

Fremsat den [...] af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)

Udkast

til

Forslag

til

Lov om ejerlejligheder

Kapitel 1

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1. Lovens §§ 3-11 og § 13 finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til denne lov eller tidligere lovgivning.

Stk. 2. Lovens § 12 og §§ 14-23 regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 2. I denne lov forstås ved:

- 1) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning
- 2) Ejerforening: Et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom
- 3) Ejendom: En bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand
- 4) Bygning: En fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring
- 5) Opdeling: Oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom
- 6) Videreopdeling: Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed
- 7) Ændring: Anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling

Kapitel 2

Ejerforeningen og ejeres rettigheder og pligter

§ 3. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

§ 4. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

§ 5. Boligministeren fastsætter i en normalvedtægt nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug.

Stk. 2. Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Stk. 3. En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

Stk. 4. En gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter og ved eventuelle ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen.

Stk. 5. Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

Stk. 6. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

Stk. 7. Beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, træffes på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

§ 6. Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.

§ 7. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 3, stk. 1, nævnte fordelingstal, medmindre der om en udgiftspost gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det den pågældende at betale merudgiften.

§ 8. En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.

Stk. 2. Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren.

§ 9. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Stk. 3. Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 10. Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne, grove misligholdelse trods påkrav.

Stk. 2. Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal

og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.

Stk. 4. En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

§ 11. Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejeren. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsig eller ophæve lejemålet.

Kapitel 3

Opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder og videreopdeling af ejerlejligheder

Almindelige bestemmelser

§ 12. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.

§ 13. Ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af § 15, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf. 2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.

Opdeling af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 og fredede bygninger

§ 14. Bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.

§ 15. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2.

Forbud mod opdeling af bygninger og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme

§ 16. Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder:

- 1) Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
- 2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.
- 3) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.

Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.

Opdeling af tofamiliehuse

§ 17. Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter stk. 1.

Opdeling af erhvervsejendomme

§ 18. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.

§ 19. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.
- 2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.
- 3) De nye beboelseslejligheder skal hver opfylde kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 2. Forøges antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring, kan kun bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, indgå i beregningen efter stk. 1.

Stk. 3. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.

Stk. 4. Er ejendommen opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Stk. 5. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før ejeren attesterer, at hver enkelt lejlighed ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.

Stk. 7. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingsens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger

§ 20. Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17. 1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Stk. 2. Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.

Stk. 3. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1 skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingsens gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetableret beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Opdeling af ejendomme ved etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger

§ 21. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i

ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.

§ 22. Ejendomme, hvor der af boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.

Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

§ 23. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 2-6, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.

Stk. 2. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Stk. 3. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat

andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Kapitel 4

Oprettelse af ejerlejligheder

§ 24. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 5 for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder.
- 2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses.
- 3) Der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste rettigheder er til hinder herfor.

Stk. 4. Er oprettelsen eller ændringen indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.

Stk. 5. Klima-, energi- og forsyningsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med beskikkelse skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

§ 25. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 24, stk. 1, hvis

- 1) betingelserne i § 24, stk. 2, ikke er opfyldt eller
- 2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.

Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 24, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

§ 26. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. Hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Stk. 3. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

Kapitel 5

Digital kommunikation

§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har efter nærmere regler fastsat af boligministeren ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 28. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 19, stk. 7, og § 20, stk. 3.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 7

Ikrafttræden m.v.

§ 29. Loven træder i kraft den [...].

Stk. 2. Lovens §§ 9-11 finder anvendelse på adfærd, der udøves efter lovens ikrafttræden.

§ 30. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning
 - 1.1. Baggrund
2. Lovforslagets indhold
 - 2.1. Modernisering af ejerlejlighedsloven
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner
 - 2.1.2.1. Lovens modernisering og struktur
 - 2.1.2.2. Anvendelsesområde
 - 2.1.2.3. Definitioner
 - 2.1.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning
 - 2.1.3.1. Lovens modernisering og struktur
 - 2.1.3.2. Anvendelsesområde
 - 2.1.3.3. Definitioner
 - 2.2. Opdelingsregler
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner
 - 2.2.2.1. Almindelige regler om opdeling
 - 2.2.2.2. Private udlejningsejendomme
 - 2.2.2.3. Ejendomme med private andelsboligforeninger
 - 2.2.2.4. Landbrugsejendomme
 - 2.2.2.5. Andre bygninger og ejendomme
 - 2.2.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning
 - 2.2.3.1. Almindelige regler om opdeling
 - 2.2.3.2. Private udlejningsejendomme
 - 2.2.3.3. Ejendomme med private andelsboligforeninger
 - 2.2.3.4. Landbrugsejendomme
 - 2.2.3.5. Andre bygninger og ejendomme
 - 2.3. Regler om ejere og ejerforening
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner
 - 2.3.2.1. Generalklausul
 - 2.3.2.2. Adgang til ejerlejligheden
 - 2.3.2.3. Misligholdelse af ejers forpligtelser (bod og eksklusion m.v.)
 - 2.3.2.4. Husorden
 - 2.3.2.5. Normalvedtægt for ejerforeninger
 - 2.3.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning
 - 2.3.3.1. Generalklausul
 - 2.3.3.2. Adgang til ejerlejligheden
 - 2.3.3.3. Misligholdelse af ejers forpligtelser (bod og eksklusion m.v.)
 - 2.3.3.4. Husorden
 - 2.3.3.5. Normalvedtægt for ejerforeninger
3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5. Administrative konsekvenser for borgerne
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Forholdet til EU-retten
8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
9. Sammenfattende skema

UDKAST

1. Indledning

Ejerlejligheder er en veletableret bestanddel af det danske boligmarked og ejerlejlighedsmarkedet udgør samlet set store samfundsmæssige værdier. For den enkelte ejerlejlighedslejer repræsenterer ejerlejligheden endvidere typisk den helt centrale del af den pågældendes privatøkonomi.

Ejerlejlighedsloven blev vedtaget i 1966 og hensigten med at indføre en særskilt lov med de centrale regler for ejerlejlighedssystemet, var dels at sikre retsanvendelsen bedst muligt, dels i videst muligt omfang at sikre rammerne og give tryghed for belåning via realkreditinstitutterne.

Ejerlejlighedsloven udgør en central del af boligreguleringen i Danmark og det er derfor vigtigt, at denne er tidssvarende og dels sikrer den praktiske retsanvendelse i forholdet mellem ejere og ejerforeninger bedst muligt, dels i videst muligt omfang sikrer rammerne og giver tryghed for den enkelte ejerlejlighedsejer og for alle aktører på markedet, så vi også fremover har et sundt og velfungerende ejerlejlighedsmarked i Danmark.

Ejerlejlighedsmarkedet er endvidere en integreret del af det samlede boligmarked og det er centralt for regeringen, at loven samtidig sikrer den rette balance mellem de forskellige boligformer.

Hovedformålet med lovforslaget er foretage en modernisering af hele ejerlejlighedsloven, så reglerne bliver lettere at forstå og giver et bedre grundlag for at håndtere de problemstillinger, der opleves i praksis blandt ejerne af ejerlejligheder og ejerforeningerne i 2019.

Den gældende lov indeholder overordnet regler om ejerlejligheder, ejerforeninger og ejerne samt regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder. Oprindeligt indeholdt loven få og enkle regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejeren og ejerforeningen samt enkelte bestemmelser om muligheden for opdeling af bygninger og ejendomme. Der er siden lovens ikrafttræden gennemført en række ændringer af primært lovens opdelingsregler.

De mange ændringer har medført, at ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Dels må den nærmere rækkevidde af reglerne om ejerne og ejerforeninger således i vid udstrækning udledes af retspraksis, dels er opdelingsreglerne blevet svære at forstå.

Regeringen finder, at der er behov for tydeliggørelse af reglerne om ejerlejligheder, ejerforeninger og forholdet mellem ejerne og ejerforeningerne, så det sikres, at disse løser de behov, der opleves af ejerne, ejerforeningerne og de professionelle aktører i praksis.

Regeringen finder endvidere, at det er vigtig med et varieret boligmarked og at ejerlejlighedsloven skal understøtte, at der også frem findes et varieret udbud af lejligheder, andelsboliger og ejerboliger.

Lovforslaget indeholder derfor et forslag til en ny og moderniseret ejerlejlighedslov med en ny struktur og klare og praktisk anvendelige regler om ejerlejligheder, ejerforeninger og ejerne. Lovforslaget viderefører de nuværende forbud mod opdeling af ældre udlejningsejendomme, ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme. Dog ophæves forbuddet mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv for at give ejere af sådanne mindre ejendomme større fleksibilitet, ligesom størrelseskravet ved opdeling efter den såkaldte 80/20-regel om blandede erhvervs- og beboelsesejendomme ophæves for i højere grad givet mulighed for etablering af nye mindre lejligheder i ældre, blandede ejendomme.

1.1 Baggrund

Den forrige regering (V) nedsatte 23. juni 2016 udvalg om ejerlejlighedsloven, der havde til opgave at komme med et forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, og herunder belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering, så denne er tidssvarende, understøtter brugernes behov og er mere enkel og overskuelig. Udvalget bestod, udover en formand og tre ekspertmedlemmer, af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater, Den Danske Landinspektørforening, Ejendomsforeningen Danmark, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation og FinansDanmark samt Finansministeriet, Transport-, Bygnings- og Boligministeriet og Erhvervsministeriet.

Udvalget har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved ophævelse eller lempelse af lovens forbud mod opdeling. Disse vurderinger er foretaget på baggrund af en række analyser, som udvalget har fået foretaget, herunder en analyse af det økonomiske incitament til opdeling i ejerlejligheder og en vurdering af konsekvenserne herved foretaget af den uafhængige modelgruppe DREAM.

Udvalget har endvidere foretaget en systematisk gennemgang af ejerlejlighedslovens enkelte bestemmelser samt normalvedtægten for ejerforeninger med det formål at opdatere og modernisere reglerne i disse.

Udvalget afleverede sin rapport til erhvervsministeren den 21. marts 2018. Rapporten indeholder udvalgets konklusioner, et forslag til ny ejerlejlighedslov og en ny normalvedtægt for ejerforeninger.

Med udgangspunkt i udvalgets konklusioner indeholder lovforslaget for det første et forslag til en ny, moderniseret ejerlejlighedslov, der skal sikre en tidssvarende, forenklet og mere overskuelig regulering af ejerlejligheder, samtidig med at borgernes rettigheder styrkes.

For det andet indeholder lovforslaget enkelte ændringer af lovens opdelingsforbud. Således foreslås det, at udvalgets forslag om opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv, gennemføres. Herudover foreslås en lempelse af betingelserne for opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter den såkaldte 80/20-regel, så størrelseskravet på 85 kvadratmeter for nyetablerede lejlighed ophæves. Endelig foreslås det at smidiggøre mulighederne for opdeling af blandede ejendomme, hvor en bygning "låser" muligheden for opdeling, ved at der i loven indføres en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

De øvrige opdelingsforbud vedrørende ældre udlejningsejendomme, ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme fastholdes i lovforslaget.

2. Lovforslagets indhold

2.1. Modernisering af ejerlejlighedsloven

2.1.1. Gældende ret

Ejerlejlighedsloven trådte i kraft den 1. juli 1966 og indeholdt oprindeligt få og enkle regler om den retlige status af ejerlejligheder og forholdet mellem ejerne og ejerforeningen. Herudover indeholdt loven alene en enkelt bestemmelse om afgrænsning af lovens anvendelsesområde i form af angivelse af hvilke ejendomme,

der faldt uden for loven og dermed ikke kunne opdeles i ejerlejligheder. Der er siden lovens ikrafttræden gennemført 26 ændringer, primært vedrørende reglerne om opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

Loven indeholder overordnet regler om ejerlejligheder, ejerforeninger samt ejerne samt regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder.

Lovens regler om ejerlejligheder, ejerforeninger samt ejernes rettigheder og pligter findes i §§ 1-2 og 4-9.

Efter § 1 finder loven anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder). Efter § 4 anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom. Ud over ejendomsretten til den enkelte ejerlejlighed har ejeren af en ejerlejlighed efter § 2 sammen med de øvrige ejere af ejerlejligheder i ejendommen efter et fastsat fordelingstal ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør. Herudover er ejerne pligtige medlemmer af en ejerforening for ejendommen, der efter § 2 opstår ved salg af den første lejlighed i ejendommen.

Ejeren har fuld ejendomsret over sin ejerlejlighed og er i kraft af medlemskabet af ejerforeningen og reglerne i ejerlejlighedsloven underlagt en række forpligtelser, som denne skal respektere.

Efter § 5 kan ejerforeningen fastsætte almindelige ordensregler i en husorden. Der kan således med den fornødne majoritet i henhold til foreningens vedtægter fastsættes regler for adfærd i foreningen, som ejerne skal efterleve. Endvidere skal ejeren efter § 5 give adgang til sin lejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Efter § 6 fordeles ejendommens fællesudgifter indbyrdes mellem de enkelte ejere efter et fastsat fordelingstal. Fordelingstallet fastsættes typisk af den oprindelige ejer af ejendommen i forbindelse med opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Er der ikke fastsat et fordelingstal, er lejlighederne ligestillede.

Efter § 7 fastsætter ministeren en normalvedtægt for ejerforeninger, der indeholder de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, og revision mv. Normalvedtægten er gældende for en ejerforening, medmindre denne har vedtaget og tinglyst andet. Normalvedtægten eller aftalte og tinglyste særvedtægter fastsætter regler for ejerforeningen og indeholder en række forpligtelser, som ejerne skal respektere.

Efter § 8 kan den ejer, der gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen blive pålagt at fraflytte sin lejlighed med passende varsel.

Lovens regler om opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder findes i §§ 3, 10 og 10 a.

Efter § 3 kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i sin helhed kan opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer, at det ikke er muligt at udstykke ejendommen. Bestemmelsen er en afgrænsningsregel, hvorefter udstykning går forud for opdeling i ejerlejligheder.

Hvis bygningerne på en ejendom f.eks. består af etagebyggeri med vandrette skel mellem de enkelte boliger, vil det ikke være muligt at foretage udstykning. I et sådan tilfælde vil de enkelte boliger ikke kunne oprettes som selvstændige ejerboliger ved udstykning. I stedet kan ejendommen opdeles i ejerlejligheder, såfremt

ejendommen eller bygningerne på denne er omfattet af én af lovens opdelingsregler i § 10 eller § 10 a og ikke er omfattet af lovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder.

Kravet om, at hele ejendommen skal opdeles i ejerlejligheder betyder, at alle bygninger på ejendommen skal opdeles fuldt ud. Ved vurderingen af, om betingelserne for opdeling er opfyldt, skal hver bygning efter praksis vurderes for sig. Det er således muligt at opdele en ejendom i sin helhed ved at opdele hver enkelt bygning på ejendommen efter forskellige opdelingsregler i loven.

Ud over at der kun kan ske opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, når det ikke er muligt at foretage udstykning, kan der tillige kun ske opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, når ejendommen og de enkelte bygninger på denne er omfattet af en eller flere af lovens opdelingsregler i § 10 og § 10 a. Der skal således være hjemmel i ejerlejlighedsloven for at opdele en ejendom i ejerlejligheder. Samtidig må ejendommen eller nogle af bygningerne på denne ikke være omfattet af lovens forbud mod opdeling i § 10, stk. 11.

Lovens regler om anvendelsesområde er todelt og omfatter:

- 1) Lejligheder til beboelse og erhverv, der er opdelt i ejerlejligheder efter lovens regler herom (ejerlejlighedslovens § 1).
- 2) Bygninger og ejendomme, som ikke er, men som kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder (ejerlejlighedslovens § 10).

Efter § 10, stk. 1, anvendes loven på bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, samt på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger. Bestemmelsen medfører, at de opregnede bygningstyper kan opdeles i ejerlejligheder. Der kan af bestemmelsen udledes et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 60 af 15. marts 1972, at hovedformålet med forbuddet er at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Lovens § 10, stk. 2-10, indeholder endvidere en række bestemmelser, der på samme måde som lovens § 10, stk. 1, fungerer som en yderligere fastlæggelse af lovens anvendelsesområde, idet bestemmelserne indeholder hjemmel til opdeling af en række nærmere opregnede typer bygninger og ejendomme, herunder bygninger, hvori der etableres tagboliger, ejendomme tilhørende almene boligorganisationer og ejendomme, hvori der etableres friplejeboliger.

Lovens anvendelsesområde begrænses i § 10, stk. 11, hvor det fastsættes, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, der således ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

2.1.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner

2.1.2.1. Lovens modernisering og struktur

Udvalget konstaterer, at loven blev udformet som en enkel lov med hovedprincipperne for ejerlejligheders retlige stilling suppleret af en normalvedtægt med regler for ejerforeningerne.

Hovedprincipperne i loven har fungeret stort set uændret siden lovens ikrafttræden, og det er udvalgets vurdering, at der overordnet set er tale om en god og vellykket lovgivning, der sætter rammerne for et

veletableret og velfungerende ejerlejlighedsmarked i Danmark. Da loven har fungeret i mere end 50 år, er det imidlertid udvalgets vurdering, at der er grund til at se på, hvor loven kan forbedres.

Lovens bestemmelser falder i primært to kategorier. Dels regler vedrørende ejerforeningen, ejernes rettigheder og pligter, dels regler om adgang til opdeling af ejendomme og bygninger i ejerlejligheder.

Der er siden lovens ikrafttræden foretaget 26 lovændringer. Der er primært tale om mindre ændringer, herunder justeringer af lovens anvendelsesområde og indsættelse af bestemmelser om opdeling af særlige bygninger og ejendomme i ejerlejligheder, f.eks. i relation til et politisk ønske om at etablere tagboliger. De mange ændringer har medført, at loven og dens samspil med normalvedtægten i dag ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig, hvorfor regelgrundlaget kan være svært at forstå og anvende i praksis for såvel ejerforeningerne, de enkelte ejere, som de professionelle aktører på området.

Lovens regler vedrørende ejerforeningen samt ejernes rettigheder og pligter har kun gennemgået mindre ændringer og er i en række henseender, f.eks. i forhold til adgang til lejlighederne ved eftersyn og reparation samt misligholdelse af forpligtelser over for ejerforeningen, ikke tilstrækkelige til håndtering af de problemstillinger, der opstår i foreningerne. For de nærmere overvejelser om lovens regler om ejernes rettigheder og pligter henvises til de almindelige bemærkninger nedenfor i afsnit 2.3.

