen dog ikke af TLR, der stiller krav om tiltrædelse fra alle ejere for at relaxere ejerforeningspantet. Dette kan dog ikke lade sig gøre, da en enkelt ejer modsætter sig.

7.4.3 Opsamling

Sagen er et eksempel på en at kommunen har givet bygge- og ibrugtagningstilladelse, men ændringen er ikke registreret. Efterfølgende gør kommunen opmærksom på at ændringen burde registreres, hvorefter registreringsprocessen igangsættes. Registreringen lykkedes som bekendt ikke, grundet en ejer der modsætter sig påtegning af ejerforeningspantet.

Det interessante ved denne sag er at ændringen er godkendt på generalforsamlingen med fornødent flertal og at dette flertal ikke vurderes tilstrækkeligt af TLR til relaxsation af ejerforeningspantet. Her kræver TLR tiltrædelse fra samtlige ejere, hvorefter en enkelt ejer modsætter sig at underskrive. Det resulterer således i en situation hvor TLR nægter at godkende ændringen af hensyn til pant i ejendommen, selvom der er tale om ejerforeningens eget pant og at ejerforeningen som bekendt har godkendt ændringen med flertal. En grund for afvisning kan være at referatet var mangelfuldt ift. tydeligt at beskrive hvad der er vedtaget og derfor ikke kunne accepteres af TLR.

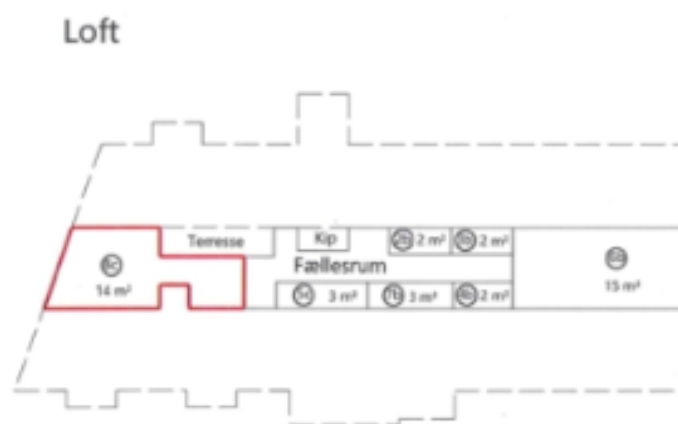
7.5 Case 5

Casen omhandler en stadig aktuel sag, vedrørende ejerlejlighedsændringer i forbindelse med opførelse af en tagterrace. Ændringerne er endnu ikke registreret seks år efter at ombygningen blev færdigmeldt og sagen har bl.a. været strandet i perioder grundet uorden i dokumentation

fra ejerforeningens generalforsamlinger. *Bilag/Foranalyse/Case 5/Bilag 24 - Referat*

7.5.1 Ændringer

Ejl.nr. 9 har for at kunne opføre en tagterrasse købt areal fra et tidligere loftrum ejet af ejl.nr. 6. På delarealet er der tilmed åbnet op til kip og der er foretaget ændringer på flere af depotrummene på loftet. Ændringerne er ikke registreret selvom ombygningen blev færdigmeldt for minimum seks år siden, hvorfor der heller ikke er overensstemmelse i pantsætningen. Ændringerne kan ses på figur 7.4. *Bilag/Foranalyse/Case 5/Bilag 24 - Referat*



Figur 7.4. Ejerlejlighedskort for loftetagen Bilag/Foranalyse/Case 5/Bilag 23 - Ejerlejlighedskort

7.5.2 Sagens udvikling

Sagen starter med en byggesag ved kommunen, hvor der senere gives ibrugtagningstilladelse. Herefter går der flere år, hvor sagen ikke registreres og uden inddragelse af en landinspektør. I denne periode er der sket salg af alle berørte ejerlejligheder flere gange og i den proces er uoverensstemmelsen mellem de faktiske og registrerede forhold ikke blevet opdaget. *Bilag/Foranalyse/Case 5/Bilag 24 - Referat*

En landinspektør er efterfølgende inddraget for at berigtige ændringerne. I den forbindelse opdages udfordringer med dokumentation fra ejerforeningen, da der mangler referat fra generalforsamlingen, hvor ændringen godkendes og der skal bruges underskrift fra bestyrelsen, da der udgår areal fra ejendommen. Der kan kun findes en underskrift fra ejerforeningens formand, som er brugt til byggesagen. I sagen kan der også kun findes byggetilladelse til opførelse af tagterrasse, men ikke til at åbne op til kip. Grundet disse omstændigheder trækker registreringen af sagen ud, men den er stadig undervejs. Landinspektøren tilknyttet sagen peger i den forbindelse på, at det er en generel problemstilling, at der opleves udfordringer med formalia ved referater og vedtægter ved generalforsamlinger og at det kan forårsage at sager strandes. Lan-

dinspektøren påpeger tilmed at det kan skyldes uvidenhed, da det i nogle tilfælde udarbejdes af almindelige mennesker uden særlig fagviden. *Bilag/Foranalyse/Case 5/Bilag 24 - Referat*

Hvor i processen går det galt? I modsætning til de andre cases, opstår udfordringerne med at registrere ændringerne allerede ved manglende dokumentation fra generalforsamlingen, som er første led af processen beskrevet i kapitel 6. Dette opdages af landinspektøren undervejs i undersøgelsen af om sagen kan registreres efter den gældende lovgivning. Den manglende registrering har derfor ikke omhandlet udfordringer i registreringsprocessen ved GST eller TLR.

7.5.3 Opsamling

I sagen ses en udfordring med udarbejdelse af dokumentation fra ejerforeningen, hvor der mangler referat fra generalforsamlingen. Dokumentationen kan godt have været udarbejdet tilstrækkeligt i første omgang, men er tilsyneladende ikke længere tilgængelig.

I sagen ses også en problematik i at ændringerne i en længere periode ikke har været registreret. Dermed har der heller ikke været overensstemmelse i pantforhold eller i oplysninger om ejerlejlighedernes størrelse og udformning ved løbende køb og salg m.m. i denne periode. Både den manglende registrering og manglende dokumentation fra generalforsamlingen kan være forårsaget af uvidenhed fra ejerforeningen, selvom den manglende registrering også kan have været med overlæg. For hvad det manglende referat angår, tyder det dog på, at der er tale om en forglemmelse.

Sagen er også et godt eksempel på hvordan kommunen kan give byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse til en ejerlejlighedsændring, uden at der registreres en ændring ved GST og TLR. I denne sag kontaktes landinspektøren end ikke i en årrække, hvorfor den ikke er registreret. Dette er problematisk, da det medfører at der ikke nødvendigvis tages hensyn til pant- og rettighedshavere, samt at der opstår uoverensstemmelse i registrene.

Opsamling og besvarelse af initierende problemstilling 8

I dette kapitel vil der blive samlet op på resultater og udbytte af analyserne foretaget i foranalysen. Dette gøres med henblik på at besvare projektets initierende problemstilling, og derefter opstille et forskningsspørgsmål, der skal danne grundlag for det videre arbejde i projektets hovedanalyse. Der vil blive samlet op på analyserne og processen i kapitlerne 4, 5, 6 og 7.

8.1 Opsamling på foranalysen

Ud fra analysen foretaget i kapitel 4, kan det udledes at EL regulerer de juridiske rammer for ejerlejligheder, ejerforeninger og fordelingstal. Yderligere fastsætter BRE krav til registrering af ejerlejlighedsændringer, samt nødvendig dokumentation for GST's sagsbehandling og registrering. Det kan udledes at førend at ændringer kan godkendes og registreres af TLR og GST skal ændringen være godkendt på en generalforsamling med fornødent flertal. Der er ufravigelige krav til fornødent flertal i EL i visse situationer, men ellers er kravene fastsat i normalvedtægten. Normalvedtægten kan kun gyldigt fraviges ved særvedtægt tinglyst på alle ejerlejligheder i ejerforeningen. De tegningsberettigede i ejerforeningen kan underskrive beslutninger truffet på en generalforsamling i forbindelse med godkendelse og registrering af ændringen. GST påser ved sagsbehandling af registreringen om ejeren/ejer er berettiget til at få dispositionen registreret ift. øvrige ejere i ejerforeningen. Det betyder at der skal foreligge dokumentation i form af referat fra generalforsamling, hvor ændringen vedtages med fornødent flertal, samt dokumentation for ejerforeningens tegningsberettigede. For at en ændring kan registreres i Matriklen skal TLR godkende at ændringen kan tinglyses, hvortil TL regulerer de juridiske rammer for tinglysning. Det betyder at TLR påser, at der ikke er rettigheder i tingbogen, til hinder for at ændringen godkendes.

Hvis ændringen påvirker værdien af ejerlejligheden eller fællesarealet, ved f.eks. arealoverførsel, skal det sikres at panthavere har godkendt ændringen og påtegnet pantet, medmindre at ændringen kan ske uden fare for pantet med anvendelse af værdierklæring, inden for fastsatte krav. Værdien af det fraskilte må ikke overstige 2% af den seneste offentlige vurdering, dog maksimalt 125.000 kr. Det betyder, at hvis et areal fraskilles en ejerlejlighed, beregnes værdien af det fraskilte areal på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering. Er der ikke en offentlig

vurdering af ejendommen, kan værdierklæringen ikke anvendes. Der differentieres ikke i om det er primært beboelsesareal eller sekundære depotrum eller lign.. Hvis ændringen indebærer ændringer af ejendommens fællesareal, skal værdien af det fraskilte fællesareal beregnes i forhold til den enkelte ejerlejligheds fordelingstal. Det betyder at muligheden for at anvende værdierklæring ved overdragelse af fællesareal, afhænger af den enkeltes ejerlejligheds fordelingstal og dermed andelen i fællesarealet.

Det kan yderligere udledes, at der er krav om, at en ændring i Tingbogen skal kunne tinglyses ift. pant, adkomst og rettigheder, førend at GST kan registrere ændringen. Dermed er der også lovmæssige rammer, der nødvendiggør, at sagen der indsendes af landinspektøren, er i overensstemmelse med EL, BRE og TL.

Det kan altså udledes fra analysen, at der ikke er lovmæssige krav om at ændringer af ejerlejligheder skal registreres og tinglyses. Dog er der krav til hvordan ændringer af eksisterende ejerlejligheder skal anmeldes, samt hvilke forhold der skal være taget hånd om, for at det kan registreres og tinglyses. Yderligere kan det udledes at der ikke er lovmæssige krav til at ajourføre ejerlejlighedens registrerede grænser med de fysiske grænser. Det kan dermed medføre at en ændring ikke registreres, f.eks. hvis ejeren ikke er bekendt med vigtigheden af at få det korrekt registreret.

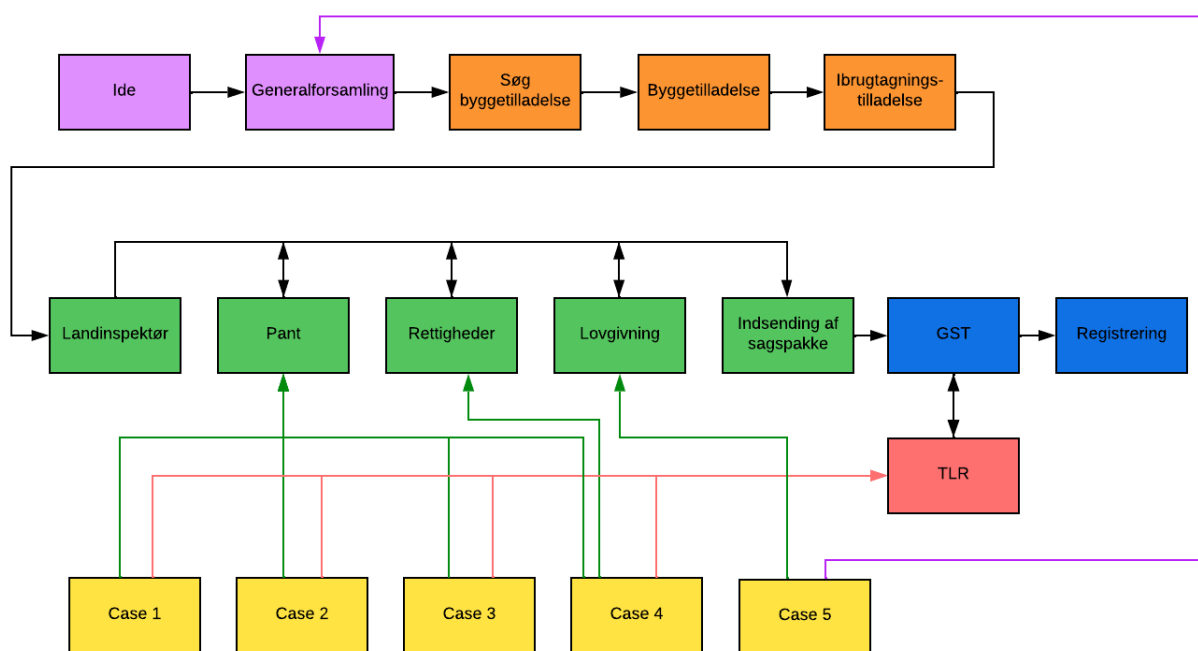
I forhold til byggetilladelser kan det udledes, at der er krav til, hvornår en ændring kræver byggetilladelse fra kommunen, såsom væsentligt ændret anvendelse eller etageudvidelse. Der kan også være situationer, hvor en ændring vil kræve samtykke fra ejerforeningen med gyldigt flertal. Generelt set vil disse situationer ofte være de samme forhold som ved krav om byggetilladelse, men kan være omfattet af ændringer, der medfører f.eks. ændringer i vand- og varme omkostninger.

Kommunen giver ibrugtagningstilladelse efter byggeriet er færdiggjort og kravene for ibrugtagningstilladelse er opfyldt. Det er dog interessant, at der ikke er nogen lovmæssig sammenhæng mellem kommunal tilladelse og matrikulær berigtigelse af ejerlejlighedens registrerede grænser i matriklen. Ibrugtagningstilladelsen kan gives så snart byggeriet meldes færdiggjort, uden at det kontrolleres, at registeroplysningerne er berigtigede. Dermed kan ændringer ende med ikke at blive registreret, medmindre at parterne selv opsøger en landinspektør med ønske om registrering, hvilket kan medføre forkert belånen og beskatning, samt uoverensstemmelse ved handel af ejerlejligheder.

Det kan udledes ud fra interessentanalysen i kapitel 5, at der er flere forskellige interessenter, der skal respekteres og involveres i en ændringssag. En sag kan deles op i, at der er en del, der omhandler tilladelse til byggesag og ibrugtagning og derefter en registrering af ændringen. I den sidste del er det landinspektøren, der udarbejder nødvendig dokumentation og indsender

sagen til endelig registrering i Matriklen og Tingbogen.

På baggrund af kravene i lovgivningskapitlet er der identificeret en række delprocesser for ændringssager. Processerne fra ide til registrering er visualiseret gennem en proceslinje i kapitel 6. Formålet hermed er at skabe en forståelse af, hvilke processer en sag skal igennem og skabe et grundlag for at kunne identificere, hvor i processerne der opstår problemer, hvilket gøres i casestudiet. Der er udvalgt og analyseret fem forskellige sager, hvori landinspektørerne har oplevet problemer eller udfordringer med forskellige registreringsprocesser.



Figur 8.1. Visualisering af hvor der identificeres udfordringer i processen i casestudiet

I figur 8.1 er sagerne fra casestudiet sat ind i procesfiguren for at visualisere, hvor i processen udfordringerne i hver sag opleves, samt hvor sagen stoppes. Det ses at Case 1, 2 og 3 alle afvises af TLR med henvisning til det tinglyste pant, samt Case 4 afvises med henvisning til både pant og rettigheder. Case 1 og 2 omhandler anvendelse af værdierklæring, hvor de afvises pga. at værdien af det fraskilte areal overstiger kravene til at kunne arealoverføre uden fare for panthavere. Case 3 omhandler ændring af fordelingstal, hvortil TLR kræver relaxsation for at godkende ændringen. Det er interessant at tre ud af fem sager afvises med henvisning til pantet, hvilket indikerer at håndtering af pant ofte kan skabe udfordringer i forbindelse med registrering af ejerlejlighedsændringer. Case 4 afvises ligeledes af TLR, men med henvisning til de tinglyste rettigheder, da sagen omhandler at et tinglyst tillæg til vedtægterne i ejerforeningen ikke er tilstrækkelig dokumentation for håndtering af ejerforeningspant, hvorfor TLR kræver tiltrædelse og underskrift fra samtlige ejere. Tilmed er håndtering af pant en udfordring i sagen,

da TLR kræver tiltrædelse fra samtlige ejere for at relaxere ejerforeningspantet. Der er således to kategorier, sagen passer på, både rettigheder og pant. I Case 5 er dokumentationen fra ejerforeningen ikke tilstrækkelig til at udarbejde sagen, hvorfor landinspektøren har bedt om at få disse forhold udredt førend at sagen kan indsendes til registrering.