Lovens regler om opdeling har gennem tiden gennemgået mange ændringer. Nogle af disse er af teknisk og kompliceret art, og da de er indsat i loven, uden at der er foretaget særlige overvejelser vedrørende lovens overordnede struktur, har dette medvirket til at gøre reglerne vanskelige at forstå. Herudover har udviklingen på boligmarkedet gjort det relevant at overveje, om de eksisterende begrænsninger i adgangen til opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er tidssvarende. For de nærmere overvejelser om lovens opdelingsregler, herunder forbuddene mod opdeling af ældre udlejningsejendomme, andelsboligforeninger og landbrugsejendomme, henvises til de almindelige bemærkninger nedenfor i afsnit 2.2.

Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne.

Udvalget konkluderer, at der bør udarbejdes en helt ny ejerlejlighedslov, hvor lovens struktur gøres mere overskuelig.

Herudover konkluderer udvalget, at der i det nye lovudkast bør foretages en række sproglige præciseringer, så sprogbrugen gøres mere umiddelbart forståelig og tidssvarende. Endvidere findes det hensigtsmæssigt på visse, centrale områder, som fx tinglysning af vedtægter og muligheden for at skaffe sig adgang til ejerlejligheder, at kodificere retspraksis, så brugerne får mulighed for direkte af loven at kunne udlede, hvad der er gældende ret.

Endvidere konkluderer udvalget, at de regler om ejernes rettigheder og pligter, som i praksis har givet anledning til fortolkningstvivel og tvister, bør præciseres. Det drejer sig bl.a. om reglen om muligheden for at skaffe sig adgang til en ejerlejlighed og muligheden for sanktioner i tilfælde af grov misligholdelse af ejernes forpligtelser over for ejerforeningen. Der er tale om centrale regler, hvor konklusionen fra et enigt udvalg er, at der er behov for en mere præcis regulering. Det er udvalgets vurdering, at en sådan tydeliggørelse af retstilstanden fører til en forenkling af loven, da retstilstanden bliver mere forudsigelig.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 5.1.1.

Udover en modernisering af loven konkluderer udvalget, at der bør udstedes en ny og ajourført normalvedtægt, som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 13 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre vedtægtsformuleringer, end hvad der følger af de hidtidige normalvedtægter. Endvidere indeholder normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter. Udvalget har i det fremsatte udkast til ny normalvedtægt lagt vægt på at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægtens bestemmelser, og at bestemmelserne imødekommer de praktiske behov.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 1.1.6.

2.1.2.2. Anvendelsesområde

Udvalget konstaterer, at reglerne om lovens anvendelsesområde kan være vanskelige at forstå og svære at forklare for ikke professionelle brugere af loven. Således er det f.eks. ikke umiddelbart let at udlede det samlede anvendelsesområde af lovteksten. Normalt angives en lovs anvendelsesområde i lovens indledende bestemmelser. Den del af ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, der omfatter bygninger og ejendomme, som ikke er, men som kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder, findes først som nogle af lovens sidste bestemmelser. Endvidere fremgår det ikke tydeligt af lovteksten, at virkningen af, at loven kan eller ikke kan anvendes på en række bygnings- og ejendomstyper, er, at disse bygnings- og ejendomstyper kan eller ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Endelig er der ikke nogen umiddelbart synlig sammenhæng mellem lovens § 10, stk. 1, om bygninger, som loven anvendes på, og lovens § 10, stk. 11, om ejendomme, som loven ikke anvendes på.

Udvalget har derfor som løsning overvejet udformningen af reglerne om lovens anvendelsesområde nøje.

Udvalget finder ikke grundlag for at ændre lovens grundlæggende systematik. Det er indgået i overvejelserne, at der er tale om et fast indarbejdet regelgrundlag, som fungerer i praksis.

Den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 fandt, som i dag, efter § 1 anvendelse på allerede opdelte ejerlejligheder. Loven var udformet som en forholdsvis enkel lov med hovedprincipperne for ejerlejligheders retlige stilling. Lovens §§ 2-9 indeholdt regler for opdelte ejerlejligheder, mens § 10 fastlagde, at loven ikke fandt anvendelse på nærmere opregnede typer ejendomme, hvilket gjaldt for landbrugsejendomme, ejendomme opført som sociale boligforetagender og beboelsesejendomme påbegyndt opført før 1890. Begrænsningen i adgangen til opdeling i ejerlejligheder lå således i lovens daværende § 10, der undtog visse ejendomme fra lovens anvendelsesområde. Ejendomme, der ikke var omfattet af § 10, kunne frit opdeles i ejerlejligheder.

Den nuværende konstruktion, hvorefter alene bygninger og ejendomme opregnet i lovens § 10 kan opdeles i ejerlejligheder, blev indført ved den første ændring af ejerlejlighedsloven i 1972, hvor man ville begrænse adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme. Det blev således – som supplement til § 1, om, at loven finder anvendelse på opdelte ejerlejligheder – i lovens § 10 fastsat, at loven kunne anvendes på visse nærmere opregnede bygninger, herunder bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966. Bygninger omfattet af loven kunne opdeles i ejerlejligheder. Denne konstruktion, hvor adgang til opdeling kræver hjemmel i loven, er fastholdt siden 1972, og § 10 er efterfølgende udvidet med en lang række detalregler om, hvilke bygninger og ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder.

Det er udvalgets opfattelse, at lovens regler om anvendelsesområdet er fast indarbejdet blandt praktikere, der beskæftiger sig med ejerlejlighedsmarkedet til dagligt. Udvalget er imidlertid bevidst om de forståelsesmæssige udfordringer, reglerne kan give anledning til. Dette skyldes efter udvalgets opfattelse ikke den grundlæggende systematik i reglerne, men snarere de mange ændringer, som reglerne gennem tiden har undergået. Derfor er der behov for en præcisering og tydeliggørelse af reglerne om lovens anvendelsesområde.

Udvalget konkluderer derfor, at samspillet mellem §§ 1 og 10 om lovens anvendelsesområder bør synliggøres.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 5.2.2.

2.1.2.3. Definitioner

Udvalget bemærker, at der i loven anvendes en række begreber, som ikke er entydig defineret. F.eks. bruges såvel begrebet 'bygninger' som 'ejendomme' i relation til adgangen til opdeling i ejerlejligheder. Da begreberne er helt centrale for forståelsen af lovens anvendelsesområde, og da den skiftende brug af begreberne kan give anledning til uklarhed om adgangen til opdeling, bør indholdet af begreberne fremgå af lovtæksten.

Udvalget konkluderer derfor, at der efter den foreslåede bestemmelse i lovens § 1 om anvendelsesområde bør indsættes en bestemmelse med definitioner af lovens centrale begreber.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 5.2.2.

2.1.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning

2.1.3.1. Lovens modernisering og struktur

Transport- og Boligministeriet finder det helt centralt, at den gældende lovgivning er tidssvarende, enkel, sammenhængende og tilgængelig for brugerne.

Dette lovforslag indeholder derfor et forslag til en ny ejerlejlighedslov med en klar og overskuelig struktur. Det foreslås således at indføre en kapitelinddeling og foretage en mere tydelig opdeling mellem de regler i loven, der vedrører ejerforeningen og ejernes rettigheder og pligter, og de regler, der vedrører opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder. Det foreslås endvidere at foretage en yderligere underinddeling af lovens opdelingsregler, så der sker en klar adskillelse mellem lovens almindelige regler om opdeling af bygninger og ejendomme, forbuddene mod opdeling og lovens særregler om opdeling ved etablering af tagboliger og opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Herved bliver reglerne nemmere at overskue, da der sker en adskillelse af de regler, der anvendes hyppigt af en bredere kreds af brugere, og de særregler, der typisk anvendes af en relativt snæver og specialiseret kreds af brugere.

Herudover foreslås en indholdsmæssig modernisering af lovens regler vedrørende ejerforeningen samt ejernes rettigheder og pligter. Der foreslås en præcisering af de regler, der har givet anledning til fortolkningstvivel og tvister, som f.eks. reglerne om adgang til en ejerlejlighed og muligheden for sanktioner i tilfælde af grov misligholdelse af ejernes forpligtelser, så reglerne kan håndtere de problemstillinger, der i praksis opstår i foreningerne i dag. På en række områder foreslås endvidere en kodificering af retspraksis, så brugerne får mulighed for at udlede gældende ret direkte af loven. Tilsvarende foreslås en modernisering af

lovens opdelingsregler således at begrænsningerne i adgangen til opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder er tidssvarende henset til udviklingen på boligmarkedet.

For overvejelser om modernisering af den i medfør af loven udstedte normalvedtægt for ejerforeninger henvises til de almindelige bemærkninger nedenfor i afsnit 2.3.3.5.

2.1.3.2. Anvendelsesområde

Det er helt centralt at lovens anvendelsesområde er klart og entydigt fastsat i loven, så borgerne og de forskellige aktører på området ikke er i tvivl om anvendelse af loven.

Det foreslås derfor, at samspillet mellem §§ 1 og 10 om lovens anvendelsesområder synliggøres, ved at det i lovens § 1 klargøres, at loven finder anvendelse på ejerlejligheder, der ejes særskilt, og at loven derudover regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der henholdsvis kan og ikke kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser. Endvidere foreslås det i § 1 at tydeliggøre, hvilke af lovens paragraffer der gælder for allerede opdelte ejerlejligheder og hvilke bestemmelser der regulerer mulighederne for at opdele henholdsvis ikke opdele bygninger og ejendomme i ejerlejligheder.

2.1.3.3. Definitioner

Det er vigtigt, at de centrale begreber for forståelsen af lovens anvendelsesområde ikke kan give anledning til uklarhed om retsstillingen i relation til opdeling.

Derfor foreslås der indsat en bestemmelse med definitioner af lovens centrale begreber, så som 'ejerlejlighed', 'ejerforening', 'ejendom', 'bygning', 'opdeling', 'videreopdeling' og 'ændring'.

2.2. Opdelingsregler

2.2.1. Gældende ret

Den almindelige regel om opdeling i lovens § 3, om at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i sin helhed kan opdeles i ejerlejligheder, stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966. Der blev fastsat en række krav, som skulle forhindre at enkelte lejligheder i en hel ejendom blev solgt som ejerlejligheder, mens resten af ejendommen i øvrigt blev ejet af en enkelt ejer der råder over denne del af ejendommen og udlejer de resterende lejligheder.

Det har ifølge forarbejderne til bestemmelsen været hensigten, at sikre entydige boligformer og dermed undgå konflikter mellem ejerlejlighedsejere og lejere ved netop at stille krav om en opdeling af ejendommen i sin helhed. Kravet om opdeling af ejerlejligheder i sin helhed indebærer, at alle bygninger på en bestemt ejendom skal opdeles i ejerlejligheder og som udgangspunkt skal hver enkelt boligenhed eller erhvervsenhed i de enkelte bygninger også skal opdeles i ejerlejligheder.

At ejendommen skal opdeles i sin helhed indebærer, at hver enkelt bygning på en samlet fast ejendom skal vurderes for sig i forhold til muligheden for opdeling i medfør af lovens § 10. Ligger der på en ejendom f.eks. 2 beboelsesetagebygninger, hver med mere en 2 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er opført i 1960 og den anden i 1980, vil det efter lovens § 10, stk. 1, nr. 1, være muligt at opdele bygningen fra 1980 i ejerlejligheder, men ikke bygningen fra 1960. Herved kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed, hvorfor der ved sådanne blandende ejendomme kan blive låst for opdeling.

Den almindelige regel om opdeling blev præciseret ved lov nr. 138 af 7. marts 1990, hvor det blev fastsat, at opdeling kun kan ske, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Dette krav blev indsat for at tydeliggøre afgrænsningen mellem udstykningslovens og ejerlejlighedslovens anvendelsesområde. Bestemmelsen indebærer, at opdeling efter ejerlejlighedsloven er subsidiær i forhold til den matrikulære udstykning, og opdeling efter bestemmelsen kan herved ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

At udstykning ikke er mulig, kan skyldes dels fysiske forhold, dels formelle forhold. Hvis en ønsket opdeling af ejendomsretten til bygningerne på en ejendom skal kunne ske efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om en opdeling af bygningen eller bygningerne ved lodrette snit (f.eks. som ved rækkehuse).

Hvis opdelingen sker ved vandrette snit (f.eks. gamle villaer i flere etager) eller ved en kombination af lodrette og vandrette snit (f.eks. etagebyggeri eller blandet bebyggelse), kan opdeling ikke ske ved udstykning. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt, at den landinspektør, der skal afgive attest til Geodatastyrelsen om registrering i matriklen af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, attesterer, at den ønskede opdeling af fysiske årsager ikke kan ske ved udstykning.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, kan der foretages udstykning, og derefter ejerlejlighedsopdeling. Hele den ønskede opdeling kan også ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

For at skabe et yderligere incitament til indretning af taglejligheder blev bestemmelsen i § 3 i 2004 ændret hvorved det blev præciseret, at kravet om at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ikke er til hinder for at indrette én eller flere selvstændige ejerlejligheder i tagetagen eller i påbyggede etager på private udlejningsejendomme og på private andelsboligforeningers ejendomme.

Udover at opfylde de almindelige betingelser i lovens § 3 skal en ejendom eller bygningerne på en ejendom være omfattet af lovens § 10 eller § 10 a, for at der kan ske opdeling i ejerlejligheder.

Reglerne i § 10 og § 10 a indebærer dels et krav om, at der skal være positiv hjemmel i disse bestemmelser, for at der kan ske opdeling, dels at de pågældende ejendomme eller bygninger ikke må være omfattet af bestemmelseernes forbud mod opdeling.

Efter lovens § 10, stk. 1, kan bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 opdeles i ejerlejligheder. Det er uanset bygningernes opførelsesår ligeledes muligt efter bestemmelsen at opdele tofamiliehuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger i ejerlejligheder. Endvidere kan blandende ejendomme, der overvejende anvendes til erhverv, de såkaldte 80-20-ejendomme, under visse nærmere betingelser, opdeles i ejerlejligheder efter § 10 a.

Herudover indeholder lovens § 10, stk. 2-10, en række særlige bestemmelser, der giver mulighed for at opdele bygninger/ejendomme i ejerlejligheder i forbindelse med etablering af nye tagboliger samt særregler vedrørende ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Endelig indeholder lovens § 10, stk. 11, et forbud mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder. Tilsvarende gælder i kraft af en

modsatningsslutning til lovens § 10, stk. 1, nr. 1, et forbud mod at opdele beboelsesejendomme påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og indeholder andet end 2 beboelseslejligheder i ejerlejligheder.

2.2.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner

2.2.2.1. Almindelige regler om opdeling

Udvalget har overvejet, om bestemmelsen om opdeling i sin helhed bør udvides, så der generelt gives adgang til opdeling af hele ejendomme i ejerlejligheder, fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor en bygning blokerer muligheden for opdeling. Udvalget bemærker, at hensynet bag reglen ifølge forarbejderne har været et ønske om at sikre en entydig ejerform på en ejendom. Der blev imidlertid i 2004, med indførelse af reglerne om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger, lanceret mulighed for dannelse af ejendomme med blandede boligformer, hvor den oprindelige bygning eller en del heraf udlægges som én ejerlejlighed. Denne mulighed er hidtil anvendt, hvor opdelingen sker ved etablering af ejerlejligheder oven på en eksisterende bygning, der udlægges til én ejerlejlighed. Der er efter udvalgets opfattelse principielt ikke forskel på opdeling i denne situation og på opdeling af en blandet ejendom med flere bygninger, hvoraf nogle kan og andre ikke kan opdeles, ved at udlægge hele den selvstændige bygning, der ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed.

Udvalget konkluderer, at der i lovens bestemmelse om opdeling i sin helhed bør indføjes en generel adgang, til at opdele en ejendom i sin helhed, ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

Endvidere konkluderer udvalget, at bestemmelsen om at udstykning går forud for opdeling, bør videreføres uændret. Udvalget kan tiltræde den oprindelige begrundelse for bestemmelsen om at det er vigtigt, at ejerlejlighedsloven indeholder en klar regel om lovens afgrænsning i forhold til udstykningslovens område. Udstykning anvendes i dag som den primære regulering af opdeling af ejendomme (grunde såvel som grunde med bygninger) i mindre enheder, med henblik på at tillægge individuel ejendomsret til de nyudstykkede ejendomme, hvor dette er praktisk muligt i henhold til reglerne i udstykningsloven. I situationer, hvor udstykning ikke er mulig, f.eks. ved ønske om opdeling af en etagebygning eller hvor arealkravene til grundstørrelse ikke er opfyldt, kan der i stedet foretages opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedslovens betingelser herfor i øvrigt er opfyldt. Udvalget vurderer, at dette er den rigtige snitflade mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 8.1.2.

2.2.2.2. Private udlejningsejendomme

Udvalget har, med afsæt i data fra rapport om analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter udarbejdet af DREAM i september 2017 til brug for udvalgets arbejde, overvejet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme. Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne. En fri adgang til opdeling af ældre beboelsesejendomme må, ud fra de gennemførte analyser og de i DREAM rapporten beskrevne konsekvenser, forventes at medføre, at ca. 2/3 af de ældre beboelsesejendomme på langt sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. Herved vil disse lejligheder overgå fra at være private udlejningsboliger med reguleret husleje til at være ejerlejligheder. Samlet set er det

vurderingen, at en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet vil kunne betyde en større koncentration af relativt dyrere boliger især i de større byer og en relativ større koncentration af relativt billigere boliger uden for de større byer. Dette vil isoleret set ikke understøtte hensynet til en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning.

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme. Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet, fastholdes det i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.1.

Udvalget har som et alternativ til en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme overvejet en delvis ophævelse af forbuddet ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamiliehuse, så grænsen for opdeling efter bestemmelsen under overholdelse af kvalitetskravene ændres til bygninger med 2 beboelseslejligheder med erhverv samt 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv.

Fra nogle af udvalgets medlemmer har det været fremført, at der i en række mindre provinsbyer og købstæder findes ejendomme på bl.a. hovedgader med lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv, hvor en omdannelse til ejerlejligheder kan øge produktion og beskæftigelse. Omfanget heraf er dog ikke dokumenteret. Det er anført, at det vil kunne højne boligstandarden, og at ejerlejligheder er nemmere at sælge end mindre ejendomme med 3 til 5 lejligheder, og derfor vil omdannelsen til ejerlejligheder fremme omsætningen og mobiliteten i lejlighederne i ejendommene. Andre medlemmer har betvivlet denne effekt.

Herudover har udvalget drøftet, om en udvidelse af opdelingsadgangen for bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med og uden erhverv samt 2 beboelseslejligheder med erhverv kan forventes at medvirke til at øge omsætteligheden af sådanne mindre udlejningsejendomme. Flere af udvalgets medlemmer finder imidlertid ikke, at der findes tilstrækkeligt overbevisende indikatorer for en sådan effekt ved gennemførelse af den foreslåede ændring. Dette vil i givet fald skulle belyses nærmere. Såfremt de pågældende lejligheder vanskeligt kan udlejes, skønnes det også at ville blive særdeles vanskeligt at sælge sådanne lejligheder som ejerlejligheder, hvorfor der ikke ses at være tilstrækkeligt grundlag for på dette punkt at ændre de gældende regler.

Udvalget har været delt i forhold til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv. Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet, fastholdes det i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.2.

Udvalget har som et andet alternativ til en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme overvejet en delvis ophævelse af forbuddet ved at udvide bestemmelsen om adgang til opdeling af tofamiliehuse, så denne kommer til at omfatte opdeling af ikke fredede bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv. Den gældende begrænsning af opdelingsadgangen indebærer i praksis, at en udlejningsejendom med 2 beboelseslejligheder stilles forskelligt alt efter, om bygningen der ønskes opdelt, tillige indeholder erhverv. Det er vurderingen, at der ikke er holdepunkter for at fastholde reglen om forbud ved opdeling af beboelseslejligheder med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2

beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger. Udvalget konkluderer, at bestemmelsens begrænsning til bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, ændres. Det er indgået i udvalgets overvejelser, at en ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som frem over efter forslaget vil kunne opdeles, efter en opdeling i ejerlejligheder vil kunne indeholde mere end 2 beboelseslejligheder, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervs ejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. En eventuel fremtidig overgang af således opdelt ejerlejligheder fra erhverv til beboelse giver ikke anledning til en ændret vurdering, da antallet af ejendomme der berøres af ændringen er relativt begrænset.

Et enigt udvalg peger på, at opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv bør ophæves. Udvalget konkluderer, at begrænsningen i § 10, stk. 1, nr. 2, bør ændres, så det fremover gøres muligt at opdele ældre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder, også hvor ejendommen indeholder erhvervslokaler.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.3.

For så vidt angår udvalgets øvrige overvejelser om ændring af reglen om opdeling af tofamilieshuse henvises til de almindelige bemærkninger nedenfor i afsnit 2.2.2.5.

2.2.2.3. Ejendomme med private andelsboligforeninger

Udvalget har, med afsæt i fremlagte data fra rapport om analyse af det økonomiske incitament og afledte effekter udarbejdet af DREAM i september 2017 til brug for udvalgets arbejde, overvejet spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger.

Udvalget finder det generelt hensigtsmæssigt og ønskværdigt, at der er en blandet boligmasse og en blandet beboersammensætning i byerne. En fri adgang til opdeling af andelsboliger må ud fra de gennemførte analyser og de i DREAM rapporten beskrevne konsekvenser, forventes at medføre, at ca. 87 pct. af andelsboligerne på sigt vil blive opdelt i ejerlejligheder. Overordnet finder udvalget, at en adgang til opdeling af andelsboligforeningers ejendomme alt andet lige vil føre til en mindre blandet sammensætning af boligudbuddet og en mindre blandet beboersammensætning i byerne - især i hovedstaden, hvor andelsboligformen er klart mest udbredt.

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger. Eftersom der i udvalget ikke er et flertal for at ophæve opdelingsforbuddet, fastholdes det i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.4.

Udvalget har som et alternativ til en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger overvejet, om man ønsker at opretholde forbuddet mod opdeling af andelslejligheder i ejendomme opført efter 1966. Udvalget finder, at det bør indgå i vurderingen, at ejendommen dels ville kunne opdeles i ejerlejligheder, såfremt den ikke var ejet af en andelsboligforening, jf. ejerlejlighedslovens § 10, dels at den på opførelsestidspunktet frit kunne være opdelt i ejerlejligheder. I nyere projektejendomme er valget af andelsbolig-foreningsformen typisk styret af markedsmæssige forhold på tidspunktet for opførelsen (udbud og efterspørgsel). Herudover kan anføres, at opdelingen kan begrundes i

andre forhold end opnåelse af økonomisk gevinst. Som et eksempel kan nævnes, at ønsket om at opdele ejendommen kan skyldes uenighed blandt andelshaverne om belåningsformen i de dyre projektejendomme opført i en periode inden krisen. En opdeling giver mulighed for forskellig belåning.

Der er tale om et forholdsvis begrænset antal ejendomme, nemlig samlet set 13.300, der er opført efter 1966. Heraf vurderes det, at ca. 5.000 har et økonomisk incitament til opdeling. Udvalget bemærker, at en ophævelse af forbuddet mod at opdele andelsboligforeningsejendomme opført efter 1. juli 1966 vil resultere i, at det skal overvejes, hvordan en ejendom skal overgå til at blive en ejerlejlighedsejendom. I den forbindelse er det centralt at overveje, om overgangen vil skulle ske på en gang eller successivt ved udskillelse af enkelte lejligheder. Det er udvalgets vurdering, at opdelingen mest hensigtsmæssigt skal gennemføres på en gang i forbindelse med en likvidation af andelsboligforeningen.

Udvalgsmedlemmerne har delte holdninger til spørgsmålet om ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966. Eftersom der i udvalget er et flertal på 10 medlemmer for at ophæve opdelingsforbuddet, ophæves det i udvalgets forslag til en ny ejerlejlighedslov.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.5.

2.2.2.4. Landbrugsejendomme

Udvalget har overvejet, om ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af landbrugsejendomme skal opretholdes.

Udvalget bemærker, at overvejelserne om ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud har nær sammenhæng med reglerne i lov om landbrugsejendomme, reglerne i planloven og reglerne i miljølovgivningen. Det vil derfor efter udvalgets opfattelse kræve overvejelser om behov for eventuelle ændringer i en lang række tilgrænsende love, såfremt forbuddet i ejerlejlighedslovens ændres, hvilket falder uden for udvalgets mandat.

Det er ligeledes vurderingen, at der med en tilladelse til opdeling i ejerlejligheder vil kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i landbrugsloven. Der er endvidere vurderingen, at dette er tilfældet, såfremt opdelingsforbuddet ændres, så der alene gives mulighed for opdeling i ejerlejligheder, der anvendes til erhvervsformål og ikke boligformål. Det vil således både ved etablering af ejerlejligheder som boliger og erhverv kunne give en potentiel miljøkonflikt med andre landbrug i området.

Et enigt udvalg peger på, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres. Udvalget konkluderer, at forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder bør opretholdes.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 9.6.

2.2.2.5. Andre bygninger og ejendomme

Udvalget konstaterer, at bestemmelsen om opdeling af tofamilieshuse efter retspraksis giver mulighed for opdeling i tilfælde, hvor der på en ejendom er en bygning, der alene indeholder 1 beboelseslejlighed. Det er efter udvalgets opfattelse u hensigtsmæssigt, at lovens ordlyd er uklar og giver indtryk af, at bestemmelsen

alene finder anvendelse på bygninger med 2 beboelseslejligheder. Udvalget konkluderer, at det bør præciseres, at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder.

Udvalget har endvidere overvejet, om lovens kvalitetskrav er tidssvarende, eller om der er behov for en justering af et eller flere af kravene. De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning der ønskes opdelt.

Udvalget vurderer, at der er behov for en opdatering af kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven, men at det kan være vanskeligt at fastsætte eksakte regler med krav til bygningers kvalitet i ejerlejlighedsloven. Det er samlet set udvalgets vurdering, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav, bør tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne danne en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Udvalget bemærker dog, at kravet i bygningsreglement 2015 i forhold til isolering generelt vil være for skrap i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt bør indsættes en henvisning til et minimum for energimærke, for eksempel energimærke D. Denne løsning vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Udvalget konkluderer, at der bør fastsættes krav om, at der kan ske opdeling når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning pr. 2017.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 10.1.

Udvalget tiltræder den oprindelige begrundelse for at give adgang til opdeling af fredede ejendommen, om at ejerlejligheder i sådanne bevaringsværdige ejendomme vil kunne blive særligt attraktive, og at ejerlejlighedssystemet kan tænkes at kunne fremme bevaringsbestræbelserne med hensyn til ejendomme af denne art. Udvalget konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 10.2.

Udvalget konstaterer, at der siden lovens ikrafttræden den 1. juli 1966 har været adgang til opdeling af rene erhvervsbygninger, og at bestemmelsen generelt har en berettigelse. Udvalget har ikke kendskab til, at bestemmelsen giver anledning til problemer i praksis. Udvalget konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 10.3.

Udvalget finder generelt at kravene for anvendelse af bestemmelsen om opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter den såkaldte 80/20-regel i lovens § 10 a er velbegrundede og konkluderer, at bestemmelsen bør videreføres.

Udvalget har dog overvejet, om størrelseskravet til de nye etablerede beboelseslejligheder i bestemmelsens stk. 1, nr. 3, skal ændres, så der ikke frem over vil gælde et fast størrelseskrav på 85 kvadratmeter som betingelse for opdeling efter bestemmelsen.

I følge forarbejderne er formålet med kravet at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger. Der fremgår ikke nærmere om begrundelsen for reglen, som umiddelbart vurderes at være fastsat efter et, på daværende tidspunkt, politisk ønske om at fremme etableringen af nye familieboliger.

Udvalget konstaterer, at det overordnede formål med § 10 a er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Udvalget konstaterer endvidere, at boligbehovene varierer over tid, og at der i dag i de større byer kan konstateres at være et boligunderskud. Herudover er der løbende fokus på behov for boliger til studerende og singler.

Udvalget konkluderer, at størrelseskravet bør erstattes af en henvisning til de foreslåede, nye kvalitetskrav ved opdeling af tofamiliehuse. Dette vil i højere grad muliggøre opdeling efter bestemmelsen, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelseslejligheder, såfremt der ikke længere skal leves op til kravet om 85 kvadratmeter pr. ny lejlighed. Hvorvidt de nye beboelseslejligheder er egnede til beboelse vil i stedet for blive normeret af kvalitetskravene, der i anden sammenhæng er vurderet som værende tilstrækkelige minimumskrav.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 10.4.

Udvalget har drøftet det forhold, at bestemmelserne om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger åbner mulighed for etablering af forskellige boligformer på samme ejendom, og at f.eks. en ejerforening med taglejligheder oven på en andelsboligforening kan give anledning til konflikter i praksis. Bestemmelserne bryder i princippet med hensynet bag kravet i ejerlejlighedslovens § 3 om, at ejendomme skal opdeles i sin helhed, hvilket ifølge forarbejderne synes at være båret af et ønske om, at sikre en entydig ejerform på ejendommen efter opdeling i ejerlejligheder. Udvalget konstaterer imidlertid, at bestemmelserne har fungeret i en årrække, og at disse giver mulighed for opdeling og etablering af nye boliger i en række ejendomme, hvor dette ellers ikke ville være muligt. Udvalget finder i øvrigt ikke, at de ulemper, der kan opstå i forbindelse med blandede ejerforeninger, har en sådan karakter, at man ikke skal opretholde denne opdelingsadgang. Udvalget konkluderer, at bestemmelserne om opdeling af bygninger i ejerlejligheder, med henblik på etablering af ejerlejligheder, bør videreføres.

Udvalget konstaterer, at bestemmelserne om opdeling med henblik på etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning og sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder. Udvalget vurderer, at der fortsat er et behov for bestemmelserne og konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres.

Udvalget konstaterer, at bestemmelserne om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder, herunder hvis ejendommen tilføres tagboliger som private lejemål, ejerlejligheder eller andelsboliger, har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Den generelle regel i lovens § 10, stk. 4, skal ses i lyset af, at de enkelte almene boligorganisationer er uafhængige afdelinger med uafhængig økonomi. Der kan derfor være behov for opdeling i ejerlejligheder, så den enkelte afdeling isoleres i én ejerlejlighed, hvor der kan ske sikring af pant og sikkerhed. De øvrige bestemmelser, f.eks. reglen om opdeling i ejerlejligheder ved køb af egen bolig efter almenboliglovens kapitel 5 a, er udtryk for forskellige politiske holdninger og ønsker om initiativer. Udvalget konstaterer, at der fortsat er et behov for bestemmelserne og konkluderer, at bestemmelserne bør videreføres.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 11.1.2., 11.2.2. og 11.3.2.

2.2.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning

2.2.3.1. Almindelige regler om opdeling

Ejerlejlighedsloven indeholder en klar regel om lovens afgrænsning i forhold til opdeling af ejendomme i deres helhed samt udstykningslovens område. Hensigten med den nuværende bestemmelse i ejerlejlighedsloven om opdeling af ejendomme i deres helhed er at sikre en entydig ejerform på ejendommene og dermed hindre eventuelle konflikter mellem ejerlejlighedsejere og lejere ved blandede boligformer. Udstykning anvendes i dag som den primære regulering af opdeling af ejendomme i mindre enheder, med henblik på at tillægge individuel ejendomsret til de ny-udstykkede ejendomme, hvor dette er praktisk muligt i henhold til reglerne i udstykningsloven. Med lovforslaget foreslås det, at reglen om opdeling af ejendomme i deres helhed samt at reglen om udstykning går forud for opdeling, videreføres uændret.

Transport- og Boligministeriet finder det i øvrigt væsentligt at sikre en entydig ejerform på en ejendom samtidig med at der gives mulighed for at udlægge en hel bygning på en ejendom, som én samlet ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover give mulighed for at opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder. Lovforslaget indeholder derfor en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

2.2.3.2. Private udlejningsejendomme

Transport- og Boligministeriet bemærker, at forslagene om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme og en delvis ophævelse af forbuddet ved at tillade opdeling af småbygninger 2-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, efter de for udvalg om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser må forventes at føre til, at en meget stor del af de ældre udlejningsboliger på sigt vil blive omdannet til ejerlejligheder.

Da dette ikke harmonerer med regeringens boligpolitik, hvor det er en prioritet at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud med såvel udlejningsboliger, andelsbolig og ejerboliger, fastholdes opdelingsforbuddet vedrørende ældre udlejningsejendomme derfor i lovforslaget.

Transport- og Boligministeriet vurderer, at udvalgets forslag om opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv, vil give større fleksibilitet for borgere, som i dag kan være "fanget" af deres erhvervsdel, som de ikke kan få solgt eller lejet ud. Dette vil særligt være relevant i provinsen, hvor de små ejendomme efter de for udvalg om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser fortrinsvis ligger.

På denne baggrund indebærer lovforslaget, at forbuddet mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv ophæves. Forslaget vedrører omkring 6.200 lejligheder.

2.2.3.3. Ejendomme med private andelsboligforeninger

Transport- og Boligministeriet bemærker, at både forslaget om en fuldstændig og en delvis ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger efter de for udvalg om

ejerlejlighedsloven gennemførte analyser må forventes at føre til, at en meget stor del af ejendommene med private andelsboligforeninger vil blive omdannet til ejerlejligheder.

Da dette ikke harmonerer med regeringens politik om at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud, hvor det er en prioritet at andelsboliger udgør en vigtig komponent i samspil med lejeboliger og ejerboliger, fastholdes opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsbolig foreninger derfor i lovforslaget.

2.2.3.4. Landbrugsejendomme

Transport- og Boligministeriet tiltræder udvalg for ejerlejlighedslovens vurdering af, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres. Forbuddet mod opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder opretholdes derfor i lovforslaget.

2.2.3.5. Andre bygninger og ejendomme

Med lovforslaget foreslås det, at reglen om opdeling af tofamiliehuse videreføres med den præcisering, at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst to beboelseslejligheder. Endvidere vurderer Transport- og Boligministeriet, at de nuværende kvalitetskrav erstattes af et krav om, at der kan ske opdeling efter bestemmelsen, når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning pr. 2017.

Transport- og Boligministeriet tiltræder udvalg om ejerlejlighedslovens vurdering af reglerne om opdeling af fredede bygninger og rene erhvervsejendomme. Lovforslaget viderefører derfor reglerne om opdeling af fredede bygninger og rene erhvervsbygninger.

Transport- og Boligministeriet vurderer, at bestemmelsen om opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter den såkaldte 80/20-regel bør videreføres og at det præciseres i bemærkningerne, at kravet skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning i forhold til BBR.

Endvidere indeholder lovforslaget forslag om en lempelse af betingelserne for opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter bestemmelsen, så størrelseskravet på 85 kvadratmeter for nyetablerede lejlighed ophæves, hvilket vil øge muligheden for opdeling efter bestemmelsen.

Lovforslaget viderefører særreglerne om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger, etablering af ældreboliger, ungdomsboliger og friplejeboliger og opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder, herunder hvis ejendommen tilføres tagboliger som private lejemål.

2.3. Regler om ejere og ejerforening

2.3.1. Gældende ret

Lovens §§ 1-2 og 4-9 indeholder regler om ejerforeninger og ejernes rettigheder og pligter. Det følger heraf, at loven finder anvendelse på ejerlejligheder, og at hver enkelt ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. Det følger endvidere, at ejeren ud over ejendomsretten til den enkelte ejerlejlighed sammen med de øvrige ejere har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør, ligesom ejerne skal være medlemmer af ejendommens ejerforening. Reglerne vedrører endvidere ejerforeningernes mulighed for at

fastsætte ordensregler i en husorden, adgang til den enkelte ejerlejlighed af hensyn til eftersyn og reparationer, fordeling af ejendommens fællesudgifter, fastsættelse af en normalvedtægt for ejerforeninger og ejerforeningernes mulighed for reaktion ved ejers misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen.

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, er en stemmebegrænsningsregel, der omfatter en regulering af stemmerettigheder for hver af ejerlejlighedsejerens lejligheder. Såfremt ejere råder over flere lejligheder, opnår disse lejlighedsejere som udgangspunkt et antal stemmer svarende til summen af de pågældende lejlighedsfordelingstal. Formålet med stemmebegrænsningsreglen er dermed, at opnå en beskyttelse af mindretallet mod de tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og ved salg af disse, bevarer majoriteten i ejerforeningen. Dermed kan ejeren som udlejer fortsat bestemme mod mindretallet, hvorvidt der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse i ejerforeningen samt i hvilket omfang dette skal ske. Bestemmelsen blev indført for at sikre, at de som køber en ejerlejlighed i en tidligere udlejningsejendom, efterhånden kan opnå indflydelse på ejendommens forhold. Bestemmelsens stk. 5 indebærer, at stemmebegrænsningsreglen i § 2, stk. 4, ikke finder anvendelse for almene boligorganisationer. Herved sikres, at den almene boligorganisation bevarer sin indflydelse i ejerforeningen med en stemmevægt svarende til summen af fordelingstallene for de usolgte, almene boliger.

Efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, skal ejeren give adgang til sin lejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. En ejerlejlighedsejer har således pligt til, at give håndværkere og andre, der skal reparere eller efterse ejendommens fællesinstallationer, adgang til deres ejerlejlighed. Denne pligt bevirker dog ikke, at ejeren skal finde sig i arbejder, som medfører forandringer af særejendom, der ikke er helt ubetydelige. Ubetydelige forandringer kunne være indføring af nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden. Ligeledes regulerer den nuværende bestemmelse ikke, hvem der har adgang til ejerlejligheden, og der er ikke fastsat nærmere regler om vilkårene for adgangen.

Efter ejerlejlighedslovens § 8 kan ejerforeningen pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til, at iagttage god skik og orden i ejerforeningen. Ejerforeningen har således mulighed for at pålægge ejeren af en ejerlejlighed at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse. Anvendelse af bestemmelsen vil udelukkende finde sted ved ejerlejlighedsejerens grove eller oftere gentagne misligholdelse og tilsidesættelse af god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965, at der var betænkelighed ved at indføre en lovregel som regulerer eksklusion af en ejer, eftersom en ejerlejlighedsejer grundlæggende har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen lægges der vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8. Det må derfor stå en ejerlejlighedsejer frit for at bevare sin ejendomsret, herunder ved at udlåne eller udleje lejligheden til andre. Det fremgår tillige, at der bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål. Praksis inden for andelsbolig- og lejeretten kan være vejledende ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Hertil kommer, at ejerforeningens vedtægter kan hjemle fraflytning i tilfælde af ejerens grove eller gentagne misligholdelse af sine forpligtelser. En ejerlejlighedsejer er, som fastslået ved retspraksis, objektivt ansvarlig for de øvrige medlemmer af sin husstand samt for gæster og lejere, hvorfor ejere også ved disse personers manglende iagttagelse af god skik og orden i ejendommen, kan pålægges at fraflytte ejerlejligheden efter ejerlejlighedslovens § 8. Endvidere kan udlejning af en ejerlejlighed medføre gener for de øvrige ejere, hvorfor ejerforeningen i nogle tilfælde kan være berettiget til at nægte udlejning.

Ejerlejlighedsloven § 8 giver efter sin ordlyd ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer at fraflytte, men giver ikke ejerforeningen hjemmel til at skride ind over for en lejers husordensovertrædelser.

Efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, kan ejerforeningen i en husorden fastsætte almindelige ordensregler. I en husorden kan der fastsættes regler, som regulerer en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler om brugen af fællesejendom. Husordenen regulerer tillige i et vist omfang brugen af den enkelte ejerlejlighed med henblik på at begrænse støj- og lugtgener etc. Endelig kan ejerforeningen i en husorden fastsætte regler for acceptabel og tilladelig adfærd. Bestemmelsen giver ejerforeningen hjemmel til at fastsætte ordensregler for brugen af fælles- og særejeendom svarende til dem, der er gældende for udlejningsejendomme. Ejerforeningens kompetence til at udarbejde en husorden betyder i praksis, at generalforsamlingen med simpelt flertal efter fordelingstal kan fastsætte en husorden. I praksis har spørgsmålet om, hvad der kan karakteriseres som husordensbestemmelser, givet anledning til tvivl. Husordenens bestemmelser er afgrænset ved, at der skal være tale om ordensregler, herunder regler vedrørende brugen af og den faktiske råden over sær- eller fælles ejendom. Det skal fastholdes, at husordenen ikke må være i strid med lov og ærbarhed, vedtægterne, foreningsretlige principper og den enkelte ejers kontraktmæssige rettigheder. Ved vedtagelse af en husorden skal ejerforeningen endvidere iagttage den almindelige lighedsgrundsætning.

Efter ejerlejlighedslovens § 7 udarbejder ministeren en normalvedtægt med bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der altid findes egnede bestemmelser i en normalvedtægt om ejerforeningens organisatoriske og administrative forhold.

Efter § 7, stk. 1, 1. pkt., finder normalvedtægten anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. Bestemmelsen indeholder således et tinglysningskrav, der medfører, at fravigelser og tilføjelser til normalvedtægten skal tinglyses for at have virkning i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem. Bestemmelsens ordlyd bryder med det almindelige princip om, at tinglysning er uden betydning for gyldigheden i det indbyrdes forhold mellem medlemmerne. I domspraksis er bestemmelsen imidlertid blevet fortolket indskrænkende, således at en ejer eller køber i ond tro er bundet af en ikke tinglyst særvedtægt.

2.3.2. Udvalgets overvejelser og konklusioner

Udvalget konkluderer, at der – udover en række mindre justeringer og ændringer – bør gennemføres følgende ændringer i reglerne om ejernes rettigheder og pligter:

2.3.2.1. Generalklausul

Udvalget har overvejet at indsætte en generalklausul i ejerlejlighedsloven, der giver mulighed for at se bort fra helt urimelige vilkår eller generalforsamlingsbeslutninger.

Spørgsmålet har været overvejet i sammenhæng med udvalgets overvejelser om at ophæve den gældende stemmebegrænsningsregel i lovens § 2, stk. 4, der blev indført for at sikre, at køber af en ejerlejlighed i en tidligere udlejningsejendom, efterhånden kan opnå indflydelse på ejendommens forhold. Udvalget bemærker, at ejerlejlighedsmarkedet har ændret sig væsentligt siden stemmebegrænsningsreglen blev indført. Efter udvalgets opfattelse virker begrundelsen for at bevare bestemmelsen spinkel, og bestemmelsen vurderes ikke længere at leve op til det ønskede formål. Endelig bemærker udvalget, at bestemmelsen skaber

en ubalance mellem den økonomiske forpligtigelse til at betale fællesudgifter efter fordelingstal og den begrænsede indflydelse, som ikke svarer til restejerlejlighedsejerens fordelingstal.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om stemmeretsbegrænsning bør ophæves, da den har en række uhensigtsmæssige virkninger, der ikke harmonerer med ejerlejlighedsmarkedet i 2017.

Udvalget anbefaler herudover, at der bør indsættes en generalklausul, som gør det muligt at se bort fra f.eks. urimelige fordelingstal eller misbrug af en majoritet. Det vurderes, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men må forventes at ville have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger. Udvalget anfører, at generalklausulen f.eks. skal kunne anvendes i de tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer bibeholder, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter. Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække de væsentligste af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i lovens § 2, stk. 4.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 6.2.2.

2.3.2.2. Adgang til ejerlejligheden

Udvalget konstaterer, at bestemmelsen om adgang ofte giver anledning til tvister og konflikter i praksis. Efter den gældende bestemmelse skal der gives adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Den nærmere afgrænsning af, hvem der skal gives adgang til, hvilke arbejder der kan gennemføres samt vilkårene for at sikre denne adgang, er ikke reguleret i loven. Udvalget er opmærksomt på, at adgangen til den enkeltes lejlighed er beskyttet af reglen om boligens ukrænkelighed, men at der skal foretages en afvejning af ejerforeningens og andre ejeres berettigede interesse i at sikre sig adgang til en specifik lejlighed for at udføre nødvendige arbejder. En tydeliggørelse af bestemmelsen om adgang vil efter udvalgets opfattelse mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om adgang til ejerlejligheden bør gøres til en selvstændig paragraf, og at det bør præciseres, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom at andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang. For at sikre gennemskelighed og undgå tvister bør det præciseres hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der fastsættes klare varslingsregler.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 6.4.3.

2.3.2.3. Misligholdelse af ejers forpligtelser (bod og eksklusion m.v.)

Udvalget konstaterer, at der i praksis kan opstå tilfælde, hvor ejerforeningens mulighed for efter lovens § 8 at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side, ikke vurderes at være en tilstrækkelig sanktion. Dette kan særligt være et problem i to typer af tilfælde. For det første, hvor en ejer, der groft misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen, ignorerer et pålæg fra ejerforeningen om at fraflytte sin lejlighed. For det andet, hvor ejeren følger et pålæg om fraflytning, men hvor en nærtbeslægtet eller en anden person med nær tilknytning til ejeren overtager lejligheden, med den konsekvens, at den grove misligholdelse fortsætter, enten fordi den pågældende ejer fortsat kommer i ejerforeningen og udøver den uønskede adfærd eller fordi de nye beboere udøver en tilsvarende adfærd.

Udvalget har på den baggrund overvejet, om muligheden for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse, skal erstattes af to reaktionsmuligheder i form af pålæg om bod eller eksklusion, så ejerforeningen har mulighed for at vælge den reaktionsmulighed, der passer på det konkrete forhold.

Særligt *om bod* bemærker udvalget, at der i praksis forekommer en række tilfælde, hvor ejeren af en ejerlejlighed misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen uden at rette sig efter henstillinger og advarsler, og hvor der mangler en sanktionsmulighed forud for den nuværende sanktion om fraflytning (og den foreslåede eksklusionsadgang). Det vurderes, at en mulighed for at pålægge en bod vil virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse.

Udvalget konkluderer, at der i loven bør indsættes en bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer, der groft forsømmer sine forpligtelser, herunder i form af oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse, at betale en bod. Det konkluderes, at det bør fastsættes, at beslutning herom skal træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Bodsbeløbet foreslås sat til kr. 10.000, medmindre andet beløb er fastsat i særvedtægt, og med mulighed for forhøjelse af bodsbeløbet i gentagelsestilfælde. Der skal være tale om en grov forsømmelse af ejerens pligter i forhold til ejerforeningen og dennes medlemmer, herunder i form af en vedvarende tilstand, før bodsbestemmelsen kan anvendes.

Bestemmelsen tænkes primært anvendt som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes, men ovenstående eksempler vurderes at kunne give anledning til anvendelse af bestemmelsen.

Særligt *om eksklusion* bemærker udvalget, at behovet for at ekskludere et medlem fra en ejerforening kan opstå i tilfælde, hvor foreningsmedlemmet groft misligholder sine forpligtelser over for foreningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Forslaget om indførelse af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Forslaget skærper ikke kravene til fremtidig råden over en ejerlejlighed, men udvider ejerforeningens sanktioner for overtrædelse af den i foreningen tilladte råden.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed hænger uløseligt sammen med medlemskabet i ejerforeningen, hvilket medfører, at eksklusion fra ejerforeningen vil betyde, at ejerlejlighedsejeren mister sin ejendomsret. Der er således ikke blot tale om en begrænsning i ejerens disposition over særejeendom, men en fratagelse af den fulde ejendomsret til lejligheden.

Det er udvalgets vurdering, at der i praksis i helt særlige tilfælde kan være et behov for en bestemmelse om eksklusion og i sidste ende tvangssalg af ejerens lejlighed. Det er endvidere udvalgets vurdering, at en sådan bestemmelse vil have en præventiv effekt i det begrænsede antal sager, hvor bestemmelsen kan blive aktuel.

Udvalget er opmærksomt på, at eksklusion vil være et indgreb i ejendomsretten, såfremt reglerne får virkning for eksisterende ejere. Det vil imidlertid bero på en konkret vurdering af den valgte løsning, om indgrebet er berettiget. Der vil skulle foretages en afvejning af hensynet til beskyttelse af ejendomsretten over for hensynet til almenvellet i dette tilfælde ejerforeningens interesser.

Udvalget konkluderer, at der i loven bør indsættes hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge medlemmers ejerlejlighed, i særligt grove tilfælde, hvor medlemmet

misligholder eller er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav.

Da eksklusion er et indgreb i ejendomsretten, skal der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af nødvendigheden af indgrebet, hvor det vil indgå i vurderingen, om den konkret udøvede adfærd i form af f.eks. vold, støj eller vanrøgt er rettet mod f.eks. generalforsamlingens virke eller bestyrelsen, eller om den grundlæggende umuliggør almindelig beboelse af ejendommen. Det vil ligeledes skulle vurderes, om eksklusionen er nødvendig, fordi andre reaktionsmuligheder ikke kan opfylde formålet.

Udvalget konkluderer tillige, at der bør fastsættes klare regler om, hvorledes beslutninger om eksklusion skal træffes, og at sådanne sager skal indbringes for domstolene.

Særligt om *overtagelse af udlejerbeføjelser* bemærker udvalget, at der som udgangspunkt ikke er et retsforhold mellem ejerforeningen og lejerer af en ejerlejlighed. Udvalget konkluderer, at der bør indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejerer groft tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejeloven ved udøvelse af retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Det er hensigten med bestemmelsen at sikre, at udlejerer i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejerer, men at ejerforeningen indtræder i udlejerers beføjelser. Det vil således efter bestemmelsen være muligt for ejerforeningen at føre sag mod lejerer med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Ejerforeningen skal derimod ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter i henhold til lejekontrakten, f.eks. med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 6.8.2.

2.3.2.4. Husorden

Udvalget konstaterer, at der i ejerforeninger jævnligt opstår uklarhed om, hvilke regler der kan fastsættes i en husorden, og hvilke regler der har karakter af vedtægtsregler. En husorden er en ordenforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, men derimod ikke regler om ledelse, regnskab eller lignende, som i stedet fastlægges i ejerforeningens vedtægter. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som eventuelt skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige og kan give anledning til stor uklarhed om retstilstanden i den på gældende ejerforening.

Udvalget konkluderer, at bestemmelsen om husorden bør gøres til en selvstændig bestemmelse i loven, og at det bør tydeliggøres, hvor grænserne går for, hvad der kan fastsættes regler om i en husorden.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 6.3.2.

2.3.2.5. Normalvedtægt for ejerforeninger

Udvalget konstaterer, at der fortsat bør fastsættes en statslig normalvedtægt for ejerforeninger. Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 13 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre formuleringer i særvedtægter, end hvad der følger af normalvedtægten. Endvidere indeholder

normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter.

Udvalget konkluderer derfor, at der med hjemmel i ejerlejlighedsloven bør udstedes en ny og ajourført normalvedtægt som er enkel, overskuelig og praktisk anvendelig. Det er efter udvalgets opfattelse væsentligt, at normalvedtægten er tidssvarende og indeholder bestemmelser om forhold, der i praksis er behov for at regulere nærmere i ejerforeningerne. Dette vil sikre, at normalvedtægten fortsat vurderes at være relevant og vil blive anvendt i praksis. Samtidig vil det efter udvalgets opfattelse mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne, idet der er relevante og brugbare bestemmelser til løsning af opståede tvister.

Udvalget konkluderer, at lovens § 7 om normalvedtægten bør præciseres, så den giver tilstrækkelig klar hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, som der gennem de senere år i praksis har vist sig at være behov for at medtage i særvedtægterne.

Udvalget konkluderer endvidere, at kravet om tinglysning bør opretholdes, men omformuleres i overensstemmelse med den forståelse af kravet, der er fastlagt i retspraksis, således at særvedtægter og vedtægtsændringer er bindende mellem parterne uden tinglysning, men bortfalder (i forhold til alle ejere) i tilfælde af ekstinktion, således at der ikke opstår en uens regulering af de enkelte ejerlejligheder.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 6.6.2.

I forhold til indhold af en ny normalvedtægt har udvalget i det foreslåede udkast lagt vægt på, at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægts bestemmelser og at bestemmelserne er forståelige og praktisk anvendelige. Udvalget har foreslået en række ændringer, hvoraf skal fremhæves ændringer i reglerne om afstemning, bestyrelsens pligter, vedligeholdelsespligten og adgang til ejerlejligheden, så reglerne bliver nutidige og dækkende for de problemstillinger der i praksis opstår i ejerforeningerne.

Da normalvedtægten udstedes ved bekendtgørelse, og der således ikke er knyttet specielle bemærkninger til normalvedtægts bestemmelser, konkluderer udvalget, at der snarest bør udarbejdes en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger.

Der henvises til udvalgets rapport afsnit 7.2.

For udvalgets nærmere overvejelser om indholdet af en ny normalvedtægt henvises til udvalgets rapport afsnit 7.3.

2.3.3. Transport- og Boligministeriets overvejelser og lovforslagets udformning

2.3.3.1. Generalklausul

Med lovforslaget foreslås indført en generalklausul, som giver mulighed for at se bort fra helt urimelige vilkår eller generalforsamlingsbeslutninger, som f.eks. hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i vedtægterne sikre sig afgørende majoritet i forhold til beslutninger og samtidig begrænset bidrag til ejerforeningens fællesudgifter. Generalklausulen tænkes alene at blive relevant i relativt få tilfælde, men forventes at få en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger.

Generalklausulen foreslås indsat i loven i stedet for stemmebegrænsningsreglen i den nuværende § 2, stk. 4, som kan have en række u hensigtsmæssige konsekvenser for oprindelige ejere, der ønsker at udleje ejerlejligheder uden at miste indflydelse i ejerforeningen. Ved salg af ejerlejligheder har det vist sig, at den oprindelige ejer, som ejer af flere udlejede ejerlejligheder mister indflydelse i ejerforeningen, i takt med at lejlighederne bliver genudlejet. Derved skabes en ubalance i ejerforeningen, hvor de senere privatejede ejerlejlighedsejere vil kunne beslutte, hvad fællesudgifterne skal anvendes til, selvom disse alene bidrager med en forholdsmæssig mindre del af foreningens samlede indtægter. Bestemmelsen i § 2, stk. 4, foreslås derfor ophævet, da den har en række u hensigtsmæssige virkninger, der ikke harmonerer med ejerlejlighedsmarkedet i 2018.

Den foreslåede generalklausul om urimelige generalforsamlingsbeslutninger, vil tillige kunne bruges ved visse af de beslutninger som lovens nuværende § 2, stk. 4, har søgt at værne mod.

2.3.3.2. Adgang til ejerlejligheden

Spørgsmålet om adgangen til den enkeltes lejlighed er beskyttet af grundlovens regel om boligens ukrænkelighed, hvor der skal foretages en afvejning mod ejerforeningens og andre ejeres berettigede interesse i at sikre sig adgang til en specifik lejlighed for at udføre nødvendige arbejder. Reglen om adgang til den enkelte ejers lejlighed findes allerede i ejerlejlighedslovens i dag, og der er alene tale om en synliggørelse og kodificering af gældende ret i henhold til bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet vurderer, at en tydeliggørelse af bestemmelsen om adgang vil mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne. Med lovforslaget foreslås, at bestemmelsen om adgang gøres til en selvstændig paragraf, og at det præciseres i bestemmelsen, at en ejer med 6 ugers skriftligt varsel er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed. Tilsvarende kan en ejer med 6 ugers varsel kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Ejeren har i øvrigt pligt til at afslutte arbejderne i nabo lejligheden først, såfremt det er muligt. For at sikre gennemsækelighed og undgå tvister foreslås det præciseret hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der fastsættes klare varslingsregler.