Det betyder at ud fra dette projekts casestudie ses der en klar overvægt i udfordringer med at få sager godkendt af TLR og de mest hyppige udfordringer vedrører håndtering af det tinglyste pant i ejendommene. Desuden kan det udledes, at der også opleves udfordringer med gyldige beslutninger truffet på generalforsamlinger, enten pga. uklare referater, manglende dokumentation eller underskrifter.

Det er nødvendigt at fremhæve at visualiseringen af hvor i processen sagerne støder på udfordringer ikke er repræsentativ ift. hele landinspektørbranchen, men derimod en visualisering af de fem udvalgte sager. En forskel på de udvalgte sager, der er værd at have in mente, er at de første 4 sager er afsluttede sager, enten stoppet eller registreret, mens Case 5 er en igangværende sag der endnu ikke er klar til registrering. Derfor kan de første 4 cases også have stødt på andre udfordringer, der ligger forud for registreringsprocesserne, såsom mangelfulde referater eller manglende dokumentation for gyldig beslutning. Dermed kan det ikke konkluderes, at den største udfordring er TLR's accept af ændringen ift. pant, men de udvalgte sager peger på at dette er en væsentlig udfordring, som landinspektørbranchen støder på når en sag skal registreres. Der er tilmed andre faktorer, der også kan skabe udfordringer forud for at en sag indsendes til registrering, der ligeledes skal håndteres for at imødekomme problematikken, såsom gyldig beslutning på generalforsamling. Det er forhold landinspektøren skal håndtere, således at en sag kan godkendes af hhv. GSt og TLR.

8.2 Svar på initierende problemstilling

Ud fra overstående opsamling på foranalysens resultater er det muligt at besvare projektets initierende problemstilling:

"Hvorfor opstår problematikken med at ejerlejlighedsændringer ikke registreres korrekt i de officielle registre og hvilke processer ligger til grund herfor?"

Det kan udledes at problematikken med manglende registrering af ejerlejlighedsændringer opstår, når en ændring ikke registreres, umiddelbart efter byggeriet er færdiggjort. Der er lov-mæssige rammer, der regulerer hvornår, der stilles krav om byggetilladelse, som administreres af kommunen som byggemyndighed. Tilmed er der krav til den nødvendige dokumentation for at GST kan godkende og registrere sagen i Matriklen. Forinden sagen kan registreres skal Tinglysningen give besked, om at der ikke er rettigheder, pant eller adkomst til hindre for at indføre

ændringen. Der er dog ingen juridiske rammer, der forbinder en byggesag og en registrerings-sag, med krav om registrering af ændringen efter endt byggesag. Dermed opstår muligheden for, at ændringerne ikke bliver registreret, hvormed ejendommen fortsat administreres ud fra de ikke berigtigede oplysninger, hvilket kan skabe forkeret beskatning, fordeling af udgifter efter fordelingstal, ukorrekte oplysninger ved salg m.m..

En anden grund til at det ikke bliver registreret, kan være besværlige og/eller omkostlige registreringsprocesser. Det er belyst i analysen af sagerne, at der er oplevet forskellige typer af udfordringer med processerne i forbindelse med registrering, hvor nogle sager bliver stoppet og ikke registreret korrekt. Den mest hyppigt fremtrædende problemstilling identificeret i casestudiet vedrører processerne ved håndtering af pant i ændringssager. I den forbindelse kan det være omkostningsfuldt og tidskrævende at relaxere pantet og det kan tilmed være vanskeligt at gennemføre ændringer med værdierklæring i visse sager. Det ses som udgangspunkt ikke som problematisk, at der findes krav og procedurer, der sikrer panthaverne ved ejerlejlighedsændringer, men det er problematisk hvis kravene medfører at ændringer ikke registreres grundet omstændige og rigide processer. Dermed vil panthaverne også være ringere stillet, hvis ændringer gennemføres uden deres accept og uden registrering af ændringen. Det vil således være relevant, at afsøge muligheder for hvordan der kan skabes en mere smidig proces, hvor der tages hensyn til panthavere, men evt. med mere fleksible muligheder for at foretage mindre ændringer, der åbenlyst er uden betydning for værdien af pantet, så flere af disse ændringer registreres.

Af andre faktorer som forårsager at ændringer ikke registreres, kan Case 4 nævnes, hvor TLR kræver at samtlige ejere tiltræder ændringen for at relaxere ejerforeningens pant. Her modsætter en enkelt ejer sig ændringen, og selvom den tidligere er godkendt med flertal på generalforsamlingen, medfører dette at ændringen ikke accepteres af TLR. I denne case er det interessant at relaxsation af ejerforeningens pant kræver samtykke fra samtlige ejere for at kunne gennemføre ændringen, men for godkendelse i ejerforeningen er kravene mildere og kræver kun en flertalsbeslutning. Det er således interessant at ejerforeningen allerede har godkendt ændringen enstemmigt, men at denne godkendelse ikke viser sig tilstrækkelig.

Ud fra analysen af lovgivningen og undersøgelse af denne case, er det projektgruppens forståelse at denne afvisning som udgangspunkt strider mod normalvedtægtens bestemmelser i BNV § 4 stk. 2, som muliggør at ændringer kan vedtages på baggrund af 2/3-flertal i generalforsamlingen eller jf. BNV § 6, som påkræver 9/10 flertal ved salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele. Tilmed giver EL § 5, stk. 4 mulighed for at tinglyse ændringer vedrørende fællesejendommen med dokumentation for gyldig beslutning og underskrift fra de tegningsberettigede. Flertalsreglerne bliver dog uden betydning, hvis TLR i situationer med ejerforeningspant kræver accept fra samtlige ejere. Dette er dermed et eksempel på omstændige

sagsprocesser, der besværliggør registrering af ejerlejlighedsændringer.

Endnu en faktor identificeret i casestudiet, som kan besværliggøre registrering, er mangelfuld dokumentation. I Case 5 er der specifikt tale om manglende referat fra ejerforeningens generalforsamling, som er med til at besværliggøre denne sag. Sagen har inden landinspektørens inddragelse haft ikke registrerede ændringer i en årrække. Uvidenhed kan derfor være en faktor i denne sag både ift. den manglende registrering efter færdiggørelse af byggesagen ved kommunen, samt ift. manglende dokumentation. Her kan det være tilfældet, at ejerne ikke er bevidste omkring, at en ændring skal registreres i Matriklen og Tingbogen for at være gældende, og at dette ikke sker automatisk ved ibrugtagningstilladelse, hvilket kan medføre at de i god tro ikke får registreret ændringen. Det er dog også en mulighed at ejerne har været bevidste om den manglende registrering og undladt det, grundet manglende krav om at ændringer skal registreres. Bevidst fravalg af registrering kan også være forårsaget af omkostningsfulde og besværlige processer i nogle tilfælde.

På baggrund af ovenstående kan årsagerne til manglende registrering inddeles under tre overordnede kategorier, der udgør problematikken:

- Manglende krav om registrering og sammenhæng mellem byggesag og registrering.
- Omstændige registreringsprocesser.
- Vidensbehov hos aktører.

For at afhjælpe problematikken omkring manglende registrering af ejerlejlighedsændringer, vil projektets hovedanalyse derfor omhandle anbefalinger til løsningsforslag på problematikkerne. I den forbindelse kan der særligt for de omstændige registreringsprocesser, defineres flere faktorer, som kan have betydning for registreringen. I den forbindelse vil det ikke være muligt at belyse, og komme med løsningsforslag til alle faktorer herunder, hvorfor hovedanalysen vil fokusere på de hidtil beskrevne faktorer.

8.3 Forskningsspørgsmål

Efter at have besvaret den initierende problemstilling og identificeret problemet, samt årsager hertil, er det relevant at identificere løsninger på problemet. På baggrund heraf er følgende forskningsspørgsmål udarbejdet:

*Hvordan kan problematikken med manglende registrering af
ejerlejlighedsændringer løses?*

For at præcisere fortolkningsspørgsmålets er det nødvendigt med en specificering af betydningen. Formuleringen "problematikken" omhandler de tre kategorier der er udledt i besvarelsen

af det initierende problem. De tre kategorier udgør tilsammen problematikken, udledt på baggrund af foranalysen, som behandles i hver deres separate kapitel i projektets hovedanalyse. Forinden vil tilgangen og metoderne, der anvendes i hovedanalysen blive præsenteret.

Del II

Hovedanalyse

Metode og datagrundlag for 9 hovedanalysen

I dette kapitel vil tilgangen og metoden til, hvordan hovedanalysen gribes an, samt indsamlet data blive præsenteret, for at kunne besvare projektets forskningsspørgsmål. Der opstilles tilmed parametre, der er fundet relevante at diskutere, med henblik på at opstille anbefalinger for at imødekomme problemstillingerne. Kapitlet opstiller dermed rammerne for det videre arbejde med besvarelse af forskningsspørgsmålet.

9.1 Tilgang og metode

I projektets problemformulering, i forrige kapitel 8, fremhæves tre årsager til manglende registrering af ejerlejlighedsændringer, der tilsammen udgør problematikken, der undersøges i dette projekt. Projektets forskningsspørgsmål omhandler, hvordan disse problematikker mest hensigtsmæssigt kan løses.

9.1.1 Tilgang

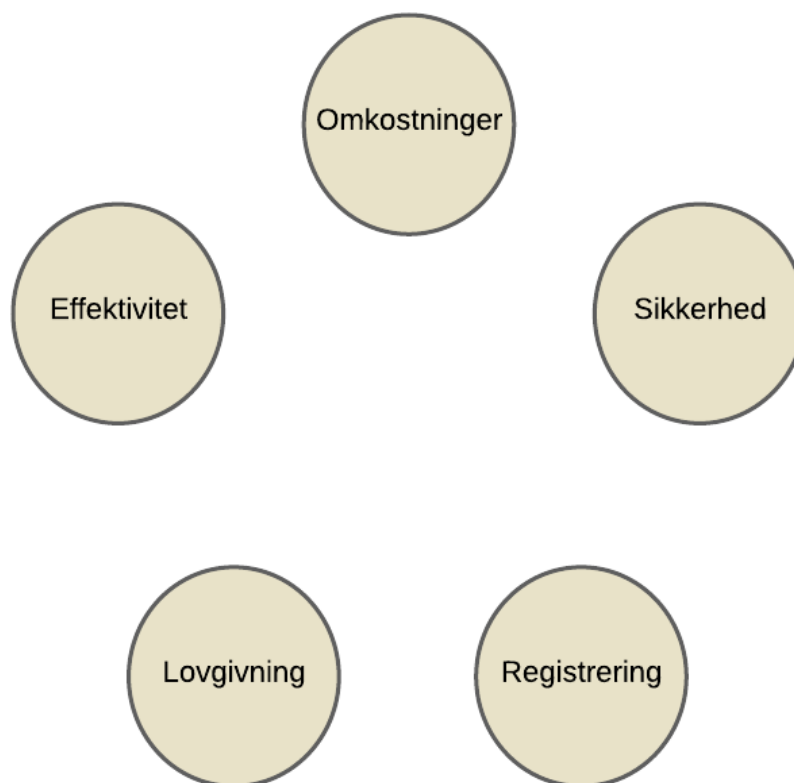
Formålet med hovedanalysen er at komme med anbefalinger, der kan løse de identificerede problematikker og derved besvare forskningsspørgsmålet, samt vurdere og analysere fordele og ulemper ved anbefalingerne. Hovedanalysen er opdelt efter de tre kategorier af årsager til manglende registrering af ejerlejlighedsændringer, som er beskrevet i afsnit 8.2. I den forbindelse er der udarbejdet et separat kapitel til undersøgelse og behandling af hver årsag, samt anbefalinger til løsninger hertil. Kapitlerne er bygget op, så problematikken først introduceres med udgangspunkt i datagrundlaget fra for- og hovedanalysen og derefter diskuteres med henblik på at udarbejde anbefalinger til løsningsforslag. I den forbindelse inddrages også eksterne holdninger til at vurdere løsningsforlagene.

Det er valgt at ligge størst vægt på de to første kategorier vedrørende hhv. sammenhæng mellem registrering og byggesag, og udfordringer i registreringsprocesser. Dermed nedprioriteres vidensbehov hos aktører, som ikke anses som en ligeså omfattende problemstilling. Kategorien vil stadig indgå i hovedanalysen, men i mindre grad end de øvrige. Det er valgt at prioritere

de to førstnævnte, da disse vurderes at have størst indflydelse på manglende registrering, samt problematikker i registreringsprocesserne.

For at vurdere løsningsforslagene er der opstillet en række parametre. Løsningsforslagenes fordele og ulemper vil blive belyst i relation til disse parametre med henblik på at kunne foretage en vurdering af om løsningerne er hensigtsmæssige og om de potentielt kan løse problemet uden større bivirkninger. Tilgangen er valgt med inspiration fra [Ekbäck, 2011], der omhandler en form for cost-benefit analyse vedrørende fordele og ulemper ved implementering af 3D-ejendomsret i nordiske lande. I dette projekt er det valgt at inddele vurderingen af løsningsforslagene i parametre for at kategorisere og overskueliggøre anbefalingernes fordele og ulemper i relation til forskellige faktorer, med betydning for om anbefalingerne kan etableres hensigtsmæssigt. Det er valgt at anvende parametre, for at sikre en systematisk diskussion og vurdering, så der ikke overses et område, hvor en løsning potentielt kan have indflydelse. Parametrene repræsenterer derfor forskellige typer af påvirkninger, som anbefalingerne kan medføre. Påvirkningerne kan eksempelvis vedrøre øgede omkostninger eller længere sagsudarbejder, hvilket også er beskrevet i nedenstående uddybning af de enkelte parametre. Ved behandling af hver anbefaling inddrages kun de parametre, som er relevante for den specifikke anbefaling. Parametrene behandles derfor ikke i punktform, men som en sammenskrevet tekst.

Parametrene er udvalgt på baggrund af den indsamlede viden fra foranalysen, hvor der er skabt kendskab til hvordan besværligheder vedrørende registrering af ejerlejligheder, kan skabe negativ påvirkning på forskellige faktorer. Påvirkningerne ses særligt igennem casestudiet, hvor der identificeres udfordringer i registreringsprocesserne, samt hvilken effekt det medfører. Tilmed har forståelsen af lovgivning, processer og relevante aktører fra foranalysen bidraget til at kunne udvælge relevante parametre. Parametrene er visualiseret i figur 9.1 og beskrevet i de følgende afsnit.



Figur 9.1. Parametre anvendt til vurdering af løsninger i hovedanalysen

Sikkerhed

Dette parameter omhandler sikkerhed for pant- og rettighedshavere. Selvom der ses besværlige procedurer særligt i forbindelse med håndtering af pant, er det stadig vigtigt, at der tages højde, for at der ikke fragår betydelig værdi eller rettigheder fra ejendommen uden pant- eller rettighedshavers accept. Sikkerhed dækker således både over sikkerhed i forbindelse med beskyttelse af pant, men også beskyttelse af tinglyste brugsrettigheder. Med dette parameter vurderes det, hvordan projektgruppens anbefalinger påvirker sikkerheden for pant- og rettighedshavere. Det gøres ved at vurdere, om løsningen medfører kompromis af sikkerheden, eller om den modsat forstærkes eller forbliver det samme.

Effektivisering

Nogle af de nuværende processer for registrering af ejerlejlighedsændringer er omstændige og kan være tidskrævende. Det er derfor opstillet som et parameter, om løsningen vil have en positiv eller negativ effekt, på om processerne kan udføres hurtigere og mere smidigt. Effektivisering vurderes dermed ud fra, om løsningen påvirker processerne tidsmæssigt og om de kompliceres eller forenkles. Det kan være grundet øgede krav om dokumentation eller komplicerede sagsprocesser. Effektivisering kan dermed påvirkes af mange faktorer, som på forskellig

vis gør processerne hurtigere og nemmere eller det modsatte.

Lovgivning

Som belyst i foranalysen er der flere bestemmelser og bekendtgørelser, der har indvirkning på ejerlejlighedsændringer og registrering af disse. Dette parameter har dermed til formål at belyse, om det pågældende løsningsforslag påvirker gældende lovgivning og evt. påkræver ændring af eksisterende lovgivning.

Registrering

Dette parameter omhandler, i hvor høj grad løsningen sikrer, at ejerlejlighedsændringer registreres i de officielle registre og om løsningen medfører, at det garanteres, at ændringer registreres, eller bare hjælper i nogle tilfælde. I den forbindelse kan det være det relevant at overveje en bagatelgrænse for hvilke ændringer, der bør påkræve registrering og om det således er alle typer og størrelser af ændringer, der påvirkes af løsningen.

Omkostninger

Dette er et omfattende parameter, der påvirkes af de resterende parametre, da de kan medføre omkostninger til sagsudarbejdelse ved landinspektør og kommuner, afgifter til TLR og udgifter til rådgivning og vejledning.

Øgede omkostninger kan ramme private aktører i form af omkostninger til afgifter og betaling til landinspektører mv. grundet længere sagsprocesser. Tilmed kan der forekomme øgede omkostninger for offentlige aktører f.eks. i forbindelse med udarbejdelse af lovgivning eller længere sagsbehandling ved kommuner, TLR eller GST. I forhold til omkostningerne, vil der ikke blive foretaget konkrete beregninger af stigninger, men der vil blive vurderet på, hvilke omkostninger der vil være forbundet med løsningen. Parameteret vil tilmed blive vurderet ud fra om de økonomiske omkostninger kan betale sig, i forhold til de fordele der opnås.

9.1.2 Metode

Dette afsnit beskriver de valgte metoder til besvarelsen af hovedanalysen, samt begrunder metodiske valg. Den indsamlede viden anvendes i samspil med resultaterne fra foranalysen til at besvare forskningsspørgsmålet.

Interview

Til besvarelse af forskningsspørgsmålet anvendes semistrukturerede interviews med udgangspunkt i samme tilgang som beskrevet i afsnit 3.5. Hovedpointerne fra interviewene er beskrevet i afsnit 9.2, hvor respondenterne også er introduceret. Andre pointer fra interviewene vil blive præsenteret løbende i hovedanalysen.

Kvalitativ spørgeskemaundersøgelse

De mundtlige interviews suppleres af skriftlig semistruktureret vidensindsamling. Projektgruppen har på forhånd udarbejdet en række spørgsmål med dertilhørende underspørgsmål, specifikt målrettet respondenterne. Det er valgt at bruge en kvalitativ tilgang med åbne spørgsmål, da formålet er forståelse og fortolkning fremfor kvantificering. Spørgsmålene kan både have til hensigt at afklare og uddybe tvivlsspørgsmål fra foranalysen, eller identificere og vurdere eventuelle løsningsforslag. Spørgsmålene er derfor udformet med hensigt på at respondenterne kan give uddybede og nuancerede svar. Af samme grund er der lagt vægt på, at spørgsmålene er detaljerede og uddybede bl.a. ved brug af eksempler, som også giver respondenterne en bedre forståelse af hensigten bag spørgsmålene og mindsker risikoen for misforståelser.

Det er valgt at stille spørgsmålene skriftligt, da det kan være lettere for respondenterne at besvare og der samtidigt gives betænkningstid, til at respondenterne kan formulere svarene hensigtsmæssigt. Den skriftlige tilgang er tilmed valgt i situationer hvor projektgruppen har været afklaret med præcist hvilke spørgsmål, der skulle stilles og i første omgang ikke har set det som nødvendigt at stille opfølgende spørgsmål, som mundtlige kvalitative interviews giver bedre mulighed for.

Der er sendt spørgeskemaer til TLR og en række danske kommuner. Spørgeskemaerne er sendt til flere kommuner for at afdække, hvis der er forskellige procedurer blandt kommunerne og derved få mere retvisende svar. Dette er gjort for at sikre en større repræsentativitet og reducere bias. Af samme grund er alle adspurgte kommuner stillet de samme spørgsmål. Det er dog kun en kommune, der har besvaret spørgsmålene, hvorfor dette svar må danne grundlag for forståelsen og holdninger fra kommuner, selvom det nødvendigvis ikke er repræsentativt for alle danske kommuner. Spørgsmålene sendt til kommunerne og TLR er ikke de samme, da spørgsmålene er målrettet de enkelte myndigheders kompetenceområder.

Databehandling

Der er indsamlet data vedrørende hjemsendte sager fra GST og afviste sager af TLR. Datasættene omfatter mange forskellige sagstyper, hvorfor det er nødvendigt at identificere de sager, der vedrører ændringer i ejerlejligheder. For GST's hjemsendte sager undersøges hjemsendelsesbegrundelserne med henblik på at identificere sager, der omhandler ændringer. Dette baseres på viden om forhold, som udelukkende forekommer i ændringssager.

Tilsvarende omfatter datasættet med afvisninger fra TLR alle afviste ejerlejlighedssager, hentet fra tinglysningsløjfen og udleveret af GST. Her er det relevant at udpege de sager, der vedrører ejerlejlighedsændringer. Det gøres ved at analysere bemærkningerne til afvisning for at finde forhold, der kendetegner ændringssager. Et eksempel på en bemærkning der analyseres er: *"Afvist, da købesummen for det overtagne fællesareal skal oplyses. Der skal anmeldes ny værdierklæring, der indeholder oplysning om købesum, eller tinglyses skøde. Tinglysningsretten*

har ikke kontrolleret resten af anmeldelsen.". Her fremgår det at der overdrages fællesareal, hvilket fortæller, at det omhandler en ændringssag og samtidigt kan begrundelsen kategoriseres under *Værdierklæring*, da forholdet omhandler denne. Et andet eksempel er *"Afvist, da tilladelse til opdeling i ejerlejligheder er tinglyst med frist, og dermed ikke endelig."*. Denne bemærkning fortæller at sagen omhandler opdeling i ejerlejligheder, hvilket ikke er en del af projektets fokusområde, ændringer af eksisterende ejerlejligheder. Alle bemærkningerne behandles og analyseres, som beskrevet ovenfor.

9.2 Datagrundlag

I dette afsnit præsenteres den indsamlede data, der anvendes i hovedanalysen til behandling og besvarelse af forskningsspørgsmålet.

9.2.1 Interview med bankmand

For at forstå og danne et bedre indblik i, hvordan pengeinstitutterne vurderer og påser ejerlejligheder, er der taget kontakt til en erfaren bankmand og tidligere markedsdirektør, der har deltaget i et interview. Respondenten er ikke vurderingsmand, men han har været i bankverdenen i mange år, samt har erfaring med vurdering fra rådgivningssiden. Det betyder, at interviewet ikke er repræsentativt for vurderingsbranchen, men det giver indikationer samt udvider projektgruppens viden om vurdering af ejerlejligheder. Der kan derfor ikke udledes generaliserende konklusioner eller en fælles praksis ud fra interviewet, men det indikerer tendenser og hvad banken påser ved optagelse af pant. Spørgsmål og referat af interviewet fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag - 31 og 32*. Interviewet kan opdeles i tre punkter; proces for vurdering og pant i ejerlejligheder, differentiering i værdi af arealer og holdninger til manglende registrering, hvor hovedpunkterne vil blive gennemgået nedenfor.

Proces for vurdering af ejerlejlighed

På baggrund af interviewet kan det udledes at ved besigtigelse af ejerlejligheder i forbindelse med optagelse af pant, vil man tage ud og kigge på lejligheden og vurdere om der er overensstemmelse mellem det faktiske og BBR. Man forholder sig ikke til de registrerede ejerlejlighedskort eller oplysninger i Matriklen. Det er dog sjældent at uoverensstemmelser opdages, da banken bruger ca. en time på vurderingen og det kan være store lejligheder og fællesarealer, der skal besigtiges, samt der sker mange handler med ejendomme. Ved vurderingen kigges der mest på beboelsesarealet og fællesarealer tildeles mindre betydning for værdien af en ejerlejlighed. Det en panthaver generelt har fokus på, er hvordan de kan få pengene hjem igen, dvs. hvad det kan sælges for. Derfor vil de være mere interesseret i hvordan det fremstår, kontra hvad der er registreret.

Differentiering i værdi af arealer

Ved panttagning i en ejerlejlighed differentieres der i værdien, arealerne tillægges, hvor boligarealet tillægges størst værdi. Hvorvidt fællesarealet har værdi for pantet afgøres ud fra hvad det er, et uudnyttet loftrum tillægges f.eks. ikke stor betydning, mens parkeringspladser kan være mange penge værd i byerne. Det betyder altså at pantet i en ejerlejlighed, oftest vil være bundet op i beboelsesarealet, hvor andre arealer kun har sekundær betydning for værdien. Respondenten giver udtryk for, at det kan give mening, at kunne differentiere i værdierne af forskellige arealer ved værdierklæring, men stiller spørgsmålstejn ved, hvem der så skal foretage vurderingen af værdien.

Holdninger til manglende registrering

Respondenten udtrykker, at efter hans overbevisning kan der være mange arealopgørelser, der er forkerte, men ser ikke umiddelbart et problem så længe køber og sælger er enige om, hvad der handles. Dog påpeger respondenterne at det vil være hensigtsmæssigt at få registreret større ændringer, såsom nedlagt bagtrappe eller inddragelse af fællesareal i ejerlejligheden. Ligeledes udtrykkes en enighed i, at det kan være problematisk for panthavernes sikkerhed, hvis der gives byggetilladelse, men ændringen ikke registreres. Yderligere udtrykkes det, at hvis panthavere mener de kan få deres penge hjem igen, har de generelt set ikke den store interesse i at modsætte sig registrering af mindre ændringer ved påtegning eller accept.

9.2.2 Omkostninger og afgifter ved ændringssag

Ud fra projektets problemformulering er det belyst at registreringsprocesser kan være en faktor for at ændringer ikke registreres. Høje omkostninger har ligeledes været fremhævet i casestudiet, som grund til at en ændring ikke blev registreret. For at belyse de høje omkostninger og forstå, hvordan en sag kan ende med at være for omstændig til at rekvirenten ønsker at foretage registreringen, er gebyrer til panthavere og TLR undersøgt. På figur 9.2 fremgår Real-kredit Danmarks priser for ændringer vedrørende pant og servitutter. Dette er fremhævet som eksempel på gebyrer, og det kan derfor ikke konkluderes, at det er de generelle priser i hele branchen.

Gebyrer for ændringer

	DKK	EUR
Ændring af fx låneprofil, aftalt ydelse eller afdragsfri periode på FlexLife® med fast rente	1.000	-
Afdragsfrie lån - tilvalg eller ændring af afdragsfrihed	1.000	135
Afdragsfrie lån - fravalg af afdragsfrihed	500	70
Relaksation	2.500	335
Ejendomsbesigtigelse ved relaksation	1.250	165
Påtegning på pantebreve, servitutter m.v. ¹⁾	1.000	135
Elektronisk tinglysning (hvis Realkredit Danmark ikke tinglyser nyt lån samtidig)	500	70
Ændring af sikkerhed - fx frigivelse af kautionist	1.000	135

¹⁾ Hvis du uafhængigt af en indfrielse/lånoptagelse ønsker, at vi tinglyser en påtegning, der reducerer hovedstolen i tingbogen, er gebyret halveret.

Figur 9.2. Realkredit Danmarks gebyrer ved ændringer - *Copy right: Realkredit Danmark* [Realkredit Danmark, U.D.]

Der er ligeledes tinglysningsafgifter forbundet med at tinglyse ændringer af ejerlejligheder. Ved påtegning af pantet er afgiften fastsat jf. Tinglysningsafgiftsloven § 5, stk. 7 og udgør 1.825 kr. når påtegningen sker som del af en matrikulær sag eller når en matrikulær sag tinglyses [Skatteministeriet, 2025]. Ved tinglysning af servitutrettigheder udgør tinglysningsafgiften 1.850 kr. for hver tinglyst rettighed jf. Tinglysningsafgiftsloven § 9 [Skatteministeriet, 2025].

For at illustrere omkostningerne forbundet med at få tinglyst ændringer af ejerlejligheder, er der udarbejdet et eksempel på omkostningerne. Det tager udgangspunkt i en ejerlejlighedsforening bestående af ti ejerlejligheder, hvor pantet skal påtegnes på alle ejerlejlighederne for at gennemføre en arealoverførsel fra fællesarealet til en ejerlejlighed. Da ændringen vedrører ændring af fællesareal, skal alle ejere af fællesarealet inddrages i sagen, hvilket er alle ejere i ejerforeningen, samt deres panthavere, som skal acceptere ændringen. Der tages udgangspunkt i, at der er tinglyst to pantebreve, et for kreditforening og et for banken, på hver ejerlejlighed. Derfor skal der fortages relaksation af pantet i alle de afgivende ejerlejligheder, som efterfølgende skal påtegnes i Tingbogen. Det vil medføre følgende omkostninger i afgifter og gebyrer. Det antages at en bank vil have samme gebyrer som den undersøgte kreditforeningen, Realkredit Danmark.

Gebyrer til kreditforeningen for relaksation og påtegning: $9 \cdot 2500 + 9 \cdot 1000 = 31\,500$ kr.

Gebyrer til banken for relaksation og påtegning: $9 \cdot 2500 + 9 \cdot 1000 = 31\,500$ kr.

Afgifter til TLR for tinglysning: $18 \cdot 1850 = 33\,300$ kr.

Dermed kan relaksation og efterfølgende påtegning af pant i ejerlejlighederne i en mindre ejerforening, med 10 ejerlejligheder ende på 96.300 kr. alene i afgifter og gebyrer til panthavere og TLR. Dertil kan der yderligere opstå flere udgifter til timeforbrug af andre sagsparter, såsom

landinspektør.

9.2.3 Data fra Geodatastyrelsen

Afvist af Geodatastyrelsen

Projektgruppen har fået tilsendt kategoriseret hjemsendelsesstatistik for ejerlejlighedssager i november måned, for årene 2020 til og med 2024, hvilket fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Data/Bilag 25 - GST*. Det er et lille datagrundlag, da det kun indeholder data for november måned. Kategoriseringen er foretaget af GST på baggrund af hjemsendelseshændelser, hvorfor der kan være flere hændelser og hjemsendelser på hver sag. Statistikken udgør dermed ikke et fyldestgørende overblik over antal hjemsendte sager, men et mindre overblik over de hyppigste hændelser, der kan indikere en tendens. Den indhentede data indeholder statistik for alle typer af ejerlejlighedssager, såsom nyopdeling og ændringssager. Det er derfor ikke muligt at vide, hvor stor en andel ændringssagerne udgør i alle kategorierne. Dog er der nogle kategorier, der er unikke for ændringsager, og derfor kun afspejler hændelser i denne type sager, herunder manglende dokumentation for tegningsberettigede og manglende dokumentation for ejerforeningsbeslutning.

Det fremgår af statistikken at punkt fire "Manglende dokumentation for tegningsberettigede" udgør mellem 2-5% af hændelserne. Denne type hjemsendelseshændelser omhandler krav jf. BRE § 7, stk. 4, som beskrevet i kapitel 4.2, hvor GST prøver om ejeren er berettiget til at få ændringen registreret, hvilket kan være i form af underskrevet referat fra generalforsamling. Hvis ikke dokumentationen er tilstrækkelig, hjemsendes sagen til udbedring, hvor en ny generalforsamling kan være nødvendig.

Yderligere fremgår det ligeledes at punkt 5 "Manglende dokumentation for ejerforeningsbeslutning" udgør mellem 1-6% af hændelserne. Ændringssager kan indgå i flere af hændelserne, men det kan ikke udledes ud fra datasættet, hvilken type sag hændelserne omhandler, og derfor kan der ikke direkte udledes konklusioner vedrørende ændringer af ejerlejligheder fra de resterende punkter.