2.3.3.3. Misligholdelse af ejers forpligtelser (bod og eksklusion m.v.)

Med lovforslaget foreslås, at bestemmelsen om bod anvendes som en reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Spørgsmålet om at ekskludere et medlem fra en ejerforening opstår, når foreningsmedlemmet groft misligholder sine forpligtigelser over for foreningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Den nuværende ejerlejlighedslovs § 8 indeholder ikke en hjemmel til, at ejerforeningen kan ekskludere et medlem af ejerforeningen. Indførslen af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Bestemmelsen skærper ikke kravene til fremtidig råden over en ejerlejlighed, men udvider ejerforeningens sanktioner for overtrædelse af den tilladte råden. Ved alle andelsboligforeningers vedtægter findes en eksklusionsbestemmelse til brug i de tilfælde, hvor en andelshaver groft tilsidesætter god skik og orden og misligholder sine forpligtigelser over for andelsboligforeningen.

Med lovforslaget og overvejelserne hertil foreslås, at der indsættes en bestemmelse om eksklusion. En sådan bestemmelse vil have en præventiv effekt i de sager, hvor bestemmelsen kan blive aktuel. Der foreslås i loven indsat hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening.

Med lovforslaget foreslås tillige, at der indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejerer groft tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejeloven. Dette kan være ved udøvelse af retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Det er hensigten med bestemmelsen at sikre, at udlejerer i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejerer, men at ejerforeningen indtræder i udlejers beføjelser.

2.3.3.4. Husorden

En husorden er en ordenforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, men derimod ikke regler om ledelse, regnskab eller lignende, som i stedet fastlægges i ejerforeningens vedtægter. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som eventuelt skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige og kan give anledning til stor uklarhed om retstilstanden i den på gældende ejerforening.

Med lovforslaget foreslås, at der i loven tydeliggøres, hvor grænserne går for hvilke regler der kan fastsættes i en husorden. Transport- og Boligministeriet vurderer, at der er behov for at definere, hvilke spørgsmål der kan reguleres ved en ordensforskrift i en husorden, og hvilke der skal indføres i vedtægterne. En husorden kan ikke anvendes til at gøre indgreb i velerhvervede rettigheder. Dette kunne for eksempel være i form af begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, og muligheden for at holde kæledyr.

2.3.3.5. Normalvedtægt for ejerforeninger

Transport- og Boligministeriet finder det væsentligt, at normalvedtægten er tidssvarende og indeholder bestemmelser om forhold, der er behov for at regulere nærmere i ejerforeningerne. En modernisering af normalvedtægten vil sikre, at normalvedtægten fortsat vil være relevant og vil anvendes i praksis. Samtidig vil en normalvedtægt mindske risikoen for konflikter i ejerforeningerne, såfremt der findes relevante og brugbare bestemmelser til løsning af opståede tvister.

Normalvedtægten har til dels til formål at virke normerende og vejledende, dels at tjene som udfyldende retsgrundlag og dermed et supplement til gældende særvedtægter i ejerforeningerne.

Det foreslås, at hjemlen i lovens § 7 til at fastsætte en normalvedtægt for ejerforeninger præciseres. Formålet med den nye bestemmelse er at give en tilstrækkelig klar hjemmel til, at normalvedtægten kan regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold såvel som de materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder samt forpligtelser.

Normalvedtægten er deklaratorisk og finder anvendelse såfremt ejerforeningen ikke har tinglyst en særvedtægt. For at der ikke skal opstå tvivl om, hvorvidt det er normalvedtægten eller en særvedtægt, der er gældende indeholder forslaget en fortolkningsregel om fravigelser af normalvedtægten, som sikrer en klarere sondring mellem normalvedtægt og særvedtægt.

Tinglysningskravet i den gældende lov er udformet som en gyldighedsbetingelse også i det indbyrdes forhold mellem ejerne, hvilket ikke harmonerer med dansk rets almindelige regel om, at tinglysning ikke er en gyldighedsbetingelse i det indbyrdes forhold mellem ejerlejlighedsejerne. Det foreslås med lovforslaget, at tinglysningskravet opretholdes men omformuleres, så det er i overensstemmelse med forståelsen af tinglysningskravet, som dette er fastlagt i retspraksis. Det foreslås endvidere at lette de administrative udfordringer ved tinglysningskravet, således at der ikke længere vil skulle indhentes underskrifter fra hver enkelte ejerlejlighedsejer til brug for tinglysning.

Forslaget indeholder således en bemyndigelse til, at gyldige beslutninger om bl.a. fravigelse af normalvedtægten og dispositioner over fællesejendommen kan tinglyses, når en sådan beslutning er underskrevet af foreningens tegningsberettigede. Endvidere foreslås det, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. Beslutter en ejerforening at udarbejde særvedtægter for ejerforeningen, skal disse tinglyses på de enkelte lejligheder for at være gyldige mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Det forventes, at hjemlen til den nye normalvedtægt vil forebygge unødige konflikter og tvister i ejerforeningerne og sikre at ejerforeningerne administrerer i overensstemmelse med vedtægtens deklaratoriske regler.

For så vidt angår det forventede nærmere indhold af normalvedtægten bemærkes, at der siden den seneste revision af normalvedtægten i 2004, har det været en del usikkerhed om de indføjede bestemmelser om vedligeholdelse og sikkerhedsstillelse. Disse bestemmelser forventes derfor præciseret i den nye normalvedtægt, så rækkevidden heraf fremgår af normalvedtægten fremfor at denne skal udlede af retspraksis.

Herudover forventes bestemmelserne i normalvedtægten strukturelt ændret, så der bliver en mere tydelig opdeling af f.eks. afstemningsregler og processuelle regler om generalforsamlingen. De væsentligste præciseringer vedrører primært stemmereglerne, vedligeholdelsen og adgang til ejerlejligheden under vedligeholdelsesarbejder.

Normalvedtægten udstedes som bekendtgørelse med hjemmel i ejerlejlighedsloven og der er således ikke knyttet specielle bemærkninger til normalvedtægtens bestemmelser. Der forventes udarbejdet en vejledning til normalvedtægten.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Lovforslaget har ikke implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner eller selvstyremæssige konsekvenser for kommunerne.

Lovforslaget indeholder primært regler af betydning for det indbyrdes forhold mellem ejerforeninger og ejere af ejerlejligheder, samt regler om hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder. Lovforslaget rejser således ikke spørgsmål i relation til digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Forslaget om adgang til opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv vil give større fleksibilitet for borgere, som i dag kan være ”fanget” af deres erhvervsdel, som de ikke kan få solgt eller lejet ud. Dette vil særligt være relevant i provinsen, hvor de små ejendomme efter de for udvalg om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser fortrinsvis ligger.

Ændringerne i reglerne om forholdet mellem ejere og ejerforeninger vil tydeliggøre retstilstanden fører til øget forudsigelig for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den [...] til den [...] været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

[...].

9. Sammenfattende skema [økonomiske konsekvenser]

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner		
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner		
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for erhvervslivet		
Administrative konsekvenser for borgerne		

Miljømæssige konsekvenser		
Regionale konsekvenser		
Forholdet til EU-retten		
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Efter den gældende § 1 i ejerlejlighedsloven finder loven anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt. I stk. 2 præciseres det, at reglerne om ejerlejligheder tillige finder anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum. Loven finder således anvendelse på ejerlejligheder, der anvendes til såvel beboelse som til andet formål, herunder erhverv, og som allerede er opdelt i ejerlejligheder efter lovens bestemmelser herom.

Efter den gældende § 10, stk. 1, anvendes loven på en række opregnede typer bygninger, herunder bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966, bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger. Retsvirkningen af, at de enkelte bygningstyper er omfattet af opregningen, er, at disse kan opdeles i ejerlejligheder, mens bygninger, som falder uden for opregningen, ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Den gældende § 10, stk. 2-10, indeholder en række bestemmelser, der på samme måde som lovens § 10, stk. 1, fastlægger lovens anvendelsesområde, idet disse indeholder hjemmel til opdeling af en række nærmere opregnede typer bygninger og ejendomme, herunder bygninger, hvori der etableres tagboliger, ejendomme tilhørende almene boligorganisationer og ejendomme, hvori der etableres friplejeboliger.

Endelig fastsættes det i den gældende § 10, stk. 11, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger, som således ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Den foreslåede § 1 er en videreførelse og udvidelse af lovens nuværende § 1 og fastsætter en samlet bestemmelse om lovens anvendelsesområde.

I *stk. 1* fastsættes det, at loven finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder efter den nye ejerlejlighedslov eller tidligere lovgivning. I bestemmelsen fastsættes endvidere hvilke af lovens bestemmelser, der gælder for allerede opdelte ejerlejligheder.

I *stk. 2* fastsættes hvilke af lovens bestemmelser, der regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles, henholdsvis ikke kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser herom.

Med den foreslåede bestemmelse sker der en præcisering og tydeliggørelse af reglerne om lovens anvendelsesområde, så samspillet mellem reglerne synliggøres. Der tilsigtes ikke nogen indholdsmæssig ændring af lovens anvendelsesområde, men den foreslåede bestemmelse sikrer, at lovens samlede anvendelsesområde fremgår klart af lovens første bestemmelse. Med bestemmelsen sikres endvidere en tydeliggørelse i lovteksten af, at virkningen af, at loven anvendes henholdsvis ikke anvendes på en række bygnings- og ejendomstyper, er, at disse bygnings- og ejendomstyper kan opdeles henholdsvis ikke opdeles i ejerlejligheder.

Til § 2

Den nuværende ejerlejlighedslov indeholder tre bestemmelser med definitioner. Begrebet ejerlejligheder defineres i den gældende § 1, stk. 1, som lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder). Begrebet ejerforening defineres i den gældende § 2, stk. 2, som et fællesskab, der omfatter samtlige ejere. Begrebet ejendomme defineres i den gældende § 3, 2. pkt., som bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand.

Den foreslåede § 2 viderefører de gældende definitioner og indeholder herudover definitioner af en række begreber, som er centrale for forståelsen af lovens anvendelsesområde. Skiftende brug af begreberne kan give anledning til uklarhed, og derfor bør lovforslaget indeholde en klar definition af de centrale begreber. I modsætning til den gældende lov foreslås lovens definitioner samlet i en definitionsbestemmelse.

Nr. 1 definerer begrebet ejerlejlighed, der er lig den gældende lovs definition i § 1, stk. 1. Bestemmelsen fastslår, at en ejerlejlighed er en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning. Bestemmelsen indebærer i lighed med den gældende lov, at der ved en ejerlejlighed forstås en lejlighed som ejes særskilt, som anvendes til beboelse, erhverv, institution, eller et værelse til beboelse, samt andre særskilt afgrænsede husrum. En ejerlejlighed anses efter § 26, stk. 1, som en selvstændig fast ejendom og skal når § 26, stk. 2, træder i kraft være identificeret ved sit eget identifikationsnummer.

Nr. 2 definerer en ejerforening, som er central i forhold til ejendomsret, hæftelse samt administrative forhold. I lighed med den gældende lovs § 2, stk. 2, fastslår bestemmelsen, at der ved en ejerforening forstås et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom. Ejerforeningen er ikke en traditionel forening, idet den primært fungerer som fællesskabets forvaltningsorgan. I ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejerne personligt for fællesomkostningerne. En ejerforening kan ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven, når den første lejlighed i en opdelt ejendom bliver solgt.

Nr. 3 definerer begrebet ejendom på samme måde som den gældende lovs § 3, 2. pkt. Ifølge fast praksis, skal der være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Herefter forstås ved en ejendom først og fremmest jorder, som i matriklen er registreret som en samlet fast ejendom, men også bygninger på lejet grund, bygninger på søterritoriet og bygninger på udmatrikulerede arealer jf. udstykningslovens § 2, stk. 1. Det foreslås, at en ejendom i lovforslaget § 2, nr. 3, udtrykkeligt defineres, som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand. Hver ejerlejlighed anses tillige som en selvstændig fast ejendom, jf. lovforslagets § 26, stk. 1.

Nr. 4 er ny og fastslår, at der ved en bygning forstås en fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring. Denne definition er vigtig, idet begrebet bruges i relation til adgangen til opdeling af bygninger i ejerlejligheder og ikke må forveksles med begrebet en ejendom.

Nr. 5 er ny og definerer hvad der forstås ved opdeling, der udgør en væsentlig forudsætning for, at der kan etableres nye ejerlejligheder. Det fastslås i bestemmelsen, at opdeling sker ved oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom. Efter lov nr. 80 af 24. januar 2017, som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019 sker oprettelse af en ejerlejlighed ved en anmeldelse og registrering i matriklen af fortegnelse over opdeling af samtlige bygninger på en ejendom i ejerlejligheder.

Nr. 6 definerer, hvornår der er tale om videreopdeling. Definitionen i nr. 6 er ny i forhold til den gældende lov og fastsætter, at der er tale om videreopdeling, når der oprettes flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed. Lovforslaget indeholder i den foreslåede § 13 en bestemmelse om, at eksisterende ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt.

Nr. 7 definerer, at der ved ændring forstås en anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en ændring, der foretages ved en videreopdeling. Dette kan f.eks. være tilfældet ved overførelse af et areal fra fællesarealet til én ejerlejlighed eller ved sammenlægning af to ejerlejligheder til én ejerlejlighed.

Til § 3

Den gældende § 2 i ejerlejlighedsloven fastsætter de overordnede rammer for forholdet mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder og ejerforeningen, herunder ejendomsretten til fælles bestanddele og medlemskab af ejerforeningen. Herudover indeholder stk. 4 en særlig stemmebegrænsningsregel.

Den foreslåede § 3 er hovedsageligt en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 1-3. Den gældende lovs § 2, stk. 4-5, ophæves og i stedet indsættes en generalklausul, jf. lovforslagets § 4.

Stk. 1 fastslår, at ejerne har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdelt. Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 1, der stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov, lov nr. 199 af 8. juni 1966.

Formålet med bestemmelsen er at definere ejendomsretten til en ejerlejlighed. Retten til en ejerlejlighed er en egentlig ejendomsret, og ejeren har alle de rettigheder, som tilkommer en ejer af fast ejendom, herunder retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over lejligheden, der tillige falder i arv efter de almindelige regler herom. Rådigheden kan dog være begrænset f.eks. gennem vedtægtsbestemmelser. Over fællesejendom råder lejlighedsejeren kun som medejer. Fordelingstallene bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi. Bestemmelsen har til formål at varetage hensynet til fordeling af fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen.

Stk. 2 er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 2. Bestemmelsen fastslår, at ejeren af lejligheden har rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. En ejerforening er ikke en traditionel forening, idet den primært fungerer som fællesskabets forvaltningsorgan og ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven og oprettes, når den første ejerlejlighed sælges. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerlejlighedsejerne personligt.

At der stemmes efter fordelingstal og ikke efter ”hoveder” kan udledes af den foreslåede § 3, stk. 2. Det tinglyste fordelingstal angiver tillige lejlighedsejernes andel i fælles bestanddele, jf. den foreslåede § 3, stk. 1, samt den del af fællesudgifterne, ejeren er pligtig til at bære. Det medfører, at antallet af stemmer på generalforsamlingen sættes i forhold til størrelsen af ejerens økonomiske interesse i fællesskabet i lighed med, hvad der gælder for selskaber som aktie- og anpartsselskaber.

Stk. 3 er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 3, og det grundlæggende princip om, at rettigheder og pligter ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden.

Bestemmelsen fastsætter, at den samlede ret forbundet med at eje en ejerlejlighed består af 3 elementer; retten til faktisk og retlig enerådelse over særejendom (ejerlejligheden), medejendomsret til ejendommens fællesbestanddele samt rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. Bestemmelsen indeholder et princip om rettighedernes uadskillelighed og medfører, at ejeren ikke kan give en anden uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten i ejerforeningen, og at rettighederne og pligterne påhviler ejeren, også selvom lejligheden er udlejet.

Til § 4

Ejerlejlighedsloven indeholder i dag ingen generel bestemmelse, der kan bruges til at tilsidesætte helt urimelige beslutninger i ejerforeningen. Det medfører, at urimelige beslutninger kun kan tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36.

Spørgsmålet om anvendelse af aftalelovens § 36 over for beslutninger truffet i ejerforeninger har været behandlet i en konkret sag afgjort af Højesteret (U 1991.4/3 H). I sagen havde en restejerlejlighedsejer nedlagt påstand om, at ejerforeningen skulle anerkende, at restejerlejlighedsejeren i henhold til ejerforeningens vedtægter havde ret til at udpege en administrator i strid med ejerforeningens ønsker. Ejerforeningen påstod, at sagen drejede sig om beskyttelse af ejerforeningens flertal over for restejerens påståede eneret til at administrere ejerforeningen. Højesteret kom frem til, at restejerens eneret til at udpege administrator og dermed styre administrationen udgjorde et urimeligt vilkår, der kunne tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36. Deklarationen var således ikke bindende for ejerforeningen, der fremover frit kunne vælge administrator.

Den foreslåede § 4 er ny og indeholder en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra urimelige vedtægtsvilkår, som f.eks. urimelige fordelingstal eller urimelige beslutninger truffet ved misbrug af en majoritet.

Det vurderes, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men at en sådan klausul vil have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger.

Generalklausulen vil f.eks. kunne anvendes i tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer beholder ejerskabet over, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter.

Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække nogle af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i den gældende § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven, der ændrer den almindelige regel om, at hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed. Stemmebegrænsningsreglen begrænser stemmeretten for f.eks. den oprindelige ejer af en ejendom, der har solgt én eller flere ejerlejligheder i ejendommen. Bestemmelsen har bl.a. til formål at beskytte mindretallet mod de tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange lejligheder, at udlejer bevarer majoriteten i ejerforeningen og fortsat kan bestemme, om der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald omfanget heraf. En oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, skal fortsat ikke kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og derved på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere. I sådanne tilfælde vil der efter en konkret vurdering kunne ske tilsidesættelse efter generalklausulen.

Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Til § 5

Den gældende § 7 i ejerlejlighedsloven fastsætter, at der udarbejdes en normalvedtægt for ejerforeninger, der finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst. For ejerforeninger, der omfatter almene afdelinger, udarbejdes en særlig normalvedtægt.