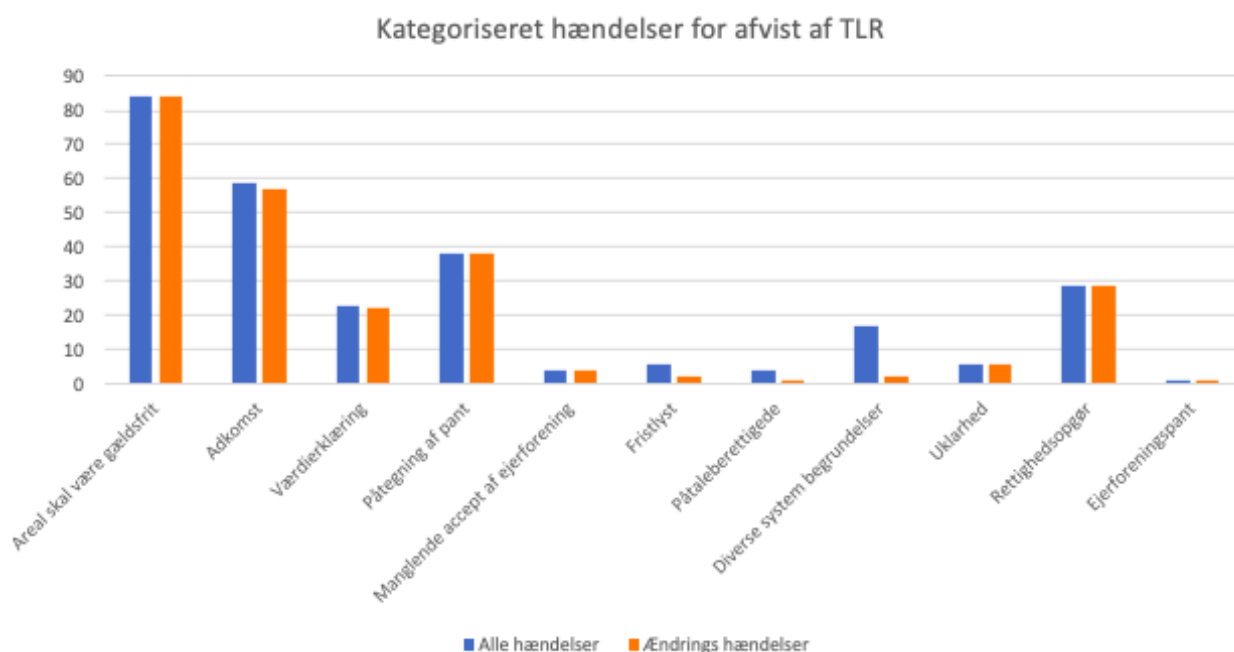
Afvist af Tinglysningsretten

Projektgruppen har ligeledes fået adgang til sagsstatistik vedrørende ejerlejlighedssager afvist af TLR, med begrundelser for afvisningerne. Datasættet består af 221 hændelser, hvilket betyder at det er 221 afvisninger af TLR, men der indgår sager, som er blevet afvist flere gange. Datasættet dækker over alle afviste ejerlejlighedssager fra 1/1-2024 til 29/4-2025. For at kategorisere hændelserne, tages der udgangspunkt i afvisningsbemærkningerne som analyseres for at kategorisere afvisningshændelserne, som fremgår af figur 9.3.

Det fremgår at den hyppigste afvisningsbegrundelse, er at arealet skal være gældsfrit jf. TL

§ 21, hvilket indgår i 84 hændelser. Begrundelser vedrørende adkomst, da det overførte areal ikke tilhører modtageren og hvor der skal tinglyses skøde eller afgives ejererklæring, er ligeledes hyppige afvisningsbegrundelser, der indgår i 59 hændelser. Hvis der tages udgangspunkt i afviste ændringssager, falder tilfælde vedrørende adkomst til 57 hændelser.

Pantet er en hyppig afvisningsbegrundelse, hvor kategorierne påtegning af pant og rettighedsopgør indgår i hhv. 38 og 29 hændelser. Dette indikere at pantet ofte er et forhold, der kan skabe udfordringer og derfor skal tages hånd om i sagsudarbejdelsen. Det fremgår yderligere at manglende accept af ejerforeningen og ejerforeningspant er nogle af de mindst hyppige hændelser med hhv. 4 og 1 hændelser.



Figur 9.3. TLR's afvisning af ejerlejlighedssager-Data fra GST, Bilag/Hovedanalyse/Data/Bilag 26 - TLR

9.2.4 Spørgsmål til Tinglysningsretten

Projektgruppen har forholdt TLR en række spørgsmål, udarbejdet på baggrund af projektets foranalyse, som en funktionschef i TLR har besvaret skriftligt. Spørgsmål og svar fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/TLR/Bilag 35 og 36*. Tinglysningsretten er blevet forholdt vurderingen af værdien af arealer, samt muligheden for at differentiere i vægtning, ved værdierklæring, hvortil de udtrykker følgende. Værdierklæringer tager udgangspunkt i ejerlejlighedens samlede offentlige ejendomsvurdering og ejerlejlighedens arealer beregnes forholds-mæssigt, uden vægtning af arealernes anvendelse, hvilket er tilsvarende arealoverførsel ved jordstykker. Reglerne er udformet sådan, da det er en undtagelse til udgangspunktet om tinglysning af skøde og relaksation, samt så parterne og deres rådgivere kan beregne og forudse om relaksation er nødvendig eller

om værdierklæring kan anvendes. Det har ingen betydning for anvendelsen af værdierklæring, om arealet er underlagt bindinger eller er særligt attraktivt.

Tinglysningsretten er ligeledes blevet forholdt udfordringer med at skaffe alle ejere i en ejerforenings CPR-numre, som skal indsættes på skødet som køber eller sælger. Til dette oplyser TLR følgende. Da ejerne af ejerlejlighederne i fællesskab ejer fællesarealet og ejendommen jf. EL § 3, stk. 1, skal de indsættes på skødet som køber eller sælger, da hver ejer skal kunne identificeres. I forhold til at foreningens tegningsberettigede kan underskrive og indsættes i skødet skriver TLR følgende: *"Generalforsamlingsreferater til dokumentation for ejerforeningens behørig vedtagelse af køb eller salg af fællesareal, er tilstrækkeligt til, at foreningens tegningsberettigede kan underskrive skødet på ejerlejlighedsejernes vegne, men ikke til at undlade at indsætte dem som købere eller sælgere i skødet, i hvilken forbindelse, de skal kunne identificeres."* Bilag/Hovedanalyse/TLR/Bilag 36 - Svar.

9.2.5 Kommunal sagsbehandling

Projektgruppen har udsendt en række spørgsmål til seks forskellige kommuner, med henblik på at forstå kommunal sagsbehandling af byggesager. Det er kun Vejle Kommune, der har besvaret henvendelsen, hvorfor forståelsen af sagsbehandlingen kun bygger på analyse af lovgivningen i kapitel 4 samt besvarelsen fra Vejle Kommune. Spørgsmål og svar fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag 34 - Spørgsmål kommune og Bilag 30 - Vejle Kommune*.

Hvad påses ved vurdering af byggesag og ibrugtagningstilladelse?

Når kommunen påser, om der kan gives byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, ser de på om der opstår nye enheder/lejligheder ved nybyggeri eller tilbygning, eller om der sker opdeling eller sammenlægning i eksisterende godkendt byggeri. For kommunen er det ikke vigtigt, om der er tale om ejerlejligheder eller enheder i en bygning, som ikke er opdelt i ejerlejligheder.

Etablering af nye lejligheder kræver en byggesag og ændringen må ikke tages i brug, før der er givet ibrugtagningstilladelse. Ved afslutningen på byggesagen indberettes enhederne i BBR med individuelle adresser.

Kommunen kan have forskellige fokusområder, i forholdende der påses ved en byggesag, afhængigt af om ændringen vedrører udvendige forhold eller udelukkende indvendige forhold. Er der udelukkende tale om ændring af indvendige forhold, er der eksempelvis ikke behov for at vurdere forhold vedrørende skygge, indblik eller bygningshøjde. I stedet kan der være mere fokus på forhold vedrørende brand, statik eller fugtsikring, afløb og vand, hvis ændringen f.eks. berører et badeværelse.

Hvornår stilles der krav om ibrugtagningstilladelse?

Ibrugtagningstilladelse og byggetilladelse følges ad. Således afsluttes byggesagen altid med

ibrugtagningstilladelse, såfremt kravene for at få ibrugtagningstilladelse overholdes.

Manglende berigtigelse af ejerlejlighedsændringer efter endt byggesag.

Vejle Kommune besvarer ikke spørgsmålet direkte, men ligger op til at det er op til ejeren selv, at have styr på om der er tale om en enhed eller ejerlejlighed.

Mulighed for at betinge ibrugtagningstilladelse af registrering af ændringen.

Vejle Kommune anser det ikke som hensigtsmæssigt at betinge byggetilladelse af berigtigelses af ejerlejlighederne. Det påpeges dog, at det er en helt anden sag ved matrikulære forhold, hvor GST skal godkende ændringen, inden der kan gives ibrugtagningstilladelse.

9.2.6 Interviews med landinspektører

Der er foretaget interviews med tre landinspektører A, B og C der alle er erfarne landinspektører inden for ejerlejligheder. De arbejder til dagligt i forskellige virksomheder, i forskellige geografiske områder. Landinspektør A er indehaver af en landinspektørvirksomhed og Landinspektør B har været en del af ejerlejlighedsudvalget i forbindelse med ændringen af EL i 2020. Landinspektør C består af to landinspektører der begge var med til interviewet, en partner og en erfaren landinspektør. Alle respondenter er tilsendt en præsentation af problematikkerne, samt anbefalede løsningsforslag for at sikre forståelse af problemstillingen og skabe et ensartet grundlag. Referater af interviewene fremgår af *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag 28, 29 og 33*

Krav om registrering efter byggesag 10

I dette kapitel vil den første problemstillingen, manglende sammenhæng mellem registrering og byggesag, blive præsenteret. Efterfølgende diskuteres problemstillingen med henblik på at komme med anbefalinger til at løse problemstillingen.

10.1 Præsentation af problematikken

Som beskrevet i problemformuleringen, omhandler den første problemstilling manglende sammenhæng mellem byggesag og registrering. Det ses ud fra projektets casestudie i kapitel 7 at Case 1 omhandler berigtigelse af ændringer, der ikke er registreret. Der er foretaget ændringer i 2013 og 2015, hvortil der er bygge- og ibrugtagningstilladelse, men ændringerne er ikke blevet registreret før 2020. Tilmed indgår der ændringer fra 1987 og 1995, som ligeledes heller ikke er registreret, hvilket viser at ændringer først registreres når ejeren ønsker at få det gjort. Der kan være sket flere handler med ejendommen i perioden, og derfor kan beskatningen og udgifter til fællesejendommen være utilsvarende.

På nuværende tidspunkt er der ikke lovmæssige rammer, der forbinder byggesager og registrering af ejerlejlighedsændringer. Det betyder, at det reelt er muligt f.eks. at udvide en ejerlejlighed og få bygge- og ibrugtagningstilladelse, uden at ændringen registreres. Kommunen skal påse at der foreligger en erklæring om at byggeriet er i overensstemmelse med byggetilladelsen og BR18. Der er på indeværende tidspunkt ikke lovhjemmel til at betinge en ibrugtagningstilladelse i registrering og dermed stille krav om registrering. Dermed kan en byggesag gennemføres, selvom der er tinglyst pant eller andre forhold, der kræver at panthavere inddrages og accepterer ændringen. Det kan resultere i at man køber eller sælger forkert registrerede og belånte ejendomme, eller at man reelt ikke har ejendomsretten over det solgte areal. Hvis fordelingstal m.m. ikke berigtiges efter byggesag, kan man ende med at betale for meget eller for lidt til fællesudgifterne, ud fra ens fordelingstal, samt det endvidere har påvirkning på ens stemmeandel til generalforsamlinger.

Bankmanden mener i afsnit 9.2.1, at det vil være hensigtsmæssigt at få registreret større ændringer, samt at det kan være problematisk for panthavers sikkerhed, hvis der kan gives bygge-

tilladelse, men dette ikke registreres. Det skal pointeres at bankmanden ligger vægt på, at så længe køber og sælger er enige om hvad der handles, ser han ikke store udfordringer med, hvad der er registreret. Det er således hovedsagligt, hvis der vurderes at være betydelige afvigelser mellem faktiske forhold og det registrerede, at han ser problematikken og behovet for berigtigelse. Respondenten oplyser, at ved besigtigelse i forbindelse med belåning af en ejerlejlighed påses det, om der er overensstemmelse mellem BBR og det faktiske. Oplysninger i BBR vil til tider være forskelligt fra Tingbogen og Matriklen, pga. arealberegninger eller indberettede oplysninger fra ejere. Dermed må det forstås ud fra respondentens viden, at som udgangspunkt anvendes oplysninger fra BBR og ikke oplysninger fra Matriklen eller Tingbogen ved besigtigelse, hvorfor mangelfulde eller forkerte registreringer umiddelbart ikke opdages af vurderingsfolk.

I forhold til byggesager på jordstykker, er der i BR18 fastsat rammer for at kommunen kan kræve en attestering fra en landinspektør vedrørende grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet. Jævnfør BR18, § 10, stk. 8 *"Hvis det skønnes nødvendigt i det enkelte tilfælde, kan kommunalbestyrelsen forlange attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet"* [Social- og Boligministeriet, 2019], som oftest anvendes i praksis ved opførelse af nye bygninger for at afgøre om skelforhold er korrekte og om byggeretten overholdes [Egholm, U.D., note 64]. Tilsvarende mulighed for at kommunen kan kræve attest vedrørende skelforhold findes ikke på nuværende tidspunkt ved byggesager, hvor ejerlejlighedens ydervægge, altså ejerlejlighedens grænser, forandres eller areal inddrages.

10.2 Diskussion

I diskussionen inddrages referater af interviews med tre landinspektører, kaldet landinspektør A, B og C. Referaterne af interviewene fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag 28, 29 og 33*. Der vil løbende i diskussionen blive refereret til landinspektørernes interviews, ved at nævne hvilken landinspektør, der menes, f.eks. Landinspektør A påpeger. Her henvises til landinspektør A's referat i bilag. Der henvises også løbende til svarene fra bankmanden, Vejle Kommune og TLR som refererer til hhv afsnit 9.2.1, afnist 9.2.5 og afsnit 9.2.4.

Det er udledt at der ikke findes lovmæssige rammer, der forbinder byggersager og registrering af ændringerne. Skulle sådan en sammenhæng sikres lovmæssigt, vil det kræve lovændringer. Byggeloven regulerer rammer for bebyggelse i Danmark og i BR18 fastsættes de nærmere krav og rammer for byggetilladelser. Derfor vil en lovændring være relevant at indskrive i BR18, da den vil fastsætte nærmere rammer for hvornår en bygge- og ibrugtagningstilladelse kan meddeles. Hermed tildeles kommunen hjemmel til at betinge byggesager i at de registreres, således at de matrikulære forhold bliver ajourført og det sikres, at ændringen kan tinglyses. Der vil være flere forhold, der skal overvejes ved lovændringen, f.eks. om der skal indføres

bagatelgrænse, om alle ændringer skal registreres og hvilke følger en ændring medfører.

Som beskrevet i problematikken, er det muligt at foretage en byggemæssig ændring uden at denne registreres. Dermed sker der heller ikke en vurdering af om, ændringen kan tinglyses uden at være til hinder for tinglyst pant eller rettigheder. Det er dog vigtigt at pointere, at der foretages mange ændringer af ejerlejligheder, der registreres korrekt og hvor problemstillingen ikke spiller ind. Derfor er det ikke en problemstilling, der er relevant i alle ændringssager, men der ses også flere tilfælde af at fysiske ændringer ikke registreres og først opdages mange år efter. I Case 5, se 7.5, er der foretaget fysiske ændringer og ejerlejlighederne er solgt flere gange, uden at det er blevet opdaget. En lovændring, der forbinder byggesag og registrering, vil have sikret at sådanne ændringer ikke kunne være foretaget, uden at det blev registreret, hvilket indikerer at der er behov for at sikre registrering af ændringer af ejerlejligheder. En lovændring vil yderligere være hensigtsmæssigt i pant- og rettighedshaveres interesse, da det vil sikre beskyttelse af pant, brugsretter osv.. Pantforholdene vil konkret først blive ændret, når det tinglyses, men ændringer i de faktiske forhold kan have indvirkning på værdien af en ejerlejlighed, og dermed hvad panthavere har sikkerhed i, hvorfor de bør inddrages.

Med en lovændring, der forbinder byggesager og registrering eller stiller krav om at ændringer registreres, sikres det at registre vil være mere fuldstændige og ajourførte. Dermed vil det skabe bedre registre, hvilket vil sikre korrekt belåning og beskatning af ejendomme. Det må derfor anses som hensigtsmæssigt at få krav om registrering. Dog ser projektgruppen at en potentiel udfordring kan være, at der er småsager og evt. ubetydelige ændringer f.eks. ombytning af kælderrum, hvor det kan være indgribende og omkostningsfuldt at kræve ændringen registreret. Det er en afvejning af, hvor vigtigt ajourførte registre er og om man reelt tager for store midler i brug ved at kræve alle ændringer registreret. Derfor har projektgruppen haft overvejelser om bagatelgrænse på hhv. 5 eller 10m², men landinspektør A påpeger at en grænse på 5m² vil være mere hensigtsmæssig, da flere boligrum og bagtrapper sagtens kan være op mod 10m². Dermed vil det give mulighed for at foretage byggemæssige ændringer på op til 5m² uden at der er krav om at det registreres. Det kan dog skabe situationer, hvor der kan foretages betydelige værdiforringelse eller -forøgelse. Derfor kan det yderligere være hensigtsmæssigt at tilføje et stk. til bestemmelse, der giver mulighed for, at en ændring kan ses som nødvendig at registrere i de enkelte tilfælde. Indførelse af en bagatelgrænse kan dog åbne op for at nogle bevidst fravælger registrering, hvis ændringen er under 5m², hvorfor det kan efterlade ændringer, som ikke registreres. Der er således tale om en afvejning af behovet for ajourførte ejendomsregistrer og hvor indgribende et middel der skal anvendes.

Hvis der indføres krav om registrering, påpeger landinspektør B, at det kan medføre, at man ikke ønsker at få foretaget ændringen alligevel eller at man bare undlader at søge byggetilladelse og registrering, og aftaler internt i ejerforeningen, hvordan forholdene er. Dermed kan et krav

potentielt medføre, at færre sager registreres, da de internt i ejerforeningen aftaler forholdene, hvilket vil skabe flere uoverensstemmelser mellem det faktiske og det registrerede.

Indføres et krav om registrering i forbindelse med byggesager, kan dette naturligt betyde at sagsprocesserne ved kommunen bliver længere, hvis sagen skal forbi en landinspektør, GST og TLR inden byggesagen afsluttes. Dette vil dermed betyde at sagerne formentligt vil være aktive i længere tid ved kommunen, da der skal gennemføres flere processer før ibrugtagningstilladelsen kan gives og byggesagen afsluttes. For processerne der udføres ved landinspektøren, GST og TLR vil kravet om registrering formentligt ikke have en større betydning, da det vil være de samme trin, sagen skal igennem. I stedet vil kravet hovedsageligt påvirke kommunen og ejerne, der ønsker at gennemføre ændringen. Kravet kan udskyde ejernes muligheder for at tage det ændrede areal i brug, hvis registreringsprocesserne trækker ud og de dermed ikke kan få ibrugtagningstilladelse. Muligheden for at betinge byggesager af berigtigelse af ejerlejligheder anses, som beskrevet i afsnit 9.2.5 ikke som hensigtsmæssigt af Vejle Kommune. Dette kan skyldes, at kommunen ikke er interesseret i at sagerne trækker ud og at dette potentielt kan medføre uorden og mere arbejde til kommunen, når de også skal forholde sig til registreringen.

Længere sagsprocesser og mere arbejde vil naturligt også medføre større omkostninger. Tilmed vil der også være udgifter forbundet med en lovændring både i form af forarbejde og implementering.

Ejerne som ønsker at gennemføre en ændring kan også blive ramt af flere omkostninger og kan særligt komme i knibe såfremt ændringen ender med ikke at kunne registreres. Dette vil betyde at ibrugtagningstilladelsen efterfølgende ikke kan gives, og har ejerne allerede påbegyndt ændringen, vil de sidde i klemme med en gennemført ændring, som i princippet ikke må ibrugtages. Derudover kan ændringen i forvejen være forbundet med omkostninger til ejerne i form af udgifter til landinspektør, TLR og evt. relaksation. Dette kan medføre at nogle ejere undlader både byggesag og registrering, hvorfor ændringen hverken godkendes ved GST, TLR eller hos kommunen. Landinspektør B peger også på denne problematik, særligt i situationer hvor der er tale om en mindre ændring, som alligevel kræver relaksation, hvor ejerne kan vælge at undgå registrering og byggetilladelse for at spare omkostninger og besvær.

Projektgruppen mener at det er forventeligt, at der vil være omkostninger forbundet med at få registreret ændringer. Der er aktører, der foretager et stykke arbejde og der er afgifter til registrering. Disse omkostninger betales ikke, hvis ændringen ikke registreres, hvorfor der naturligt vil være øgede omkostninger. Projektgruppen mener at omkostningerne til at få registreret, ikke overstiger behovet for at sikre en ajourført ejendomsregistrering. Der er samfundsmæssige fordele, såsom korrekt beskatning og belåning, hvilket må anses for at være af større vigtighed, end øgede omkostninger for aktørerne. Derfor mener projektgruppen ikke, at omkostningerne bør være et argument imod at stille krav om registrering.

Landinspektør A mener generelt at en sammenhæng mellem byggesag og registrering er nødvendig, hvis man skal sikre at registreringen sker, samt at det er relevant at forstå, at man kan ende med at spænde ben for sig selv, ved salg eller panttagning på ejendommen, hvis forholdene ikke registreres.

Landinspektør B mener, at det er vanskeligt at opstille en løsning på problematikken, med nogle krav, der giver mening. I den forbindelse uddybes det, at det er et fint forsøg med at opstille krav, men at det kan medføre at ejeren opgiver projektet eller laver ændringen alligevel som en intern aftale i ejerforeningen uden byggetilladelse.

Indføres der krav om registrering i forbindelse med byggesager, peger Landinspektør C på, at det kan medføre en problemstilling, ved at ændringer ikke kan gennemføres i en femårig periode efter brug af værdierklæring på ejendommen. Dette vil kunne forårsage at byggesager ikke kan gennemføres på ejendommen i fem år, uden at skulle relaxsere pantet. Det påpeges tilmed, at der kan være en grund til, at et krav om registrering ikke er indført i EL. Landinspektør C foreslår, at kommunen kan indføre noter i BBR, om at ændringen ikke er registreret. Projektgruppen anser ikke dette som en direkte løsning på problemet, da det fortsat vil være muligt at undlade registrering, men anerkender at det vil skabe mere opmærksomhed omkring ikke registrerede ændringer, hvorfor det alligevel kan være et godt middel til at få registreret flere ejerlejlighedsændringer.

Bankmanden påpeger i interviewet at det ikke umiddelbart er et problem så længe køber og sælger er enige, men det er hensigtsmæssigt at få registreret større ændringer. Dog udtrykkes en enighed i, at det kan være problematisk for panthaveres sikkerhed, hvis der kan foretages ændringer uden at disse registreres eller panthavere på anden vis inddrages. Projektgruppen stiller sig dog kritisk overfor at det er uproblematisk med uoverensstemmelser, så længe køber og sælger er enige. Ejendomsretten til et inddraget areal vil først være gældende, hvis det registreres. Ellers vil det fortsat være registreret som f.eks. fællesareal, selvom det er fremvist i handlen som en del af ejerlejligheden. Dette kan indikere at vurderingsfolk har fokus på de faktiske forhold og tildels BBR, men de registrerede forhold tildeles ikke samme betydning.

Vejle Kommune anser det ikke som hensigtsmæssigt at betinge bygge- og ibrugtagning af at ændringerne registreres. Dette kan skyldes at kommunen ikke er interesseret i yderligere sagsbehandling, hvor de skal tage stilling til om det er registreret korrekt. Yderligere kan det være et krav som borgere kan være uenige i og derfor klage over, eller på anden måde skabe mere arbejde og ansvar for kommunen.

Projektgruppen mener ikke at det er hensigtsmæssigt at ejere kan undlade at registrere ejerlejlighedsændringer efter ændringen er gennemført og kommunen har tildelt ibrugtagningstilladelse. Det anses som problematisk at der opstår uoverensstemmelser mellem registre og

de faktiske forhold og at det medfører uorden i belåning, da panthavere ikke inddrages, samt ved køb og salg, da ejendomsretten ikke ajourføres. Projektgruppen anser i den forbindelse et krav om registrering i forbindelse med byggesager, som en hensigtsmæssig løsning der sikrer samfundsmæssige interesser såsom belåning og beskatning.

10.3 anbefalinger

På baggrund af diskussionen vurderer projektgruppen, at det vil være hensigtsmæssigt at etablere lovmæssige rammer, der kobler byggesager med registreringen af ændringer vedrørende ejerlejligheder. Dermed er det tilsvarende ved jordstykker, hvor det ikke er muligt at ændre i jordstykkets grænser uden dette registreres. Det kan have betydning for både belåning og beskatning af en ejendom samt ved køb og salg, hvor man ikke har ejendomsretten over det uoverensstemmende areal. Det anses ligeledes for problematisk hvis det fastlagte regelsæt, TL, der skal sikre de tinglyste rettigheder og pant, ikke inddrages når der foretages ændringer i ejerlejlighederne. Dermed er muligt at få meddelt bygge- og ibrugtagningstilladelse og ændre BBR, uden at pant- og rettighedshavere inddrages. Det er først i det øjeblik at en ændring ønskes registreret at panthaver reelt skal høres, og her er ændringen allerede sket. Derfor vurderer projektgruppen, at der er behov for formaliserede retningslinjer, der sikrer at ændringerne registreres, således at der opnås en bedre og mere korrekt ejendomsregistrering.

Ved at indføre en bestemmelse skal kommunen kontrollere, at ændringerne er registreret og tinglyst forinden ibrugtagningstilladelse. Dermed sikres det, at der ikke foretages ændringer, der strider mod forhold eller rettigheder, lidt tilsvarende udstykningskontrolskema (UKS) ved jordstykker, hvor BL og BR18 kontrolleres i kapitel 5 i [Geodatastyrelsen, U.D.c]. Projektgruppen anbefaler derfor at der vedtages en bestemmelse, der forpligtiger ejeren til at få ændringer af ejerlejligheder registreret og tinglyst. Det foreslås at bestemmelsen bør indtænkes i BR18, således kommunen kan stille krav om registrering, og følgende formulering foreslås:

§ 1 Ved ændring af en ejerlejligheds grænser eller andre ændringer end videreopdeling¹, må ibrugtagningstilladelse først meddeles, når berigtigelse i overensstemmelse med ændringen er registreret i matriklen og tinglyst.

Projektgruppen mener videst muligt at alle ejerlejlighedsændringer bør registreres, men har forståelse for at dette kan anses som værende for indgribende en løsning. Det foreslås derfor som en alternativ anbefaling at indføre en bagatelgrænse for ændringer, der kræves registreret, således at der ikke udføres et uforholdsmæssigt indgreb i forhold til problemets karakter. Nogle ændringer vil være af så ubetydelig karakter, at det er uforholdsmæssigt at kræve dem registreret, hvilket hurtigt kan blive en omkostelig affære. Derfor kan skøn af sagen tilføjes i

¹jf. definition i EL, § 2, stk. 1, nr. 7

formuleringen, således at kommunen kan foretage skøn og derefter beslutte om ændringen er af sådan en karakter at den skal registreres. Alternativt kan det være en reel grænseværdi der afgør om krav om registrering udløses, f.eks. antal m² ejerlejligheden ændres.

§ 1 I situationer, hvor en eksisterende ejerlejligheds areal ændres med mere end $\pm 5\text{m}^2$ skal ændringen matrikulært registreres og tinglyses forinden ibrugtagningstilladelse meddeles.

stk. 2 Hvis det skønnes nødvendigt i det enkelte tilfælde, kan kommunalbestyrelsen kræve at ændringen af en eksisterende ejerlejligheds grænser, registreres og tinglyses forinden at ibrugtagningstilladelse meddeles.

Behov for forbedring af registreringsprocesserne? 11

I dette kapitel vil problematikker vedrørende omstændige registreringsprocesser blive beskrevet, analyseret og diskuteret med udgangspunkt i vidensgrundlaget fra foranalysen og hovedanalysen. På baggrund heraf vil der blive udarbejdet løsningsforslag til problematikkerne og disse vil blive vurderet med udgangspunkt i parametrene beskrevet i kapitel 9.

11.1 Præsentation af problematikken

I projektets foranalyse er det, ud fra samtaler med landinspektører i forbindelse med de indsamlede cases, identificeret, at de hyppigst forekommende problemstillinger vedrørende omstændige registreringsprocesser er relateret til håndtering af pant. Fire af de fem udvalgte cases i kapitel 7, samt øvrige cases, som ikke er inddraget i projektet, vedrører forskellige komplikationer i sagsprocessen relateret til pant. Yderligere fremgår det også af figur 9.3 at 84 hændelser omhandler at arealet skal være gældsfrit og 23 hændelser omhandler alene at værdien overstiger værdierklæringen. Dermed ses det, at dette er hyppige hændelser, der skaber udfordringer i forbindelse med tinglysning af ændringerne.

Komplikationerne opstår i forbindelse med håndtering af pantet, som oftest fordi TLR stiller krav om relaksation, med begrundelse i, at værdien der fragår ejendommen, overstiger det tilladte for anvendelse af værdierklæringen. Er relaksation nødvendigt, kan dette både være tidskrævende og indebærer omkostninger, hvilket er eksemplificeret i afsnit 9.2.2, hvor relaksation af ti ejerlejligheder er udregnet til eksempelvis at kunne koste 96.300 kr. alene i gebyrer til panthavere og TLR. Priserne for relaksation kan potentielt fraholde ejere fra at gennemføre sagen, hvilket er tilfældet i Case 2 i afsnit 7.2.

Udover udfordringerne som kan opstå i forbindelse med relaksation, ses der også nogle omstændige rammer ift. at kunne få godkendt ændringer, som reelt medfører en lav værdiforringelse for ejere og panthavere. Et eksempel på dette kan findes i Case 3, i afsnit 7.3, hvor en ændring i fordelingstal ifølge TLR går udover værdien af pantet, hvis der efterfølgende udstykkes en del af fællesarealet. Dette er på trods af, at størstedelen af ejendommen er bestående af vej og således omfattet af arealbindinger, hvorfor man kan stille spørgsmålstejn ved arealets værdi

for ejerne. I relation hertil har TLR i et skriftligt svar udtrykt, at arealets anvendelse eller evt. arealbindinger ikke spiller en rolle ved anvendelse af værdierklæring, hvorfor det ikke er af betydning om arealet er mose, eller adgangsareal *Bilag/Hovedanalyse/TLR/Bilag 36 - Svar*.

Tinglysningsrettens svar er også interessant for vurdering af det indvendige fællesareal, hvor arealets anvendelse heller ikke spiller en rolle for værdiberegningen. Dette ses også i Case 2 7.2, hvor landinspektøren i en værdierklæring argumenterer for at et uudnyttet loftrum skal vægtes som 10% af middelværdien af det særejede areal med henvisning til at dette fremgår af SKAT's juridiske vejledning om vægtning af forskellige arealtyper i en ejendom. Argumentationen afvises dog efterfølgende af TLR.

I denne sammenhæng er det interessant at det i interviewet med en bankmand, introduceret i afsnit 9.2.1, fremgår at han er positivt stemt overfor muligheden for at differentiere i værdisætningen af forskellige arealer, da et uudnyttet loftrum eksempelvis ikke tillægges nogen særlig værdi for en ejerlejlighed. Dog nævnes det, at parkeringsarealer derimod kan være af stor værdi og at det kan være svært for TLR at vurdere værdien og anvendelsen af et areal. Overordnet set vurderer respondenterne, at hvis arealet ikke er af betydning for ejerlejligheden, indgår det ikke i den samlede vurdering af ejerlejlighedens værdi.

Det ses igennem projektet, at det kan være vanskeligt at gennemføre ændringer i ejerlejlighedsejendomme ved brug af værdierklæring. Dette kan være grundet høje kvadratmeterpriser, særligt i centralt beliggende områder i større byer, som kan gøre det vanskeligt at gennemføre selv små ændringer, f.eks. i forbindelse med inddragelse af depotrum i en ejerlejlighed. I relation hertil er det værd at nævne, at der naturligvis er et behov for at beskytte panthavere mod betydelige værdiforringelser, men beskyttelsen af panthaverne, bør også være forholdsmæssig med hvilket areal, der fragår ejendommen. I den sammenhæng er det også værd at bemærke at et regelsæt, der er for rigtigt ift. håndtering af pant, kan medføre at ændringer gennemføres uden panthaveres samtykke. Her er det næppe i panthavers interesse, hvis der gennemføres fysiske ændringer uden deres inddragelse.