Den foreslåede § 5 viderefører og udvider den nuværende § 7 om normalvedtægt for ejerforeninger.

Stk. 1 viderefører den gældende bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte normalvedtægt for ejerforeninger, dog sådan at det præciseres, at loven giver hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold som materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Bestemmelsens opregning er en eksemplifikation og er ikke udtømmende. Normalvedtægtens regler er deklaratoriske og gælder uden særlig vedtagelse fra foreningens stiftelse og adskiller sig derved fra en vedtægt i sædvanlig forstand, hvor der er tale om en mellem parterne aftalt regulering. Formålet med normalvedtægten for ejerforeninger er at sikre, at der er grundlag for at kunne vedtage beslutninger i foreningen. Uanset den mere omfattende regulering i normalvedtægten er ejernes mulighed for at tilpasse vedtægten efter deres individuelle ønsker og behov opretholdt. Der kan fortsat være behov for supplerende regulering i særvedtægt, hvis der ønskes særlige bestemmelser om råden over fælles ejendom, f.eks. ret til parkering eller eksklusiv råden over loftsrum, garager, haver mv. Endvidere vil indskrænkninger i retten til råden over særejeendom (lejlighederne), f.eks. indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udleje, herunder krav om bestyrelsens godkendelse, skulle optages i en særvedtægt.

Det er hensigten, at den nuværende normalvedtægt for ejerforeninger moderniseres og udbygges, herunder i form af kodificering af den gældende retstilstand, så behovet for regulering i en særvedtægt mindskes. Det er endvidere hensigten, at en sådan kodificering skal skabe større klarhed om retsstillingen.

Den nye normalvedtægt forventes at blive enkel og overskuelig med en ny strukturel opbygning med tydeligere opdeling af reglerne, herunder reglerne om bestyrelsens beslutningskompetence henholdsvis opgaver samt processuelle regler for generalforsamlingen og afstemningsregler. Herudover forventes der at blive foretaget en række ændringer blandt andet af reglerne om afstemning, bestyrelsens pligter, hæftelse, vedligeholdelsespligten, adgang til lejlighederne, udlejning og sikkerhedsstillelse.

Den nye normalvedtægt vil blive udstedt ved bekendtgørelse, hvor der vil blive fastsat ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. Det er hensigten, at den nye normalvedtægt vil finde anvendelse for ejerforeninger, der stiftes efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt, medmindre der for den pågældende forening vedtages en særvedtægt. Det er endvidere hensigten, at der for eksisterende ejerforeninger, der ikke har tinglyste særvedtægter, i lighed med forholdene ved udstedelsen af normalvedtægten fra 2004, indføres en overgangsordning, så normalvedtægten fra 2004 finder anvendelse i et år efter ikrafttrædelsen af den nye normalvedtægt. Dette giver eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt mulighed for at tage stilling til, om de vil være omfattet af den nye normalvedtægt, eller om de vil vedtage en særvedtægt.

Det er ikke hensigten, at den nye normalvedtægt skal ændre eksisterende tinglyste særvedtægter. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser med virkning fra ikrafttrædelsen af denne, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud. Det samme gælder, hvis ejerforeninger har tinglyst normalvedtægten fra 2004. Det er hensigten, at der vil blive udarbejdet en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger, som vil indeholde beskrivelse til forståelse og anvendelse af de enkelte bestemmelser i normalvedtægten.

Stk. 2 viderefører den gældende bestemmelse om, at normalvedtægten for ejerforeninger har karakter af deklaratoriske retsregler, hvorefter normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget

ved en gyldig beslutning. Opstår der tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægts bestemmelser, må det afgøres konkret, om disse anvendes udfyldende. Hvis der er vedtaget en særvedtægt, som udtømmende regulerer det givne forhold, har normalvedtægts bestemmelser ingen betydning. Har særvedtægtsbestemmelsen alene karakter af et tillæg til normalvedtægten, f.eks. hvor bestemmelsen regulerer forhold, som er uomtalte i normalvedtægten, vil normalvedtægten være gældende for de øvrige forhold. Hvis der er tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, medmindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægts bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Fravigelse af normalvedtægten efter forholdets natur kan derimod ikke ske.

Et særligt spørgsmål kan opstå i forhold til særvedtægter, som er vedtaget før den nye normalvedtægt. Fortolkningsreglen i stk. 2 vil fra tidspunktet for lovens ikrafttræden også finde anvendelse på eksisterende ejerforeninger og særvedtægter. Forudsat at den nye normalvedtægt efter ikrafttrædelsesreglerne for denne finder anvendelse, vil fortolkningsreglen derfor kunne indebære, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med normalvedtægts bestemmelser, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer spørgsmålet eller ikke regulerer det fuldt ud. I det omfang normalvedtægten er en kodificering af gældende ret, er dette uproblematisk, hvilket tilsvarende gør sig gældende med hensyn til rent formelle regler. Ønskes en anden regulering, som ikke fremgår af en eksisterende særvedtægt, må dette vedtages i ejerforeningen efter reglerne om vedtægtsændringer.

Stk. 3 viderefører tinglysningskravet og indeholder en kodifikation af gældende ret. Efter den hidtidige bestemmelses ordlyd er tinglysning af vedtægtsændringer en gyldighedsbetingelse mellem parterne. I domspraksis er bestemmelsen efter sin hidtidige formulering dog blevet fortolket indskrænkende, således at en ejer eller køber i ond tro er bundet af en ikke tinglyst særvedtægt, jf. T:BB 2008.273 V og U 2000.1459 Ø. Den nye formulering slår dette fast, men bestemmelser i ikke tinglyste særvedtægter kan stadig ekstingveres af en køber i god tro. Bestemmelsen sikrer således fortsat, at der i tilfælde af salg til en godtroende erhverver før tinglysning af særvedtægten ikke opstår en situation, hvor der kan komme til at gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere i samme ejerforening.

Af hensyn til at sikre ensartet regulering for de enkelte ejere er det udtrykkeligt bestemt, at særvedtægten bortfalder for samtlige ejere, hvis den måtte blive slettet som udækket på tvangsauktion over en af ejerlejlighederne. En sådan sletning kan ske, uanset om særvedtægten var tinglyst. I det omfang der er truffet bindende beslutninger i ejerforeningen, kan disse tinglyses alene ved digital underskrift fra de tegningsberettigede i foreningen. Det er derimod ikke fornødent at indhente underskrifter fra de enkelte ejere, hvilket ofte er praktisk vanskeligt. Tinglysningen skaber ikke rettigheder, men sikrer en allerede eksisterende ret. Viser det sig, at beslutningen ikke er gyldig, må dette afklares ved de civile domstole, og tingbogen må i givet fald herefter berigtiges efter de almindelige regler herfor.

For så vidt angår råden over fælles ejendom, må en sådan råden, der kan ske i medfør af normalvedtægts regler om kvalificeret majoritet, respekteres af efterfølgende rettighedshavere, herunder panthavere, idet ændringen er udnyttelse af en bestående ændringsadgang, som efterstående rettighedshavere skal respektere. Er der tale om så væsentlige ændringer, at der til beslutning heraf kræves enstemmighed, eller kræver beslutningen den pågældende ejers tiltrædelse, består der ikke en sådan eksisterende ændringsadgang, som skal respekteres af den pågældende ejers aftaleerhververe og kreditorer. I sådanne tilfælde kræves rettighedshavernes tiltræden, dvs. relaksation, medmindre betingelserne for uskadelighedsattest er til stede,

jf. tinglysningslovens § 23, stk. 3, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 35 (bekendtgørelse nr. 834/2009 om tinglysning i tingbogen), jf. bekendtgørelsens § 10.

Stk. 4 indeholder en ny bemyndigelse til ejerforeningen. Det fastsættes, at en gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, ændring af rettigheder og servitutter mv. som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen, kan tinglyses på de enkelte lejligheder alene ved tiltrædelse fra de tegningsberettigede for foreningen. Bestemmelsen indeholder et ufravigeligt krav om, at der skal være truffet en gyldig beslutning, samt dokumentation for, hvem der er tegningsberettiget for foreningen. Er de to krav opfyldt kan dokumentationen for den gyldige beslutning og de tegningsberettigedes underskrifter tjene som grundlag for tinglysning på alle ejerlejligheder.

Stk. 5 fastslår, at ejerforeningen altid er påtaleret for så vidt angår rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt, således at der ikke kan herske tvivl herom.

Stk. 6 er en videreførelse af den gældende § 7, 2. pkt. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, idet der er sket salg til lejerne eller andre, jf. kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., er der behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f.eks. om afdelingens indflydelse. Derfor foreslås, at den gældende bestemmelse om, at ministeren udarbejder en normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, suppleres med en bestemmelse om, at der udarbejdes en særlig vedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i almenboligloven. Der er ikke pligt til at anvende den særlige vedtægt.

Det er hensigten, at der i vedtægten bl.a. indsættes bestemmelser om, at indkaldelsen til ejerforeningens generalforsamling også skal sendes til formanden for afdelingsbestyrelsen, og at afdelingsbestyrelsen skal have adgang til generalforsamlingen med taleret.

Stk. 7 er en videreførelse af den gældende § 7 a, der lemper kravene til beslutning om etablering af tagboliger. Den gældende § 7 a blev indsat ved lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri for at gøre det lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Efter bestemmelsen kan beslutning herom træffes ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor. Det krævede kvalificerede flertal svarer til det flertal, som normalvedtægten for en ejerforening kræver til vedtægtsændringer og visse større beslutninger. For at der ikke skal herske tvivl derom, fastsættes, at bestemmelsen både omfatter den situation, hvor tagboligerne indrettes i eksisterende tagetager, og den situation, hvor tagboligerne indrettes ved påbygning af yderligere etager. En beslutning efter § 7 a indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen.

Til § 6

Den gældende § 5, stk. 1, i ejerlejlighedsloven bestemmer, at ejerforeningen kan fastsætte almindelige ordensregler i en husorden. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, og det fremgår af forarbejderne hertil, at der i en ejerforening ligesom i en udlejningsejendom kan være behov for en husorden, der fastsætter regler om beboernes optræden i ejendommen. Det vil alt efter ejendommens størrelse og karakter være vidt forskelligt, hvilke krav der i så henseende kan være grund til at stille, og spørgsmålet om, hvad der skal stå i husordenen, må derfor være overladt til ejernes frie vedtagelse.

Den foreslåede § 6 svarer til den gældende lovs § 5, stk. 1, og giver ejerforeningen bemyndigelse til på generalforsamlingen at fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. Ejerforeningens kompetence til at udarbejde en husorden medfører, at generalforsamlingen med simpelt flertal efter fordelingstal kan fastsætte en husorden.

Med den foreslåede bestemmelse tydeliggøres det i loven, hvor grænserne går for, hvilke regler der kan fastsættes i en husorden, og modsætningsvis hvilke der har karakter af vedtægtsbeslutninger.

Husordenen er en ordensforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, dvs. regler vedrørende brugen af og den faktiske disposition over sær- eller fælles ejendom. I en husorden kan der fastsættes almindelige ordensregler om anvendelsen af fællesarealer såsom gård, cykelkælder, tørrerum, vaskerum, anbringelse af affald, aflåsning af hoveddør, parkering, leg på grunden m.v., tidsgrænser for støjudevelse, forbud mod fodring af fugle, begrænsning af gener fra husdyr, brug af vaskekælder og lignende.

Husordenen kan derimod ikke indeholde bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, som ellers ville kræve beslutninger med kvalificeret flertal efter loven eller vedtægterne, herunder i form af vedtægtsændringer, eller beslutninger som kræver tilsagn fra de, der pålægges forpligtelserne, herunder begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, mulighed for at holde kæledyr, pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse eller forpligtelse til at udføre ren- og vedligeholdelsesopgaver. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige.

Til § 7

Den gældende § 6 i ejerlejlighedsloven regulerer fordelingen af ejerforeningens fællesudgifter. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 og er ikke ændret siden.

Den foreslåede § 7 viderefører den gældende § 6 om fordeling af fællesudgifter, mens fordelingen af vedligeholdelsespligter reguleres i den foreslåede nye normalvedtægt for ejerlejligheder.

I *stk. 1* fastsættes, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelingstallet at udrede samtlige fælles udgifter ved ejendommens drift, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, renholdelse m.v. Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. lovforslagets § 5 og den i medfør af denne bestemmelse udfærdigede normalvedtægt.

I *stk. 2* videreføres den gældende § 6, stk. 2, om, at forøgelse af fællesudgifterne som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers ejendom, f.eks. som følge af at ejeren for egen regning har udført særlig kostbare installationer, som medfører forøgelse af forsikringspræmierne, skal bæres af denne ejer selv.

Til § 8

Efter den gældende § 5, stk. 2, i ejerlejlighedsloven fastsættes, at ejeren skal give adgang til sin ejerlejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparation. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966 og er ikke ændret siden lovens vedtagelse.

Den foreslåede § 8 viderefører og udvider den nuværende § 5, stk. 2, om adgang til ejerlejligheden for ejerforeninger. Bestemmelsen om adgang gøres til en selvstændig paragraf, og det præciseres i bestemmelsen, at ejeren skal give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang. For at sikre gennemskuelighed og for at undgå tvister foreslås det endvidere præciseret hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der foreslås fastsat klare varslingsregler. En identisk bestemmelse vil tillige blive optaget i den foreslåede nye normalvedtægt for ejerforeninger.

I *stk. 1* videreføres den gældende lovs § 5, stk. 2, suppleret med en klar varslingsregel. I den foreslåede bestemmelse fastsættes, at en ejer med 6 ugers skriftligt varsel er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ifølge betænkning 395/1965 kan ejerforeningen, hvis det er nødvendigt, skaffe sig adgang med fogedens hjælp, hvilket landsretten kom frem til i sagen TBB 2017.12V (U.2017.212V). Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse, som gav ejerforeningen adgang til en ejerlejlighed, da det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Fogedretten havde lagt til grund, at det var nødvendigt at få foretaget et eftersyn af altanen for at fastslå, om en vandskade hos underboen skyldtes forhold ved overboens altan. Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v., men pligten medfører ikke, at ejeren skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af særejsend, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden.

I *stk. 2* præciseres, at en ejer med 6 ugers varsel kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Den ejer, der i medfør af bestemmelsen får udført arbejde i andres lejligheder, herunder naboledigheden eller andre lejligheder, hvor det kan være nødvendigt at få adgang, skal sikre at arbejdet tilrettelægges sådan, at arbejdet i de andre lejligheder end vedkommendes egen i videst muligt omfang afsluttes først. Fristen på 6 uger er samme varsel, som der gives i lejeloven.

I *stk. 3* udvides ejerforeningens ret til adgang i tilfælde af skader. Bestemmelsen giver i tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel. Ifølge gældende landsretspraksis U.2014.1656V havde en ejerforening ret til at få adgang gennem en ejerlejlighed til eftersyn og reparation af ventilationsanlæg.

I *stk. 4* præciseres det, at arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren. Dette gælder både arbejder iværksat af ejerforeningen over for de enkelte ejere og arbejder iværksat af de enkelte ejere, hvor disse får adgang til andre lejligheder. I forhold til varslingsfristen vil der kunne forekomme situationer, hvor ejere vil skulle tåle en vis nødvendig udskydelse af et varslet arbejde, som kan følge af planlægningshensyn hos den udførende håndværker.

Til § 9

Efter den gældende § 8 i ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965 til den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, at man var betænkelig ved at indføre en lovregel, hvorved en ejer skulle kunne pålægges at afhænde sin ejerlejlighed, idet en ejerlejlighedsejer har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen blev der lagt vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8.

Den foreslåede § 9 er en ny bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ejer at betale en bod, hvis denne groft forsømmer sine forpligtelser over for ejerforeningen, herunder i form af oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse.

I *stk. 1* fastsættes, at ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

Efter bestemmelsens 2. pkt. kan grov pligtforsømmelse eksempelvis være, at en ejer udøver retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. groft støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Eksemplerne er ikke udtømmende. Bodsbestemmelsen finder alene anvendelse ved en ejers grove eller oftere gentagne misligholdelse af sine forpligtelser. Bod vil normalt alene kunne pålægges i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen.

Praksis i forbindelse med husordensovertrædelser i andelsboligforeninger og efter lejelovens § 93 kan være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Eksempelvis kan henvises til GD 1994.42 B, hvor en lejer gentagne gange holdt fester med højt støjniveau, samt GD 2000.14 Ø om støj og henstilling af effekter på fællesarealer mv.

Endvidere kan nævnes sagen U 2003.1373 V, hvor lejeren af en lejlighed blev opsagt på grund af opbevaring af enorme mængder af papir i lejligheden. Opsigelsen blev begrundet i brandfaren og den ekstraordinære belastning af bygningens etageadskillelse, som de store mængder papir medførte.

I en nyere landsretsafgørelse U 2017.156 Ø fandt landsretten, at en lejers besiddelse af en krysantembombe bestemt til anvendelse udelukkende for professionelle, uddannede fyrværkere i sig selv udgjorde en sådan misligholdelse, at betingelserne for udlejers ophævelse af lejerforholdet i medfør af almenlejeloven var opfyldt.

Tillige kan som et generelt eksempel nævnes gentagen og generende kortidsudlejning gennem internetportaler, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer og rejser spørgsmålet om mulige sanktioner i tilfælde af en lejers tilsidesættelse af husordenen for ejerforeningen.

Det er hensigten, at bodsbestemmelsen primært skal anvendes som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes, men ovenstående eksempler vurderes at kunne give anledning til anvendelse af bestemmelsen.

I *stk. 2* gives ejerforeningen hjemmel til at pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren efter at være pålagt en bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

I *stk. 3* fastsættes krav til ejerforeningens beslutning af bod. Efter 1. pkt. skal en beslutning om bod træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter

fordelingstal og antal. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre, at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan overstemme ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal. I 2. pkt. modificeres det strenge flertalskrav, idet der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvis et forslag efter 1. pkt. ikke vedtages med det fornødne flertal, men dog på generalforsamlingen har opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Formålet med 2. pkt. er at sikre, at beslutning om bod ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen. For at sikre at den ejer, der bliver pålagt bod, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen, skal ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om beslutningen. Kravet gælder, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

I stk. 4 gives ejeren mulighed for inden 6 uger fra modtagelse af den skriftlige underretning at gøre indsigelse mod beslutningen over for ejerforeningen.

I stk. 5 fastsættes, at ejerforeningen, hvis en ejer gør indsigelse, og ejerforeningen ønsker at fastholde kravet, inden 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist skal anlægge retssag om bodens berettigelse. Under en eventuel retssag er det ejerforeningen, der har bevisbyrden for, at der er grundlag for at pålægge en bod.