En anden type omstændige registreringsprocesser, som blev identificeret i foranalysen vedrører forskellige bestemmelser, der til en vis grad modvirker hinanden. Denne problematik er identificeret i forbindelse med at EL giver mulighed for at beslutninger i ejerforeningen kan gennemføres med et flertal defineret i normalvedtægten eller evt. tinglyst særvedtægt. Det ses dog at gyldige flertalsbeslutninger i nogle tilfælde bliver modvirket af andre krav, f.eks. i Case 4 i afsnit 7.4, hvor TLR kræver samtykke fra samtlige ejere i ejerforeningen for relaxsation af ejerforeningspant. Dette skaber en vetoet, hvor en enkelt ejer kan modsætte sig ændringen, på trods af at denne allerede er godkendt på generalforsamlingen. Herigennem bliver flertalsbeslutningen uden betydning og ændringen, som allerede er gennemført, kan ikke berigtiges før alle

giver samtykke til relaksation af ejerforeningspant. I den forbindelse kan der både stilles spørgsmålstegn ved, om ejerforeningen kan forventes at have godkendt relaksation, når de allerede har godkendt ændringen og der er tale om foreningens eget pant, samt om det er hensigtsmæssigt, at alle ejere skal give samtykke og dermed give mulighed for at nedlægge veto.

En lignende situation er identificere i projektets indledning, hvor det belyses i et interview med en landinspektør, at TLR i nogle sammenhænge kræver udlevering af CPR-numre fra samtlige ejere i forbindelse med ejerlejlighedsændringer. Dette bekræftes af TLR, der uddyber at i situationer, hvor der udarbejdes skøde i forbindelse med en ændring af fællesarealet, skal ejerlejlighedsejerne indsættes som købere eller sælgere af arealet. Det skyldes at ejerlejlighedsejerne i fællesskab ejer fællesjendommen, hvorfor de alle må betragtes som købere eller sælgere. CPR-numrene skal fremgå for at kunne identificere købere og sælgere og det vurderes derfor ikke tilstrækkeligt at eksempelvis generalforsamlingsreferater underskrevet af tegningsberettigede, kan anvendes i denne sammenhæng. *Bilag/Hovedanalyse/TLR/Bilag 36 - Svar*

Kravet om underskrift fra samtlige ejere medfører dog en besværliggørelse af sagsprocessen, da det kan være tidskrævende at landinspektøren skal indsamle underskrifterne, samt enkelte ejere kan modsætte sig. Der kan derfor stilles spørgsmålstegn ved om sådanne situationer kan løses mere effektivt.

Det fremgår yderligere af [Erhvervsstryelsen, 2018] at formålet med at omformulere tinglysningskravet, ved gyldige beslutninger truffet på generalforsamlinger, hvor de tegningsberettigede kan underskrive på vegne af foreningen er at sikre, at enkelte ejere ikke kan få vetoet for ejerforeningens beslutning. TLR oplyser i rapporten, *"... at sælgeren i praksis kan indsættes med navn og adresse alene, hvis det i anmeldelsen oplyses, at det ikke har været muligt at få dennes cpr-nr. udleveret"* [Erhvervsstryelsen, 2018, s. 126]. I praksis oplever projektgruppen dog, at TLR stiller krav om at ejere indsættes med CPR-nummer, hvorfor den reelle vetoet stadig er en udfordring i dag. Det er samtidigt heller ikke i tråd med, hvad TLR oplyser i deres besvarelse af spørgsmålene, hvor det beskrives at ejerne skal indsættes i skødet.

11.2 Diskussion

I diskussionen inddrages referater af interviews med tre landinspektører, kaldet landinspektør A, B og C. Referaterne af interviewene fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag 28, 29 og 33*. Der vil løbende i diskussionen blive refereret til landinspektørernes interviews, ved at nævne hvilken landinspektør, der menes, f.eks. Landinspektør A påpeger. Her henvises til landinspektør A's referat i bilag. Der henvises også løbende til svarene fra bankmanden, Vejle Kommune og TLR som refererer til hhv afsnit 9.2.1, afnist 9.2.5 og afsnit 9.2.4.

11.2.1 Differentiering i arealværdier

Som beskrevet ovenfor, ses der problematikker vedrørende håndtering af pant, særligt når værdien af arealoverførslen overstiger værdierklæringens rammer og TLR derfor stiller krav om relaxsation. Ved indførelsen af værdierklæringen, dengang kaldet uskadelighedsattest, var begrundelse ifølge lovforslaget fra 2006 [Folketinget, 2006] at *"En sådan ændring vil indebære en væsentligt hurtigere sagsbehandling og en mærkbar besparelse for borgerne i forbindelse med småsager om arealoverførsel. En ændring af reglerne om afgivelse af uskadelighedsattest forventes endvidere at medføre, at flere ændringer fremover vil blive registreret, hvilket vil være medvirkende til at styrke matrikelkortets troværdighed. Der er således store ejendomsretlige og administrative fordele for samfundet ved, at ejendomsregistreringen afspejler den faktiske ejendomsituation."* [Folketinget, 2006, pkt. 4.10.2].

Det fremgår yderligere af [Folketinget, 2006] at værdierklæringen oprindeligt er tiltænkt anvendelse på jordstykker. Værdierklæringen anvendes i dag også til ejerlejlighedsændringer under de samme vilkår som for jordstykker. Da kvadratmeterprisen ofte må forventes at være højere for ejerlejlighedsejendomme betyder det dog, at det ikke er muligt at overføre lige så store arealer på ejerlejlighedsejendomme med værdierklæringen. Anvendelsen af værdierklæringen er tilmed blevet simplificeret, hvilket påpeges af Landinspektør A, i forbindelse med at det tidligere har været muligt at anvende skøn til at vurdere værdien af arealer og Landinspektør B påpeger at det har været muligt at differentiere i værdien på forskellige arealtyper. Dette står i kontrast til det nuværende system, hvor værdien af arealer, som belyst i afsnit 9.2.4, vurderes ensartet på baggrund af den seneste offentlige vurdering ift. om de overskrider den maksimale grænse for anvendelse af værdierklæringen, hvorfor der udelukkende er tale om en matematisk udregning. Projektgruppen mener at den nuværende udformning af værdierklæringen er uforholdsmæssig i forbindelse med ejerlejligheder, da den medfører at værdisætningen er stærkt simplificeret og uforholdsmæssig, når der overføres andre arealer end beboelsesarealer, eksempelvis uudnyttede loft- og kælderrum.

Tinglysningsretten begrundet reglerens udformning i at det er en undtagelse til udgangspunktet om relaxsation og tinglysning af skøde. Endvidere ses det ud fra Case 2 i afsnit 7.2, at TLR afviser at differentiere i værdi med henvisning til Vestre Landsrets afgørelse [Tinglysningsretten, 2022]. Afgørelsen omhandler at TLR afviste at tinglyse en arealoverførsel, i en matrikulær sag, da den oversteg værdierklæringens rammer. Den kærende i sagen argumenterede for at beregningen af værdien burde ske ud fra grundværdispecifikationer, altså differentiering i vægtningen af arealer. Vestre Landsret stedfæstede TLR's afgørelse da *"... Tinglysningsrettens praksis havde støtte i bestemmelseernes ordlyd, og der ikke var grundlag for at fastslå, at beregningerne skulle ske på baggrund af grundværdispecifikationerne i den offentlige vurdering."* [Tinglysningsretten, 2022]. I bestemmelsens ordlyd er det beskrevet, at der skal vedlægges en

erklæring til værdierklæringen, hvilket fremgår i projektets lovanalyse i afsnit 4.3.2. Ejeren og beskikket landinspektør skal erklære, at det kan ske uden fare for panthavere og at det er en ubetydelig formindskelse af værdien. Denne erklæring må anses for at være uden betydning for vurderingen af værdien, hvis TLR ikke forholder sig til landinspektørens oplysninger og alene tager udgangspunkt i den samlede ejendomsværdi. Vestre Landsrets afgørelse vedrørende arealoverførsel med værdierklæring for jordstykker anvendes nu som lovhjemmel, for at der ikke kan differentieres i værdisætning af arealer ved ejerlejlighedssager.

Bankmanden oplyser, i interviewet i afsnit 9.2.1, at de differentierer i hvor meget værdi arealer tillægges, hvorfor boligarealet udgør den primære vurdering af værdien, mens sekundære arealer tillægges mindre værdi. Landinspektør B udtrykker at det bør være muligt at differentiere i værdisætningen af arealerne, da både SKAT gør det ved vurdering af ejendommen og vurderingsfolk gør det ved belåning. Derfor mener landinspektør B at TLR bør differentiere. Landinspektør C udtrykker at fastsatte rammer for TLR's vægting af arealers værdi, som vurderingsfolk og SKAT foretager, vil være hensigtsmæssigt.

Formålet med at indføre værdierklæring og dermed mulighed for at overføre mindre arealer uden accept af panthavere var at skabe en hurtigere sagsbehandling, at sikre flere ændringer ville blive registreret og dermed styrke matrikelkortets troværdighed. Med TLR's praksis, hvor værdien beregnes ud fra den samlede ejendomsvurdering, skabes der flere situationer, der kan modvirke lovens formål. Det omhandler småsager, hvor sagerne bliver markant dyrere da alle ejere i en ejerforening skal relaksere eller at ændringerne ikke bliver registreret grundet omstændige og omkostningsfulde registreringsprocesser. Derfor mener projektgruppen, at det bør overvejes om lovens formål afspejles i den praksis, der føres i dag, eller om den modvirker formålet med at ejendomsregistreringen skal afspejle de faktiske omstændigheder.

Projektgruppen mener at det er uhensigtsmæssigt, at TLR tager udgangspunkt i den samlede ejendomsvurdering og ikke accepterer differentiering i arealers værdi. SKAT vægter uudnyttet loftrum med 10% i ejendomsvurderingen og bankmanden oplyser, at der differentieres ved belåning af en ejendom. Da der ikke kan differentieres i værdi, skaber det situationer, hvor det er uhensigtsmæssigt at kræve relaksation af alle ejeres pantebreve som f.eks. Case 2, se afsnit 7.2, hvor det alene omhandler berigtigelse af fordeling af kælderrum og ændringerne sker vederlagsfrit. I sådan en situation mener projektgruppen, at det vil være hensigtsmæssigt at TLR accepterer landinspektørens erklæring, der ligeledes er underskrevet af ejeren, om at ændringen er uden betydning for pantsikkerheden og alene er en ubetydelig formindskelse af værdien.

Det er tidligere belyst, at der kan findes eksempler på ejere, der fravælger at gennemføre registrering af ejerlejlighedsændringer grundet udfordringer med relaksation og fordi værdierklæring ikke kan anvendes som alternativ. Landinspektør C mener at det kan besværliggøre registreringen af ændringssager at det ikke er muligt at differentiere i værdien. Derfor kunne det være

godt med en mere nuanceret anvendelse af værdierklæringen så flere sager kan gennemføres. Landinspektør C påpeger yderligere at værdierklæringen virker udmærket når areal overføres fra lejlighed til lejlighed, men når fællesarealet påvirkes opstår udfordringerne. Med mulighed for at differentiere i arealværdier, vil det give mulighed for, at flere sager kan gennemføres ved brug af værdierklæring. Dermed kan omkostningerne forbundet med relaksation undgås i flere situationer, hvilket vil gøre det mere attraktivt at gennemføre ændringerne. Dette vil betyde, at sager som den eksemplificeret i Case 2 i afsnit 7.2, muligvis vil blive registreret. Tilmed vil det betyde, at processerne ved at indhente påtegning i forbindelse med relaksation kan undgås i disse sager og give en hurtigere og mere smidig registreringsproces. En måde hvorpå en mere smidig registreringsproces kan opnås, udtrykker landinspektør C, er ved at få en dommerattest eller lign. fra TLR forud for at sagen indsendes. På den måde prøver TLR om værdierklæringen kan anvendes inden landinspektøren indsender sagsparken til registrering. Det ville hjælpe med rådgivningen, samt at man ved om sagen kan gå i gennem eller ej.

En mulighed for at differentiere i arealværdier ved værdierklæringer, vil betyde at panthavere principielt står med en lavere sikkerhed end med den nuværende værdierklæring. Det skyldes at ændringen vil give mulighed for at fraskille større arealer, hvis de pågældende arealer er vægtet lavere end beboelsesareal. En betragtning kan være, at differentiering i værdi potentielt kan være med til at øge sikkerheden, da flere aktører vil få registreret ændringerne og dermed ikke foretager dem uden inddragelse af panthavere. Det står dog klart i interviewet med en bankmand, præsenteret i afsnit 9.2.1, at uudnyttede loftrum mv. kun anses at have en sekundær betydning for ejerlejlighedens værdi, hvorfor bankmanden også er positivt stemt overfor muligheden for at kunne differentiere i værdierne af forskellige arealtyper. Da der udelukkende er tale om udtalelse fra en enkelt bankmand, er dette præget af en vis grad af subjektivitet. Dog må det antages på baggrund heraf, at der som udgangspunkt ikke er større værdiforringelser forbundet med fraskillelse af visse arealtyper. Her er det relevant at have en fastsat vægtning på forskellige arealtyper, da der naturligt vil være forskel i værdien på et uudnyttet loftrum og et fuldt indrettet festlokale. Det er tilmed værd at bemærke at muligheden for at differentiere i værdier ikke nødvendigvis vil indebære en ændring i hvor store værdier, der tillades at fraskille med en værdierklæring. Her vil grænsen stadig ligge på maksimalt 2% af den seneste offentlige vurdering eller maksimalt 125.000 kr., dog med mulighed for at vægte arealernes værdi.

Hvis en mulighed for differentiering i arealværdier indskrives i loven, vil dette naturligvis medføre en række omkostninger i forbindelse med at få det implementeret. Ændringen vil dog også spare omkostninger særligt for ejere, da det vil muliggøre at foretage større ændringer uden behov for relaksation. Dermed kan værdierklæringen anvendes i flere tilfælde og omkostningerne ved relaksation, som er belyst i afsnit 9.2.2 kan spares.

11.2.2 Skøn i værdierklæringer

En anden mulighed for at skabe en lettere proces for håndtering af pant er at foretage vurderingen af fraskilte arealer på baggrund af et skøn af prisen. Denne løsning ligger således i tråd med den forrige, men med den forskel at der ikke er fastlagte vægtninger af forskellige arealtyper. I stedet kan en neutral vurderingsmand indkaldes til at foretage en vurdering af arealerne, der indgår i ejerlejlighedsændringen og dette kan herefter bruges som grundlag i en værdierklæring, til at vurdere om det fraskilte areal overholder kravene, til at ændringen kan gennemføres uden fare for pantsikkerheden. Dermed gives der på denne måde stadig mulighed for at differentiere i arealværdierne, men på et andet grundlag. Da denne løsning behandler den samme problematik som diskuteres i afsnittet ovenfor 11.2.1, men med den forskel at arealværdierne differentieres forskelligt, påvirker den i store træk de parametre samme som diskuteret ovenfor. Det vurderes derfor at denne løsning har omtrent samme indflydelse på parametrene vedrørende lovgivningen og hvordan en ændring vil påvirke registrering, effektivitet, sikkerhed og omkostninger.

Hvis det muliggøres at foretage skøn i forbindelse med værdierklæring, vil dette medføre udgifter til en neutral vurderingsmand, der skal ud og påse ejendommen og det fraskilte areal. Dog vil omkostningerne være af mindre betydning i forhold til at få relaxeret og påtegnet alle pantebreve i ejerforeningen. Som belyst i afsnit 9.2.2 kan relaxsation hurtigt ende med at være omkosteligt. Derfor mener projektgruppen, at det vil være hensigtsmæssigt ift. omkostningerne at have en neutral vurderingsmand til at fastsætte den reelle værdi af det fraskilte værdi.

En af hensigterne med at indføre muligheden for at anvende værdierklæring, dengang kaldet uskadelighedsattest, var at få flere ændringer registreret. Denne hensigt mener projektgruppen vil være mere realistisk at opfylde, hvis det er muligt at foretage skøn af værdien af det fraskilte areal, således at flere småsager og berigtigelser bliver gennemført og registreret.

11.2.3 Øget mulighed for underskrift fra tegningsberettigede

I dette afsnit behandles to separate, men lignende problemstillinger vedrørende hhv. ejerforeningspant og CPR-numre. Som beskrevet er der identificeret situationer, hvor en enkelt ejer kan have vetoret i en ejerforening, ved at nægte at underskrive relaxsation af ejerforeningspant, se Case 4 i afsnit 7.4. Da TLR kræver samtykke fra samtlige ejere opstår muligheden for vetoret, hvilket ikke er i overensstemmelse med hensigten med ændringen af EL § 5, stk. 4. Landinspektør B påpeger at det er vigtigt at TLR ikke modarbejder hensigten med EL, hvor det i forbindelse med ændringen var vigtigt at sikre, at alle ejere i en ejerforening indordner sig efter demokratiske beslutninger og ikke kan have vetoret overfor en kvalificeret flertalsbeslutning. Dette var et grundelement i lovændringen, hvilket bør respekteres og følges i praksis. Dermed betyder det, at de nuværende lovrammer medfører at ejerlejlighedsændringer i nogle

tilfælde ikke kan registreres, på trods af at ændringen er godkendt med tilstrækkeligt flertal på generalforsamlingen.

Yderligere opleves en lignende problematik, hvor TLR kræver alle ejere i ejerforeningen indført med CPR-numre i skødet, ved køb/salg af fællesareal. Dermed kan der opstå situationer, hvor enkelte ejere kan modsætte sig ændringen og bremse registreringen. TLR oplyser i deres svar i afsnit 9.2.4 at, dokumentation for gyldig beslutning er tilstrækkeligt, for at ejerforeningen kan underskrive skødet, men ikke til at undlade at ejere indsættes som køber/sælger som identifikation. Jævnfør EL § 5, stk. 4 kan en gyldig beslutning om disposition over fællesejendommen tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen [Social- og Boligministeriet, 2020b]. Derfor mener projektgruppen at det jf. EL, bør være muligt at tinglyse køb/salg af fællesareal på baggrund af dokumentation for gyldig beslutning.

Vestre Landsret har taget stilling til lignende problematik i afgørelse [Tinglysningsretten, 2024]. Den kærende anførte at TL § 9, stk. 1 ikke burde føre til, at samtlige ejere skal fremgå med CPR- eller CVR-nummer, men at ejerforeningen burde kunne underskrive på vegne af ejerforeningens beslutning jf. EL § 5, stk. 4. TLR lagde vægt på at det er ejerne og ikke ejerforeningen, der skal fremgå som køber/sælger i skødet, da et dokument jf. TL § 9, stk. 1 skal indeholde oplysninger om CPR-nummer på de forpligtede og berettigede. Vestre Landsret stedfæstede TLR's afgørelse, hvorfor det er gældende, at samtlige ejere skal indføres i skødet, selvom der er truffet gyldig beslutning på generalforsamling med kvalificeret flertal.

Det ses at TLR skelner mellem EL § 5, stk. 4 og TL § 9, stk. 1 i den forstand, at det må antages, at de vurderer at EL blot giver bemyndigelse til at de tegningsberettigede kan underskrive skødet, mens TL kræver at rettighedshavere skal indsættes til identifikation jf. § 9, stk. 1. Således skelner TLR tilsyneladende mellem de to love og mener derfor ikke at muligheden som EL giver, er tilstrækkelig til også at sikre identifikation, som det kræves af TL. Med TLR's nuværende praksis modvirker TL hensigten med at undgå vetoret i EL. For at undgå dette og skabe en bedre registreringsproces mener projektgruppen at EL bør være udgangspunktet for om de tegningsberettigede kan underskrive og indsætte ejerforeningen i skødet som køber/sælger, således at den demokratisk vedtaget beslutning ikke stoppes af uhensigtsmæssig vetoret.

Landinspektør B udtrykker ligeledes, at TLR ikke bør modarbejde hensigten med EL. Landinspektør C er ikke bekendt med problematikken, men mener at det som udgangspunkt bør være muligt at få sager igennem på baggrund af generalforsamlingsbeslutning. Det kan skyldes at landinspektør C arbejder mest med ejerlejlighedsforeninger, der administreres af en ejendomsadministrator og derfor får skrevet udførlige referater, hvoraf den besluttede ændring tydelig fremgår. Yderligere udtrykker landinspektør C, at det er muligt at indsætte ejerforeningen i skødet, når værdierklæringen anvendes. Landinspektør A udtrykker at denne problematik ikke er noget landinspektøren har erfaring med. I situationer, hvor der skal anvendes CPR-numre,

har landinspektøren ikke oplevet at ejere modsætter sig at udlevere disse.

Dermed kan det tyde på, at det ikke er den mest udbredte problematik, da to ud af tre landinspektører ikke er bekendte med den. Det er dog en problematik, der er identificeret i en case og ved interview med en landinspektør i forbindelse med opstart af projektet. Dog kan problematikken skyldes en tidligere praksis fra TLR eller at referaterne fra generalforsamlingen ikke tydeligt beskriver, hvad der gives bemyndigelse til.

Projektgruppen mener på baggrund af TLR's svar i afsnit 9.2.4, og snakken med landinspektøren, samt Case 4, at problematikken kan opstå i nogle situationer og det er tilmed ikke utænkeligt at ejere kan være betænkelige med at udlevere deres CPR-nummer. Derfor mener projektgruppen at det er relevant at komme med anbefalinger til, hvordan det kan imødekommes.

Under de nuværende lovmæssige rammer kan det ske, at sager strandede med en ændring, der er gennemført, men ikke registreret. Dette er eksemplificeret i Case 4 i casestudiet i afsnit 7.4, hvor en enkelt ejer ikke ønsker at relaxere ejerforeningspanket og registreringen derfor ikke kan gennemføres. Der kan stilles spørgsmålstegn ved den reelle værdi af ejerforeningspanket for den enkelte ejer og om dette bør berettige at en enkelt ejer kan modsætte sig de øvrige og have vetoet om at registreringen ikke skal gennemføres. Det er projektgruppens holdning at ejerforeningspanket ikke er af en større værdi for den enkelte ejer, end at det bør være op til en demokratisk beslutning på en generalforsamling, at bestemme om ejerforeningspanket kan relaxeres. Dette vil tilmed medføre, at flere sager kan gennemføres, uden at enkelte ejere modsætter på trods af godkendelse af ændringen på generalforsamlingen.

Øgede muligheder for ejerforeningens tegningsberettigede, vil også give en positiv indvirkning på effektiviteten. Herunder vil en mulighed for, at ejerforeningen kan indsættes som køber/sælger på et skøde fremfor de enkelte ejere, medføre at landinspektørerne ikke længere skal indhente CPR-numre fra samtlige ejere, hvilket er tidsbesparende, særligt ved større ejerforeninger eller, hvis enkelte ejere modsætter sig. Dette vil også mindske omkostningerne for ejerne, som ikke skal betale for det ekstra arbejde. De primære omkostninger i forbindelse med en sådan ændring vil ligge hos staten i forbindelse med indskrivning i loven, samt at der kan være omkostninger forbundet med at omlægge procedurerne ved TLR.

11.3 Anbefalinger

11.3.1 Differentiering i arealværdier

Projektgruppen anbefaler på baggrund af det diskuterede at give mulighed for at differentiere i arealværdier ved anvendelse af værdierklæring. Mulighed for at differentiere i værdisætning af

forskellige arealtyper kan særligt være behjælpelig i sager, der vedrører ændring af forskellige typer af fællesareal, som ikke er egnet til beboelse, herunder uudnyttet loftrum eller kælderrum. Disse arealer værdisættes i øjeblikket på samme vis som beboelsesarealer efter den nuværende praksis for værdierklæringer, omend uudnyttet tagareal eksempelvis kun vægtes som 10% af ejendomsvurderingen af SKAT. En sådan vægtning af arealer vil muliggøre, at flere ændringer kan laves med værdierklæringen, samtidigt med at de nuværende rammer beholdes, så værdien af det fraskilte areal stadig maksimalt må udgøre 2% af seneste offentlige vurdering eller 125.000 kr. På baggrund af 9.2.1, ses det at uudnyttede loftrum m.m. som udgangspunkt tillægges mindre værdi af vurderingsbranchen, hvilket understøtter, at det er hensigtsmæssigt at differentiere i værdien.

I praksis foreslår projektgruppen, at der udarbejdes et skema over vægtningen af forskellige arealtyper, således at vægtningen sker ud fra et udarbejdet datasæt. Det kan være ud fra samme parametre som SKAT anvender, således at f.eks. kælderrum og uudnyttet tagrum vægtes lavere end boligareal. Udpegningen af arealtype ved ændringen kan ske, ved at landinspektøren erklærer hvilke arealtyper, der er tale om. Med et datasæt, der vægter værdierne, skabes en mere korrekt afspejling af den reelle værdi af arealerne, samt at parterne og rådgivere stadig kan forudse om relaksation er nødvendig, som TLR i afsnit 9.2.4 beskriver, er formålet med de nuværende grænser i værdierklæringen. Dermed fastholdes de nuværende krav til, hvornår værdierklæring kan anvendes, men den gentænkes i forhold til at være mere anvendelig på ejerlejligheder.

11.3.2 Skøn i værdierklæringer

En anden anbefaling, der kan medvirke at flere ændringer af ejerlejligheder registreres, er at muliggøre skøn ved værdisætning af det fraskilte areal. Denne anbefaling påvirker mange af de samme parametre som differentiering i værdi, men forskellen ligger i, at ved skøn kan en neutral vurderingsmand bestilles til at vurdere den faktiske værdi af arealet. For at sikre et troværdigt skøn, bør dette udføres af en neutral vurderingsmand uden tilknytning til ejendommen f.eks. igennem en bank eller lignende med pant i ejendommen. Vurderingsmanden kan på baggrund af sin vurdering erklære om værdien overstiger 125.000 kr. eller 2% af seneste offentlige vurdering.

11.3.3 Øget mulighed for underskrift fra tegningsberettigede

Flertal for relaksation af ejerforeningspant

For at imødekomme den diskuteret problematik vedrørende ejerforeningspant anbefaler projektgruppen at en generalforsamlingsbeslutning vedtaget med kvalificeret flertal bør accepteres som tilstrækkelig dokumentation for relaksation af ejerforeningspantet. Dermed mener projektgruppen, at det bør være muligt, at de tegningsberettigede kan påtage ejerforeningspantet på

vegne af alle ejere i ejerforeningen med dokumentation om gyldig beslutning. For at løse problematikkerne hvor enkelte ejere kan modsætte sig ejerforeningen, mener projektgruppen, at der bør indføres lovændringer, der utvivlsomt tilkendegiver, at ejerforeningens tegningsberettigede kan underskrive på ejerforeningens vegne og indføres som rettighedshavere ved dispositioner af fællesarealet, såfremt der er kvalificeret flertal på generalforsamlingen.

Ejerforeningen som køber/sælger i skøde, ved disposition af fællesarealet

For at imødekomme problematikken med at det ikke er muligt at tinglyse på baggrund af underskrift fra ejerforeningens tegningsberettigede uden at ejere indsættes i skødet med CPR-numre, anbefaler projektgruppen at TLR omlægger deres praksis i overensstemmelse med formålet i EL § 5 stk. 4. Hermed ligges op til at ejerforeningens beslutninger om dispositioner af fællesejendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutning underskrevet af ejerforeningens tegningsberettigede. Således anbefales det at ejerforeningen kan indskrives som sælger/køber i skødet på vegne af de enkelte ejere.

Ansvar for at indhente CPR-numre for ejerne kan alternativt placeres ved TLR, efter der er indsendt dokumentation for en gyldig beslutning, da ejerne er af de enkelte ejerlejligheder allerede er tinglyste adkomsthavere med CPR-nummer i Tingbogen.

I dette kapitel vil den tredje og sidste problematik, vedrørende vidensbehov hos aktørene, blive præsenteret og diskuteret. Dette gøres med udgangspunkt i den indsamlede viden fra projektets foranalyse og datagrundlag for hovedanalysen. På baggrund af det diskuterede, vil der blive opstillet anbefalinger for at imødekomme problematikken.

12.1 Præsentation af problematikken

Den sidste kategori, der udgør problematikken udledt fra foranalysen, er vidensbehov hos aktører, herunder manglende viden omkring vigtigheden af at få registreret ejerlejlighedsændringer. Det ses ud fra GST's hjemsendelsesstatistik i afsnit 9.2.3, at der er flere sager, der afvises pga. manglende dokumentation for ejerforeningens tegningsberettigede eller for beslutning truffet på generalforsamling. Dette kan indikere, at ejerforeningerne ikke altid er bekendte med, hvordan en gyldig generalforsamling skal afholdes, hvordan en beslutning gyldigt træffes og hvem der skal underskrive beslutningen. Ligeledes fremgår det af sagerne afvist af TLR i afsnit 9.2.3, at der optræder hændelser, hvor der mangler accept fra ejerforeningen, hvilket igen underbygger, at der kan være en problematik med behov for yderligere viden hos aktørerne.

Omstændige registreringsprocesser og rammer kan ligeledes skabe uklarhed for aktørerne, da de ikke er bekendte med, hvad dokumentationen skal indeholde. I mange ejerforeninger er det private beboere, der administrerer foreningen og udgør de tegningsberettigede. Typisk vil større ejerforeninger have en ejendomsadministrator, der står for det praktiske, og derfor også har et mere indgående kendskab til regler og rammer for at træffe gyldige beslutninger.

Et eksempel på omstændige processer der kan skabe uklarhed fremgår i afsnit 9.2.4, hvor TLR beskriver, at foreningens tegningsberettigede kan underskrive skøde, men det kan ikke undlades at indsætte samtlige ejere som køber/sælger. I sådan en situation, er det ikke utænkeligt at flere ejere vil være betænkelige ved at udlevere deres CPR-nummer til landinspektøren, da beslutningen allerede er truffet og godkendt på generalforsamling. Projektgruppen oplevede denne problematik under indledende interview med landinspektører, som beskrevet i projektets indledning.

12.2 Diskussion

I diskussionen inddrages referater af interviews med tre landinspektører, kaldet landinspektør A, B og C. Referaterne af interviewene fremgår i *Bilag/Hovedanalyse/Interview/Bilag 28, 29 og 33*. Der vil løbende i diskussionen blive refereret til landinspektørernes interviews, ved at nævne hvilken landinspektør, der menes, f.eks. Landinspektør A påpeger. Her henvises til landinspektør A's referat i bilag. Der henvises også løbende til svarene fra bankmanden, Vejle Kommune og TLR som refererer til hhv afsnit 9.2.1, afnist 9.2.5 og afsnit 9.2.4.

Som belyst ovenfor afvises flere sager grundet utilstrækkelig dokumentation fra ejerforeningerne, hvilket kan indikere et behov for at skabe mere viden i ejerforeningerne om registreringsprocesserne og den nødvendige dokumentation. I denne sammenhæng er det relevant at nævne at sagen indsendes til registrering af en landinspektør, hvorfor landinspektøren også har modtaget ejerforeningens dokumentation før den indsendes til GST. Derfor har landinspektøren haft mulighed for at vurdere om dokumentationen fra generalforsamlingen var tilstrækkelig og evt. anmode ejerforeningen om mere dokumentation, hvis ikke det vurderes at være tilstrækkeligt. Dermed kan der være et skyggetal i forbindelse med antallet af sager med utilstrækkelig dokumentation fra ejerforeningen, da landinspektørerne, om nødvendigt, må forventes at anmode om supplerende eller forbedret dokumentation i mange tilfælde.

Landinspektør A fremhæver at GST allerede har udarbejdet en vejledning til registrering af ejerlejligheder, samt at TLR har vejledning for ejer-, grundejerforeninger og andre foreninger. Normalvedtægten indeholder yderligere rammer for hvordan gyldige beslutninger træffes m.m.. Landinspektør A påpeger at der kan være behov for offentlig viden omkring emnet, hvilket kan komme fra banken til førstegangskøbere eller fra kommunen ifm. byggesag. Landinspektør B mener at ideen om vejledning er fin, men hvorvidt det ville fungere i praksis kan betvivles. En vejledning kan også være ansvarspådragende i den forstand, at hvis ejerforeningen ikke kan få gennemført en sag, trods at de har fulgt vejledningen, hvem har så ansvaret for at den ikke kan registreres.