I stk. 6 fastsættes, at betaling af bod ikke reducerer et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende.

Til § 10

Efter den gældende § 8 i ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesætter sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Det fremgår af betænkning 395/1965 til den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966, at man var betænkelig ved at indføre en lovregel, hvorved en ejer skulle kunne pålægges at afhænde sin ejerlejlighed, idet en ejerlejlighedsejer har ejendomsretten til sin lejlighed. I betænkningen blev der lagt vægt på, at det normalt vil være tilstrækkeligt at fjerne den misligholdende ejer fra ejendommen ved anvendelse af ejerlejlighedsloven § 8.

Ejerlejlighedsloven § 8 indeholder ikke hjemmel til, at ejerforeningen kan ekskludere et medlem af ejerforeningen.

Der kan imidlertid opstå tilfælde, hvor ejerforeningens mulighed for efter lovens § 8 at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse fra ejerens side ikke vurderes at være en tilstrækkelig sanktion. Det kan være tilfældet, hvor ejeren følger et pålæg om fraflytning, men hvor en nærtbeslægtet eller en anden person med nær tilknytning til ejeren overtager lejligheden med den konsekvens, at den grove misligholdelse fortsætter, enten fordi den pågældende ejer fortsat kommer i ejerforeningen og udøver den uønskede adfærd, eller de nye beboere udøver en adfærd svarende til den hidtidige.

I stort set alle andelsboligforeningers vedtægter findes en eksklusionsbestemmelse til brug i tilfælde, hvor en andelshaver groft tilsidesætter god skik og orden og misligholder sine forpligtelser over for andelsboligforeningen. Konsekvensen af eksklusion fra en andelsboligforening er, at andelshaverens brugsret til boligen ophører, og dennes andel i foreningen tvangssælges. Andelsboliger adskiller sig væsentligt fra

ejerlejligheder ved, at andelshaverne ikke har ejendomsretten til boligen, men alene ejer en andel af foreningens formue og har en eksklusiv brugsret til en lejlighed.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed hænger sammen med medlemskabet i ejerforeningen, da eksklusion fra ejerforeningen indebærer et efterfølgende salg, hvilket vil betyde, at ejerlejlighedsejeren mister sin ejendomsret. Der er således ikke blot tale om en begrænsning i ejerens disposition over særejendom, men en fratagelse af den fulde ejendomsret til lejligheden.

Den foreslåede § 10 er en ny bestemmelse, der giver ejerforeningen hjemmel til at ekskludere et medlem af en ejerforening og til om nødvendigt at tvangssælge ejerens ejerlejlighed.

Stk. 1 fastsætter, at ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Efter bestemmelsens 2. pkt. kan særdeles grov pligtforsømmelse eksempelvis være, at en ejer udøver retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Den foreslåede bestemmelse vil således alene finde anvendelse ved særlig grove tilfælde, hvor ejeren misligholder sin forpligtelse over for ejerforeningen, er til voldsom gene for de øvrige ejere i ejerforeningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Eksemplerne er ikke udtømmende men praksis inden for andelsbolig- og lejeretten kan være vejledende ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Eksklusion vil normalt alene kunne ske i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen.

Bestemmelsen vil ikke finde anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav.

Indførslen af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Bestemmelsen skærper ikke kravene til råden over en ejerlejlighed set i forhold til den nugældende retstilstand, men udvider ejerforeningens sanktioner for overtrædelse af den råden, der er tilladt i foreningen.

Fra praksis om særligt grove tilfælde, hvor en lejer misligholder, eller er til voldsom gene for de øvrige lejere i ejendomme, kan henvises til følgende:

U2013.3112 H vedrørte ophævelse af et alment lejemål på grund af grov kriminalitet i bebyggelsen. Højesteret stadfæstede, at udlejer kunne opsiges lejemålet. Det blev vurderet, at ophævelsen stod i et rimeligt forhold til misligholdelsen. Højesteret fandt at forsætlig ildspåsættelse var misligholdelse af så grov karakter, at ophævelse kunne ske, selvom ildspåsættelsen ikke var foretaget af lejeren selv, men af dennes søn. Derudover blev det taget med i betragtning, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og risikoen for gentagelse af kriminalitet.

Sagen TBB 2011.280Ø, behandler spørgsmålet om, hvorvidt grov vold begået mod andre lejere i bebyggelsen udgør en sådan misligholdelse, at det berettigede udlejer til at ophæve lejemålet. Landsretten lagde til grund, at voldsepisoden skete på boligselskabets ejendom på en sti, hvortil der er almindelig offentlig adgang, og at de forurettede begge var lejere i ejendommen.

For så vidt angår overtrædelse i forhold til ejerlejlighedslovgivningen kan som eksempel nævnes tilfælde, hvor et medlem gentagne gange udlejer sin ejerlejlighed til lejere, som er til stor gene for de øvrige beboere.

Her kan henvises til U 2009.1110 Ø, hvor ejerlejligheden først blev udlejet til en klub, hvis medlemmer generede de øvrige ejere med larm og lugt fra lejligheden. Da ejerforeningen fik udlejningen bragt til ophør, blev lejligheden efterfølgende udlejet til bordelvirksomhed, som ligeledes var til stor gene for de øvrige beboere.

Udover vurdering af karakteren og grovheden af den handling, der kan føre til en eventuel eksklusion, kan domstolene ved bedømmelsen vælge at lægge vægt på efterfølgende forhold – eksempelvis at ejeren er død, eller at forholdet er afhjulpet på anden vis. Da eksklusion er et væsentligt indgreb for den enkelte ejer, kan domstolene tillige lægge vægt på, at alle andre muligheder for at bringe misligholdelsen til ophørt er udtømt, herunder anvendelse af bod og overtagelse af ejerens udlejerbeføjelser i forhold til en lejer af ejerlejligheden.

Stk. 2 fastsætter, at beslutning om eksklusion skal træffes på en generalforsamling i ejerforeningen med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan overstemme ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal. I 2. pkt. modificeres det strenge flertalskrav, idet der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvis et forslag efter 1. pkt. ikke vedtages med det fornødne flertal, men dog på generalforsamlingen har opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Formålet med 2. pkt. er at sikre, at beslutning om eksklusion ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen. For at sikre at den ejer, der bliver ekskluderet, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen, skal ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om beslutningen. Kravet gælder, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen

I *stk. 3* fastsættes, at ejerforeningen, såfremt den ønsker at fastholde beslutningen, inden 6 uger fra generalforsamlingens afslutning skal indbringe beslutningen om eksklusion for domstolene. Efter bestemmelsens 2. pkt. kan indbringelse af eksklusionsbeslutningen for domstolene undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. I 3. pkt. fastsættes, at stævningen om eksklusion skal tinglyses på det ekskluderede medlems ejerlejligheder, for at beslutningen kan anses for at være gyldig. Tinglysning vil være et signal til potentielle købere om, at der er tale om et tvangssalg. Kravet om tinglysning af en stævning om eksklusion kan derfor medføre et pres på salgsprisen for ejerlejligheden, hvilket kan påvirke eventuelle panthaveres mulighed for at få dækket deres tilgodehavender. Imidlertid adskiller situationen sig ikke væsentligt fra kravet om tinglysning af udlæg. Der bør derfor tages hensyn til godtroende aftaleerhververe, f.eks. en finansiel virksomhed, der yder lån i lejligheden, efter at der er sket eksklusion. I øvrigt vil beslutningen om eksklusion fremgå af et generalforsamlingsreferat, der må formodes at ville blive uddelt til en køber på et tidspunkt, før end vedkommende endeligt forpligter sig til at erhverve ejerlejligheden. Da bestemmelsen i *stk. 3* kun vil finde anvendelse ved særdeles grov misligholdelse fra en ejers side, findes det efter en samlet afvejning mest relevant at indføre et tinglysningskrav for at sikre godtroende aftaleerhververe fremfor at beskytte den ekskluderedes interesse i at opnå den bedst mulige salgspris.

Stk. 4 fastsætter, at en ekskluderet ejer har pligt til at sælge sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse. I 2. pkt. foreslås fastsat, at den ekskluderede efter salget af ejerlejlighederne hverken må have hel eller delvis brugsret over de solgte lejligheder.

Stk. 5 fastsætter, at den ekskluderede ejer skal indstille sine salgsbestræbelser, hvis 6 måneders fristen i stk. 4 ikke overholdes. Herefter gives ejerforeningen bemyndigelse til at begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens bestemmelser herom. I 3. pkt. fastsættes, at ejerforeningens udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

Til § 11

Ejerlejlighedsloven indeholder ingen bestemmelse, der regulerer forholdet mellem ejerforeningen og lejere af ejerlejligheder i foreningen, og udgangspunktet er, at der ikke består et retsforhold mellem ejerforeningen og lejeren af en ejerlejlighed.

Den foreslåede § 11 er ny og indeholder en bestemmelse om overførelse af beføjelser fra udlejer til ejerforeningen. Bestemmelsen finder anvendelse, når en lejer af en ejerlejlighed udøver retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Hensigten med bestemmelsen er at give ejerforeningen bemyndigelse til at reagere i tilfælde hvor, ejeren/udlejeren undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør.

I praksis blev et sådan krav fra ejerforeningen gjort gældende i TBB 2001.211 B, hvor det blev fastslået, at ejerforeningen kunne overtage udlejerens misligholdelsesbeføjelser over for lejeren af ejerlejligheden. Det er endvidere formålet med bestemmelsen at give ejerforeningen mulighed for at indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejeren groft tilsidesætter de regler, der gælder i ejerforeningen. Bestemmelsen skal sikre, at udlejeren i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejeren, men at ejerforeningen indtræder i udlejers beføjelser. Ifølge 2. pkt. skal ejerforeningen give ejeren 3 måneder til at bringe den uønskede adfærd til ophør. Fortsætter den uønskede adfærd ud over de 3 måneder, kan ejerforeningen føre sag mod lejeren med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Ejerforeningen skal derimod ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter i henhold til lejekontrakten, f.eks. med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning.

Til § 12

Efter den gældende § 3, 1. pkt., i ejerlejlighedsloven kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer at udstykning ikke er mulig.

I den gældende § 3, 3. pkt., er det præciseret, at kravet om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ikke er til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Præciseringen blev foretaget ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 samtidigt med indførelse af muligheden for at opdele ejendomme i ejerlejligheder i forbindelse med indretning af tagboliger. Med præciseringen blev der givet mulighed for etablering af blandede boligformer.

Den foreslåede § 12 viderefører kravene om, at ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, der i deres helhed kan opdeles i ejerlejligheder, og kun når udstykning i henhold til erklæring fra en landinspektør ikke er mulig.

I 1. pkt. fastsættes, at oprettelse af ejerlejligheder kun kan ske, når en ejendom opdeles i sin helhed, og kun når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Kravet om, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, viderefører den gældende § 3, 1. pkt., som stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966. Det følger

af forarbejderne til bestemmelsen, at den skal hindre, at enkelte lejligheder i en ejendom sælges som ejerlejligheder, medens ejendommen i øvrigt samlet ejes af en enkelt ejer, der på sædvanlig måde råder over denne del af ejendommen i sin helhed og udlejer de resterende lejligheder. Kravet sikrer entydige ejerforhold for at undgå risiko for konflikter mellem ejerlejlighedsejer og lejere. Bestemmelsen forhindrer ikke, at den enkelte ejerlejlighedsejer udlejer sin lejlighed. Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at flere lejligheder i en ejendom ejes af samme ejer.

Kravet om opdeling i sin helhed indebærer, at alle bygninger på en ejendom skal opdeles i ejerlejligheder, og som udgangspunkt at hver enkelt boligenhed eller erhvervsenhed i de enkelte bygninger også skal opdeles i ejerlejligheder. I praksis skal hver enkelt bygning på en ejendom (et matrikelnummer) vurderes for sig i forhold til opdeling. Ligger der på en ejendom f.eks. 2 beboelsesetagebygninger hver med mere en 2 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er opført i 1960 og den anden i 1980, vil det efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, være muligt at opdele bygningen fra 1980 i ejerlejligheder, men ikke bygningen fra 1960. Herved kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Tilsvarende kan være tilfældet på en ejendom, hvorpå der f.eks. ligger en række erhvervsbygninger, der isoleret set på bygningsniveau kan opdeles, men hvor der tillige ligger en beboelsesbygning i flere etager fra 1960. Ved sådanne blandede ejendomme kan det være nødvendigt at udstykke den del af ejendommen med de bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder, for at få mulighed for opdeling af de øvrige bygninger på ejendommen, der isoleret set på bygningsniveau vil kunne opdeles.

Bestemmelsens krav om, at opdeling kun kan ske, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, blev indført ved lov nr. 138 af 7. marts 1990. Udstykningsloven giver mulighed for dannelse af nye ejendomme ved udstykning af jord med derpå værende bygninger, mens ejerlejlighedsloven giver mulighed for opdeling af husrum i bygningerne på en ejendom i ejerlejligheder, der hver for sig udgør en selvstændig ejendom. Ved ejerlejlighedsopdeling opdeles hovedejendommens grundareal ikke. Grunden tilhører ejerlejlighedsejerne i fællesskab.

Tidligere fremgik afgrænsningen mellem udstykningsloven og ejerlejlighedsloven ikke af ejerlejlighedsloven, og sidstnævnte blev forud for indførelsen af betingelsen i stigende omfang anvendt på opdeling af bygninger opført på én ejendom, således at hver bygning blev til én ejerlejlighed. Der opstod i praksis et fælles anvendelsesområde for udstykningsloven og ejerlejlighedsloven.

Betingelsen blev derfor indsat for at sikre klarhed for borgerne og deres private rådgivere. Bestemmelsen er båret af den grundtanke, at ejerlejlighedsopdeling efter omstændighederne skal være mulig i tilfælde, hvor matrikulær udstykning ikke kan foretages.

Bestemmelsen indebærer, at opdeling efter ejerlejlighedsloven er subsidiær i forhold til den matrikulære udstykning, og opdeling efter bestemmelsen kan ske under forudsætning af, at ejerlejlighedslovens betingelser for opdeling i øvrigt er opfyldt, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

At udstykning ikke er mulig kan skyldes dels fysiske forhold, dels formelle forhold. Hvis en ønsket opdeling af ejendomsretten til bygningerne på en ejendom skal kunne ske efter reglerne i udstykningsloven, må der rent fysisk alene være tale om en opdeling af bygningen eller bygningerne ved lodrette snit (f.eks. som ved rækkehuse).

Hvis opdelingen sker ved vandrette snit (f.eks. gamle villaer i flere etager) eller ved en kombination af lodrette og vandrette snit (f.eks. i etagebyggeri eller blandet bebyggelse), kan opdeling ikke ske ved

udstyknings. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt, at den landinspektør, der skal afgive attest til Geodatastyrelsen om registrering i matriklen af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, attesterer, at den ønskede opdeling af fysiske årsager ikke kan ske ved udstykning.

Hvis dele af en ejendoms bygninger kan fraskilles ved udstykning (f.eks. en fritliggende bolig eller erhvervsenhed), mens den øvrige del af bygningerne på grund af fysiske forhold kun kan opdeles ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, kan der foretages udstykning og derefter en ejerlejlighedsopdeling. Hele den ønskede opdeling kan også ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

I 2. pkt. præciseres i lovteksten det forhold, at der ved vurdering af muligheden for opdeling af ejendomme med flere bygninger skal foretages en vurdering af hver enkelt bygning på ejendommen for sig i henhold til lovens forskellige opdelingsregler.

I 3. pkt. videreføres reglen om, at flere selvstændige lejligheder kan udlægges som én ejerlejlighed. Herved fastholdes reglen, der præciserer og understøtter adgangen til etablering af tagboliger i tilfælde, hvor den oprindelige bygning ikke kan opdeles i ejerlejligheder. En opdeling ved etablering af tagboliger kan efter bestemmelsen f.eks. ske ved, at samtlige udlejningsboliger i en ældre beboelsesejendom opført før 1966, som ikke kan opdeles i ejerlejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, samtidigt med at der oprettes yderligere ejerlejligheder i en uudnyttet loftsetage. En sådan opdeling, hvor de enkelte beboelseslejligheder ikke udlægges som selvstændige ejerlejligheder, men som én ejerlejlighed, opfylder kravet om opdeling af ejendommen i sin helhed. Den foreslåede § 20 viderefører reglen om opdeling af bygninger eller ejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles, ved etablering af tagboliger. Reglen om opdeling med henblik på etablering af tagboliger indeholder et videreopdelingsforbud for den nye ejerlejlighed, der er udlagt som én ejerlejlighed, således at de eksisterende beboelseslejligheder ikke kan opdeles.

I 4. pkt. udvides muligheden for at udlægge flere selvstændige ejerlejligheder som én ejerlejlighed, idet der foreslås indført adgang til at udlægge hele bygninger, der ikke kan opdeles i ejerlejligheder som én ejerlejlighed. Den foreslåede bestemmelse giver således mere generelt adgang til opdeling af hele ejendomme i ejerlejligheder fremfor at gennemføre udstykning af blandede ejendomme, hvor én af flere bygninger på ejendommen låser for opdeling af øvrige bygninger på samme ejendom, der kan opdeles.

Selvom hensynet bag den gældende § 3 om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, ifølge forarbejderne har været et ønske om at sikre entydige ejerforhold, blev der imidlertid i 2004 med indførelse af reglerne i § 10 om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger på lovniveau givet mulighed for dannelse af ejendomme med blandede boligformer, hvor den oprindelige bygning eller en del heraf udlægges som én ejerlejlighed.

Denne mulighed er hidtil anvendt, hvor opdelingen sker ved etablering af ejerlejligheder i tagetagen på en eksisterende bygning, hvor de øvrige lokaler samlet udlægges som én ejerlejlighed.

Der vurderes ikke at være forskel på opdeling i denne situation og på opdeling af en blandet ejendom med flere bygninger, hvoraf nogle kan og andre ikke kan opdeles, når hele den selvstændige bygning, der ikke kan opdeles, udlægges som én ejerlejlighed.

Bestemmelsen giver således en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder samtidigt med at de øvrige bygninger opdeles i separate ejerlejligheder.