Vejle Kommune ligger op til, i deres besvarelse af spørgsmålene, at det er ejerens eget ansvar, at vide om der er tale om en ejerlejlighed. Hermed må det forstås, at det er ejerens eget ansvar at vide om ændringen skal registreres. I situationer, hvor kommunen meddeler bygge- og ibrugtagningstilladelse mener projektgruppen, at det vil være hensigtsmæssigt at kommunen oplyser omkring vigtigheden i at få registreret ændringen og henviser til en landinspektør.

Projektgruppen har en tvivl om, hvorvidt yderligere vejledninger vil have en effekt på vidensbehovet hos aktørerne. Der findes allerede vejledninger inden for området og normalvedtægten fastsætter rammerne for en ejerforening. Derfor mener projektgruppen ikke nødvendigvis, at der behøves yderligere vejledninger, men i stedet bør aktørerne oplyses omkring eksistensen af

de nuværende vejledninger. Yderligere mener projektgruppen, at der er behov for offentlig viden omkring emnet og vigtigheden i at få registreret ændringerne. Oplysning omkring emnet kan ske fra kommunen ifm. byggesag eller fra vurderingsbranchen ved besigtigelse af en ejendom.

12.3 anbefalinger

Projektgruppen mener at den bedste løsning på problematikken, er at skabe opmærksomhed om registreringsprocessen og krav til dokumentation fra ejerforeningen tidligst muligt i sagsprocessen. Det anbefales derfor at kommunerne gør ejere opmærksom på at orientere sig i de nuværende vejledninger, så de er bekendte med kravene ved indledningen af byggesagen. I den forbindelse anbefales det, at kommunen informerer omkring at det er ejerens eget ansvar at få registreret og tinglyst ændringen, således der er overensstemmelse mellem det fysiske og registrerede.

Yderligere anbefales det at vurderingsfolkene bør have fokus på overensstemmelse mellem det registrerede og fysiske, da det har betydning for ejendomsretten og belåningen.

Konklusionen vil besvare projektets forskningsspørgsmål, som fremgår herunder.

*Hvordan kan problematikken med manglende registrering af
ejerlejlighedsændringer løses?*

Der er udledt tre kategorier der udgør problematikken:

- Manglende krav om registrering og sammenhæng mellem byggesag og registrering.
- Omstændige registreringsprocesser.
- Vidensbehov hos aktører.

Manglende krav om registrering og sammenhæng mellem byggesag og registrering

Det kan konkluderes at det er problematisk at der ikke er lovmæssige rammer der forbinder byggesager og registrering af ændringerne. Det er problematisk, at det er muligt at få meddelt bygge- og ibrugtagningstilladelse, uden at pant- og rettighedshavere inddrages og ændringen registreres. Dette medfører, at der kan foretages ændringer af ejerlejlighedens fysiske rammer og udformning uden at disse ændringer registreres i de officielle registre, Matriklen og Tingbogen. Dermed er det reelt muligt at sælge ejerlejligheder, hvor ejendomsretten ikke medfølger. Ejendomsretten til ejerlejlighedens udvidede areal berigtiges først når ændringen registreres i Matriklen og Tingbogen, hvorfor det er muligt at sælge ejerlejligheder, der overskrider de matrikulære grænser, da der ikke er sammenhæng mellem byggesag og matrikulær berigtigelse. Kernefunktioner i samfundet, såsom ejendomsbeskatning anvender registreret ejendomsdata, hvorfor det er af samfundsmæssig fordel at sikre en formaliseret ejendomsregistrering ved ændringer af ejerlejligheder.

Projektgruppen anbefaler at denne problematik løses ved at indføre krav i BR18 om at ved ændring af en ejerlejligheds grænser, kan ibrugtagningstilladelse først meddeles af kommunen, når ændringen er registreret og tinglyst. Det er projektgruppens ønske at flest muligt ændringer registreres, men da et krav om registrering af alle ændringer kan anses som meget indgribende, anbefaler projektgruppen som en alternativt løsning at indføre en bagatelgrænse, så alle ændringer på mere end $\pm 5\text{m}^2$ skal registreres, forinden der kan gives ibrugtagningstilladelse.

Omstændige registreringsprocesser

Det kan konkluderes at der er processer vedrørende håndtering af pant, der skaber udfordringer i forbindelse med registrering af ejerlejlighedsændringer. I forbindelse med værdierklæringer kan det udledes at TLR vurderer værdien af en ejerlejlighed som en samlet værdi, hvor der ikke differentieres i anvendelsen af arealet. Det skaber situationer, hvor ændringer ikke bliver gennemført, da det ikke kan gøres med værdierklæring. Dette er problematisk i situationer, hvor ændringen åbenlyst ikke har betydning for pantet. Det medfører at relaxsation er nødvendig, hvilket kan blive for omkostningsfuldt til at nogle ejere ønsker det registreret.

Projektgruppen anbefaler at de nuværende rammer for værdierklæringer ændres, så der gives mulighed for at differentiere i værdien af forskellige arealtyper. Det anbefales at indføre databaseret vægtning i værdien af forskellige arealtyper med udgangspunkt i SKAT's juridiske vejledning H.A.4.2.2 eller lignende, således at uudnyttede loftrum eksempelvis vægtes lavere end beboelsesarealer. Som alternativ anbefales det, at værdisætningen kan foretages på baggrund af et skøn fra en neutral vurderingsmand.

Yderligere kan det konkluderes at TLR kræver at samtlige ejere i en ejerforening indsættes med CPR-nummer på skødet som køber/sælger ved dispositioner af fællesarealet, for at identificere ejerne. Tilmed er der identificeret en sag, hvor TLR kræver samtykke fra samtlige ejere i forbindelse med relaxsation af ejerforeningspant, på trods af at ændringen er godkendt med flertal på generalforsamlingen. Begge situationer giver mulighed for at enkelte ejere kan modsætte sig og dermed får vetoret, hvilket ikke er i overensstemmelse med formålet med ændringen af EL § 5, stk. 4, hvor et grundelement var at sikre demokratiske beslutninger med kvalificeret flertal i ejerforeningerne. Det er problematisk, hvis TLR modarbejder hensigten med EL og ikke sikrer, at der ikke kan opnås vetoret ved gyldige generalforsamlingsbeslutninger.

Projektgruppen anbefaler at TLR accepterer mulighederne for at ejerforeningens tegningsberettigede kan underskrive ejerforeningspant og indsættes som køber/sælger i skødet, når beslutningerne er truffet med kvalificeret flertal og underskrevet af foreningens tegningsberettigede. Dermed sikres det også at hensigten med EL § 5, stk. 4 følges i praksis.

Vidensbehov hos aktører

Det kan konkluderes, at der ses et behov for at skabe mere fokus på viden blandt aktører om registrering af ejerlejlighedsændringer. Manglende viden kan medføre at ændringer ikke bliver registreret, da aktørerne ikke er bevidste om vigtigheden. Tilmed kan det medføre besværligheder i registreringsprocessen, grundet mangelfuld dokumentation.

Projektgruppen anbefaler at der skabes større offentlig opmærksomhed på at få registreret ejerlejlighedsændringer. Det kan gøres af kommuner i forbindelse med byggesager, hvor det ligeledes bør oplyses at det er ejerens eget ansvar at få registreret ændringen. Yderligere mener projekt-

gruppen, at det bør være et større fokus i vurderingsbranchen, at der er overensstemmelse mellem det fysiske og det registrerede.

Litteratur

Svend Brinkmann og Lene Tanggaard, editor. *Kvalitative metoder*. Hans Reitzels Forlag, 2020. ISBN 978-87-412-7726-4. Skrevet af Merete Watt Boolsen.

Bygnings- og boligregistret, U.D. Bygnings- og boligregistret. *Rollefordeling, ansvar og opgaver*. <https://bbr.dk/bbr-rollefordeling>, U.D. Læst d. 4. marts 2025.

Egholm, U.D. Jacob Egholm. *Bekendtgørelse 2019-12-12 nr. 1399 om bygningsreglement 2018*. https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000846197?annotationId=BKG20191399_NKAR0&dq=Bekendtg%C3%B8relse%20om%20bygningsreglement%202018&tab=karnov#BKG20191399, U.D. Læst d. 28. april 2025.

Ekbäck, 2011. Peter Ekbäck. *Towards a Theory of 3D Property Rights – With an Application to Nordic Legislation (Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Volume 8, Number 1)*. https://www.njsr.fi/issues/2011/8_ekbaeck.pdf, 2011. Læst d. 6. maj 2025.

Erhvervsstyrelsen, 2018. Erhvervsstyrelsen. *Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven*. <https://www.sm.dk/media/24957/rapport-udvalg-om-ejerlejlighedsloven-erhvervsstyrelsen2018-final-a.pdf>, 2018. Læst d. 18. februar 2025.

Erhvervsstyrelsen, 2022. Erhvervsstyrelsen. *Boligareal i BBR og tinglyst boligareal*. <https://boligejer.dk/bbr-boligareal-og-tinglyst-areal>, 2022. Læst d. 3. marts 2025.

Eskerod og Jepsen, 2016. Pernille Eskerod og Anna Lund Jepsen. *Projektets interesser*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016. ISBN 978-87-574-3336-4.

Evald, 2019. Jens Evald. *At tænke juridisk, 5. udgave*. Djøf Forlag, 2019. ISBN 978-87-574-4624-1.

Folketinget, 2006. Folketinget. *L 199 Forslag til lov om ændring af lov om tinglysning og forskellige andre love*. https://www.ft.dk/samling/20051/lovforslag/l199/20051_l199_som_fremsat.htm, 2006. Læst d. 8. maj 2025.

- Geodatastyrelsen, U.D.a.** Geodatastyrelsen. *Ejendomsdataprogrammet*. <https://gst.dk/ansvarsomraader/matrikel-og-ejendomsregistrering/ejendomsdataprogrammet>, U.D.a. Læst d. 17. februar 2025.
- Geodatastyrelsen, U.D.b.** Geodatastyrelsen. *Registrering af ejerlejligheder*. <https://gst.dk/ansvarsomraader/matrikel-og-ejendomsregistrering/registrering-af-ejerlejligheder-1>, U.D.b. Læst d. 4. marts 2025.
- Geodatastyrelsen, 2023.** Geodatastyrelsen. *Vejledning om registrering af ejerlejligheder*. [https://gst.dk/Media/638385058007383895/Vejledning%20om%20ejerlejligheder%20til%20offentligg%C3%B8relse\(D332010\).pdf](https://gst.dk/Media/638385058007383895/Vejledning%20om%20ejerlejligheder%20til%20offentligg%C3%B8relse(D332010).pdf), 2023. Læst d. 4. april 2025.
- Geodatastyrelsen, U.D.c.** Geodatastyrelsen. *Udstykningskontrolskema*. <https://gst.dk/Media/638696836512248492/Udstykningskontrolskemaet%20udfoldet.pdf>, U.D.c. Læst d. 20. maj 2025.
- Geodatastyrelsen, 2022.** Geodatastyrelsen. *Vejledning om matrikulære arbejder*. <https://gst.dk/vejledning/vejledning-inden-for-matrikelomraadet/vejledning-om-matrikulaere-arbejder/1-indledende-regler>, 2022. Læst d. 27. marts 2025.
- Geodatastyrelsen, GeoDanmark og Septima, U.D.** Geodatastyrelsen, GeoDanmark og Septima. *Matriklen.dk*. <https://www.matriklen.dk/#/kort>, U.D. Læst d. 19. marts 2025.
- Justitsministeriet, 2018.** Justitsministeriet. *Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)*. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/607>, 2018. Læst d. 12. februar 2025.
- Justitsministeriet, 2009.** Justitsministeriet. *Bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)*. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2009/834>, 2009. Læst d. 12. februar 2025.
- Justitsministeriet, 2014.** Justitsministeriet. *Bekendtgørelse af lov om tinglysning*. <https://metodeguiden.au.dk/kvalitativ-metode>, 2014. Læst d. 24. februar 2025.
- Keller og Keller, 2011.** Hanne Dauer Keller og Kurt Dauer Keller. *Nr. 10 (2011): Evalueringsmetoder - lavpraktisk*. <https://doi.org/10.17896/UCN.cepra.n10.2011>, 2011. Læst d. 20. februar 2025.
- Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2017.** Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. *Lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love*. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/80>, 2017. Læst d. 24. februar 2025.

- Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, 2024.** Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet. *Bekendtgørelse om registrering og noteringer angående ejerlejligheder og bygning på fremmed grund m.v.*
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2024/567>, 2024. Læst d. 24. februar 2025.
- Mortensen, 2024.** Peter Mortensen. *Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning.*
https://pro.karnovgroup.dk/b/documents/7000936649?annotationId=LBKG20141075_NKAR195&tab=karnov#LBKG20141075_P22, 2024. Læst d. 4. april 2025.
- OpenAI, 2025.** OpenAI. *ChatGPT*. <https://openai.com/index/chatgpt/>, 2025. Læst d. 13. maj 2025.
- Realkredit Danmark, U.D.** Realkredit Danmark. *Realkredit Danmark*. https://rd.dk/privat?sc_cid=ppc_google_20485769942_151965801319&gad_source=1&gad_campaignid=20485769942&gbraid=OAAAAAD7MJA9oyAzuuInC1LsDoJdupn3nY&gclid=CjOKCQjwlrBBhDnARIsAHEQg0Qa4ZuFWWcOmHk4pCGtUz52NEaXku3gkqlxgdPLXyGh4Jyz6YD11EaAv4iEAWcB&gclsrc=aw.ds, U.D. Læst d. 22. maj 2025.
- Skatteministeriet, 2025.** Skatteministeriet. *Tinglysningsafgiftloven*.
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2025/307#P7>, 2025. Læst d. 24. april 2025.
- Social- og Boligministeriet, 2020a.** Social- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger*.
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1738>, 2020a. Læst d. 18. februar 2025.
- Social- og Boligministeriet, 2019.** Social- og Boligministeriet. *Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18)*.
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2019/1399#P10>, 2019. Læst d. 28. april 2025.
- Social- og Boligministeriet, 2020b.** Social- og Boligministeriet. *Ejerlejlighedsloven*.
<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/908>, 2020b. Læst d. 18. februar 2025.
- Social- og Boligstyrelsen, U.D.** Social- og Boligstyrelsen. *Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18*.
<https://www.bygningsreglementet.dk/administrative-bestemmelser/brv/vejledning-om-byggesagsbehandling-efter-br18/?Layout=ShowAll>, U.D. Læst d. 11. marts 2025.
- Tinglysningsretten, 2022.** Tinglysningsretten. *Beregning af et areals værdi ud fra den offentliggjorte ejendomsvurdering*.
<https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/aktuelt/2022/1/>

beregning-af-et-areals-vaerdi-ud-fra-den-offentliggjorte-ejendomsvurdering/, 2022. Læst d. 8. maj 2025.

Tinglysningsretten, 2024. Tinglysningsretten. *Angivelse af køber – køb til fællesareal.*

<https://www.domstol.dk/tinglysningsretten/aktuelt/2024/5/angivelse-af-koeber-koeb-til-faellesareal/>, 2024. Læst d. 9. maj 2025.

Tinglysningsretten, 2025. Tinglysningsretten. *Arealoverførsel og udstykning.*

<https://www.domstol.dk/media/yc4jk4mz/arealoverfoersel-og-udstyknng.pdf>, 2025. Læst d. 5. marts 2025.

Vurderingsstyrelsen, U.D. Vurderingsstyrelsen. *BBR-data i vurderingerne.*

<https://vurdst.dk/kerneopgaver/ejendomsdata/bbr-data-i-vurderingerne>, U.D. Læst d. 17. februar 2025.

Weblager, U.D. Weblager. *WebLager.* <https://weblager.dk/>, U.D. Læst d. 30. marts 2025.

Yin, 2018. Robert K. Yin. *Case Study Research and Applications.* Sage Publications Inc, 2018. ISBN 978-150-633-616-9.

Youden og Leerbæk, 2021. Mathias Tvenstrup Youden og Mads Lynghøj Leerbæk.

Beskyttelse af pantsikkerheden ved inddragelse af fællesarealer.
https://vbn.aau.dk/ws/files/415130287/Kandidat2021_gruppe_2.pdf, 2021. Læst d. 18. marts 2025.

Århus Universitet, U.D. Århus Universitet. *Kvalitativ metode.*

<https://metodeguiden.au.dk/kvalitativ-metode>, U.D. Læst d. 20. februar 2025.