Den eller de bygninger, der udlægges som én ejerlejlighed, vil typisk være omfattet af et de opdelingsforbud, der følger af den foreslåede § 16, der viderefører de gældende opdelingsforbud for bl.a. ældre beboelsesbygninger og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. For at sikre, at den udvidede adgang til udlægning som én ejerlejlighed i den foreslåede § 12 ikke kan bruges til at omgå forbuddene i den foreslåede § 16, foreslås det fastsat, at den ejerlejlighed, der opstår ved at udlægge en hel bygning som én ejerlejlighed, ikke kan videreopdeles. Undtagelse hertil gøres, hvis den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser. Herved sikres, at den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, ikke kan videreopdeles, hvis den er omfattet af en af lovens opdelingsforbud. Samtidig vil det være muligt at videreopdele en bygning udlagt som én ejerlejlighed, hvis denne f.eks. ved udlægningen kunne have været opdelt. Tilsvarende vil f.eks. en ældre beboelsesejendom med mere end 2 beboelseslejligheder udlagt som én ejerlejlighed, der ved udlægningen ikke kunne opdeles, kunne videreopdeles, hvis den senere efter fornøden byggesagsbehandling og kommunal godkendelse af ændret anvendelse bringes uden for lovens opdelingsforbud. Dette kan f.eks. være tilfældet hvis en eller flere af bygningens beboelseslejligheder nedlægges, så bygningen kan opdeles efter reglen om opdeling af tofamilieshuse.

Til § 13

Efter den gældende § 10, stk. 12, i ejerlejlighedsloven kan allerede etablerede ejerlejligheder videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Efter bestemmelsens 2. pkt. er adgangen til at videreopdele ejerlejligheder i ældre bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er fredet, betinget af, at hver enkelt ny lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder kvalitetskravene i lovens nuværende i § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f. Bestemmelsens 3. pkt. blev tilføjet ved lov nr. 389 af 26. april 2017, hvor det præciseres, at kvalitetskravene ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger, ungdomsboliger og almene boliger.

Videreopdeling af ejerlejligheder beliggende i bygninger opført efter 1. juli 1966 eller i fredede ejendomme kan ske uden opfyldelse af kvalitetskravene for hver af de nye ejerlejligheder.

Den foreslåede § 13 viderefører lovens nuværende § 10, stk. 12, om videreopdeling.

1. pkt. er en videreførelse af den gældende lovs § 10, stk. 12, 1. pkt., der fastsætter, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Bestemmelsen indebærer, at adgangen til videreopdeling alene kan begrænses ved, at der fastsættes særlige regler herom i loven. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvor det efter lovens opdelingsregler er muligt at opdele og udlægge en bygning, der ellers ikke ville kunne opdeles i ejerlejligheder, til én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder. Et eksempel herpå kunne være en bygning opført før den 1. juli 1966 med mere end 2 beboelseslejligheder, hvor der tillades opdeling som led i etablering af nye tagboliger. I et sådant tilfælde vil et forbud mod videreopdeling sikre, at der ikke kan ske omgåelse af lovens forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme ved at etablere tagboliger.

2. pkt. er en videreførelse af den gældende lovs § 10, stk. 12, 2. pkt., og klargør, hvilke kvalitetskrav der skal opfyldes ved videreopdeling af en tidligere etableret ejerlejlighed. I forhold til den gældende bestemmelse opdateres de foreslåede kvalitetskrav, så det kræves, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til

beboelse efter videreopdelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i den foreslåede § 17, medmindre andet følger af regler fastsat i medfør herom.

I 3. pkt. fastsættes, at kvalitetskravene ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger, ungdomsboliger og almene boliger.

Til § 14

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966. Bestemmelsen blev indsat i ejerlejlighedsloven i sin nuværende form ved lov nr. 60 af 15. marts 1972 og giver mulighed for opdeling i ejerlejligheder af bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966.

Der kan af bestemmelsen tillige udledes, at der gælder et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Det fremgår af forarbejderne til lov nr. 60 af 15. marts 1972, at hovedformålet med forbuddet er at begrænse lovens anvendelsesområde til bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter ejerlejlighedslovens ikrafttræden den 1. juli 1966.

Forbuddet blev lempet ved lov nr. 59 af 25. februar 1976, så det blev muligt også at opdele ældre beboelsesejendomme opført før 1. juli 1966 under forudsætning om opfyldelse af en række kvalitetskrav. Ved lov nr. 461 af 19. november 1979 blev adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme på ny begrænset, idet man her vendte tilbage til, at der skulle gælde et forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme med undtagelse af tofamilieshuse.

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, og forbuddet mod at opdele bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, der kan udledes heraf, skal ses i sammenhæng med den gældende lovs øvrige opdelingsregler. Det er efter lovens gældende § 10, stk. 1, nr. 2, muligt at opdele bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum i ejerlejligheder under forudsætning af overholdelse af en række kvalitetskrav. Tilsvarende er det efter gældende lovs § 10, stk. 1, nr. 3 og nr. 4, muligt at opdele fredede bygninger og rene erhvervsbygninger uanset bygningernes opførelsesår.

Forbuddet i den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, gælder således for ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder.

Den foreslåede § 14 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, om opdeling af bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

I stk. 1 foreslås det anført direkte i bestemmelsen, at bygninger opført efter den 1. juli 1966 kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling efter bestemmelsen kan ske uden overholdelse af kvalitetskrav.

Bestemmelsen giver som i dag mulighed for at opdele private udlejningsejendomme opført efter den 1. juli 1966.

Der foreslås endvidere indsat en henvisning til de foreslåede forbud i § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, mod opdeling af ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, og landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Hermed præciseres, at disse forbud går forud for adgangen til opdeling efter den foreslåede § 14. Ejendomme

tilhørende private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme kan således ikke opdeles i ejerlejligheder, selvom de på ejendommene beliggende bygninger er opført efter den 1. juli 1966.

Den foreslåede bestemmelse indeholder, som den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, tillige et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Forbuddet mod opdeling af ældre bygninger skal ses i sammenhæng med lovens øvrige opdelingsregler. Det vil således efter opdelingsreglerne i de foreslåede §§ 15, 17 og 18 fortsat være muligt at opdele tofamilieshuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger uanset bygningernes opførelsesår.

Forbuddet i den foreslåede § 14 vil således som i dag gælde for ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder. Forbuddet foreslås tillige medtaget i den foreslåede § 16.

Til § 15

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på fredede bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelsen.

Den foreslåede § 15 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, om opdeling fredede bygninger i ejerlejligheder. Det foreslås præciseret, at fredede bygninger kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår. Fredede bygninger kan opdeles uden overholdelse af kvalitetskrav.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ligesom den gældende bestemmelse indeholder en henvisning til bygningsfredningslovens § 27, der indebærer, at opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder kræver samtykke fra kulturministeren. Bestemmelsen muliggør f.eks. opdeling af en fredet beboelsesejendom med mere end 2 beboelseslejligheder, som er påbegyndt opført før 1. juli 1966, med samtykke fra kulturministeren. Samtykkekravet gælder ikke, hvis en fredet bygning kan opdeles efter en af ejerlejlighedslovens andre opdelingsregler. F.eks. vil en fredet erhvervsvejendom kunne opdeles efter den foreslåede § 18 i ejerlejlighedsloven uden samtykke fra kulturministeren.

Der foreslås endvidere indsat en henvisning til de foreslåede forbud i § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme i ejerlejligheder. Hermed præciseres i overensstemmelse med den gældende retstilstand, at en fredet bygning ikke vil kunne opdeles, hvis den er omfattet af de foreslåede forbud i lovens § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.

Således vil f.eks. en fredet ejendom tilhørende en privat andelsboligforening ikke kunne opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelsen. Henvisningen til § 16, stk. 2, indebærer dog, at en fredet ejendom tilhørende en privat andelsboligforening kan opdeles ved etablering af tagboliger på andelsboligforeningens ejendom-

Endvidere vil f.eks. et fredet gods ikke kunne opdeles efter bestemmelsen, hvis det ligger på en ejendom med landbrugspligt. Derimod vil der kunne ske opdeling efter bestemmelsen, hvis jorden frasælges, så landbrugspligten ophæves.

Til § 16

Som anført i bemærkningerne til den foreslåede § 14 indeholder den gældende § 10, stk. 1, nr. 1, et forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Den gældende § 10, stk. 11, i ejerlejlighedslovens bestemmer herudover, at loven ikke finder anvendelse på landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Bestemmelsen indeholder således tillige forbud mod opdeling af disse typer af ejendomme.

Forbuddet vedrørende opdeling landbrugsejendomme stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966. Det fremgår af forarbejderne til loven, at landbrugsejendomme blev undtaget fra loven, idet oprettelse af ejerlejligheder i sådanne ejendomme ville stride imod landbrugslovgivningens formål.

Forbuddet mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger blev indsat i loven ved lov nr. 195 af 18. maj 1977. Ved lovforslagets fremsættelse vedrørte bestemmelsen forbud mod opdeling af de ejendomme, som var overtaget af en andelsboligforening i medfør af lejelovens regler om tilbudspligt. Forbuddet blev under Folketingets behandling af lovforslaget udvidet til et generelt forbud mod opdeling af ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger.

Den foreslåede § 16 viderefører forbuddene i den gældende lovs § 10, stk. 1, nr. 1, mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og § 10, stk. 11, mod opdeling af landbrugsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder.

I *stk. 1, nr. 1*, fastsættes, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Hermed foreslås forbuddet i lovens gældende § 10, stk. 1, nr. 1, videreført. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

I *stk. 1, nr. 2*, fastsættes, at ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ikke kan opdeles i ejerlejligheder. Hermed foreslås det generelle forbud mod opdeling af ejendomme, der tilhører andelsboligforeninger, i den gældende § 10, stk. 11, nr. 2, videreført. Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

I *stk. 1, nr. 3*, fastsættes, at landbrugsejendomme ikke kan opdeles i ejerlejligheder.

Det foreslås som i den gældende § 10, stk. 11, nr. 1, at forbuddet efter sin ordlyd gælder ejendomme, som er omfattet af lov om landbrugsejendomme. Ved landbrugsejendomme forstås efter § 2 i lov om landbrugsejendomme ejendomme, der er noteret som landbrugsejendomme i Geodatastyrelsens matrikelregister. Ejendommene skal være på 2 ha eller derover og forsynet med en beboelsesbygning. Landbrugsejendomme er underlagt landbrugspligt.

Landbrugsloven har bl.a. til formål at sikre en forsvarlig og flersidig anvendelse af landbrugsejendomme under hensyn til jordbrugsproduktion, natur, miljø og landskabelige værdier samt at sikre en bæredygtig udvikling af jordbrugerhvervene og en forbedret konkurrenceevne i disse erhverv. Det fremgår af lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, at der er forbud mod at etablere eller udvide husdyrhold bl.a. i en afstand mindre end 50 m fra en beboelse. Det skal sikres, at risikoen for forurening eller væsentlige gener for omgivelserne begrænses, hvis anlægget ligger inden for 300 m fra en beboelsesbygning på en ejendom uden landbrugspligt i bebyggelse i landzone, og hvor ejeren er en anden end driftsherren. Der vil med en eventuel

opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder kunne opstå miljøkonflikter på landbrugsejendomme, der potentielt vil kunne begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, hvilket er i modstrid med formålet i landbrugsloven.

Landbrugsejendomme er i øvrigt efter planlovens § 36 undtaget planlovens almindelige krav om, at udstykning, byggeri og ændret anvendelse kræver landzonetilladelse. Landbrugsejendommene har således en række frihedsrettigheder, der dog alene knytter sig til driften. F.eks. kan der uden landzonetilladelse opføres bygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens drift.

En adgang til opdeling af landbrugsejendomme i ejerlejligheder, i kombination med reglerne om fritagelse fra landzonetilladelse for landbrugsejendomme, vil skabe et pres på planlovens bestemmelser, der bl.a. har til formål at hindre spredt bebyggelse i det åbne land.

Det er muligt at få fjernet landbrugspligten fra en ejendom med den virkning, at ejendommen ikke længere er omfattet af lov om landbrugsejendomme. F.eks. bortfalder landbrugspligten automatisk, når ejendommens areal ved udstykning eller på anden vis nedbringes til under 2 ha. I de tilfælde, hvor landbrugspligten fjernes fra en ejendom, vil denne ikke længere være omfattet af forbuddet i den foreslåede § 16 vedrørende landbrugsejendomme.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, dog kan opdeles såfremt dette særskilt fremgår af denne lov. Hermed synliggøres det, at bl.a. ældre beboelsesbygninger og ejendomme tilhørende andelsboligforeninger, kan opdeles efter den foreslåede § 20, såfremt det sker ved etablering af nye tagboliger i ejendommens uudnyttede tagetage.

Til § 17

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af sådanne tofamiliehuse i ejerlejligheder, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen opfylder en række kvalitetskrav, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-i.

Kvalitetskravene til hver enkelt ejerlejlighed indeholder konkrete størrelseskrav til lejligheden, dens køkken og bad samt krav om el og varmeanlæg.

Kvalitetskravene til bygningen indeholder krav til varmetab, brandsikring og generelt krav om, at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige.

Bestemmelsen finder anvendelse på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Denne formulering stammer fra en ændring af ejerlejlighedsloven ved lov nr. 298 af 4. juni 1986 og har ifølge forarbejderne hertil haft til hensigt at hindre opdeling af blandede ejendomme med f.eks. 4 erhvervslejligheder og 2 beboelseslejligheder til en ejerlejlighedsejendom med 6 ejerlejligheder. Bestemmelsen kan således alene anvendes til at opdele bygninger med 2 beboelseslejligheder og sædvanlige udenomsrum, som f.eks. udhuse og garager. Indeholder en bygning tillige en eller flere erhvervslejligheder, kan der derimod ikke ske opdeling efter bestemmelsen.

Bestemmelsen bruges i praksis til opdeling af tofamilieshuse i to plan i ejerlejligheder. Efter bestemmelsen kan sådanne bygninger opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår, da de i medfør af bestemmelsen er undtaget fra forbuddet mod opdeling af ældre beboelseslejligheder i den gældende § 10, stk. 1, nr. 1.

Den foreslåede § 17 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af tofamilieshuse, dog således at der foretages visse indholdsmæssige ændringer. Det foreslås præciseret, at tofamilieshuse kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår.

I *stk. 1* fastsættes, at bygninger med højst 2 beboelseslejligheder uanset opførelsesår kan opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Det foreslås, at bestemmelsen ændres i forhold til den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, så det fremover bliver muligt at opdele bygninger med højst 2 beboelseslejligheder efter bestemmelsen. Hermed genindføres muligheden for opdeling af blandede ejendomme med to beboelseslejligheder og erhvervslokaler.

Der vurderes ikke at være holdepunkter for at fastholde forbuddet mod opdeling af beboelseslejligheder med 2 beboelseslejligheder og erhverv, idet der ved opdeling af såvel rene beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og blandede beboelsesejendomme med 2 beboelseslejligheder og erhverv, alene overgår 2 beboelseslejligheder fra at være udlejningsboliger til at blive ejerboliger.

En ejendom med 2 beboelseslejligheder og erhverv, som fremover efter forslaget vil kunne opdeles, vil efter en opdeling i ejerlejligheder kunne indeholde mere end 2 beboelsesejerlejligheder. Dette kan være tilfældet, hvis f.eks. ejendommens beboelseslejligheder i forbindelse med opdelingen ombygges til flere mindre beboelseslejligheder, eller hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervslejligheder, der dannes ved opdelingen. Det vil i begge tilfælde kræve tilladelse fra kommunen til etablering af flere boliger samt byggetilladelse.

Den foreslåede præcisering, af at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder, fjerner endvidere den tvivl, der har været om, hvorvidt der efter den gældende § 10 stk. 1, nr. 2, kan ske opdeling af en bygning med 1 beboelseslejlighed.

Dette spørgsmål har været behandlet i retspraksis, hvor Højesteret har fastslået, at opdeling er mulig efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, i tilfælde, hvor der på en ejendom er en bygning, der alene indeholder 1 beboelseslejlighed, jf. U 2005.2079/2H. I den konkrete sag ønskedes opdeling af en ejendom med et eksisterende énfamiliehus påbegyndt opført før 1. juli 1966 og en ny bygning med fælles, adskillende mur. Højesteret tiltrådte, at ejendommen måtte anses for at omfatte to bygninger, der skulle bedømmes hver for sig i relation til opdeling efter den gældende § 10. Det fremgår af dommens præmisser, at formuleringen ”Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum” i lyset af formålet med lovændringen efter Højesterets opfattelse også omfatter bygninger, der alene indeholder én beboelseslejlighed med tilhørende sædvanlige udenomsrum.

Bestemmelsens ordlyd har imidlertid været uklar og med præcisering af, at bestemmelsen kan anvendes ved opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder, er opdeling af en bygning med en beboelseslejlighed nu i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd.

Det foreslås endvidere, at kvalitetskravene i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, erstattes af et krav om, at der kan ske opdeling, når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D.

De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning, der ønskes opdelt. En sammenligning af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015 viser, at bygningsreglementet indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven.

Den foreslåede ændring med krav om opfyldelse af bygningsreglement 2015 vurderes i relation til en del af kravene, herunder særligt størrelseskravene, at kunne føre til en lempelse i forhold til de gældende kvalitetskrav. For så vidt angår kravene til varmetab og energimæssig ydeevne vurderes ændringen at øge kravene i forhold til de gældende kvalitetskrav, hvilket vil kunne medføre meromkostninger, som vil kunne afholde nogen fra at foretage opdeling.

Det foreslås, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne give en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Dog vil kravet i bygningsreglement 2015 i forhold til isolering generelt vil være for skrap i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt foreslås indsat en henvisning til et minimum for energimærke svarende til energimærke D. Dette vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Da såvel bygningsreglementer og energikrav ændres over tid er der behov for at låse kvalitetskravene, så bygningerne skal opfylde kravene i bygningsreglement 2015 samt energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning ved udgangen af 2017.

Kravet om, at der skal foreligge en erklæring fra en bygningssagkyndig om, hvorvidt ejerlejligheden og bygningen opfylder funktionskravene i bygningsreglementet, indebærer ikke, at der indføres en særlig autorisationsordning. Erklæringen skal udarbejdes af en person med den fornødne faglige indsigt i byggetekniske forhold og kendskab til kravene i bygningsreglementet. Dette kan f.eks. være en ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller en person med relevant håndværksmæssig uddannelse som f.eks. tømrer eller murer. Den pågældende skal have relevant erhvervsmæssig erfaring inden for byggebranchen, herunder eventuelt med tilsyn med byggeri.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at boligministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om dispensationsadgang fra kvalitetskravene.

Til § 18

Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse (erhvervsbygninger). Bestemmelsen giver adgang til opdeling af sådanne ejendomme.

Den foreslåede § 18 viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, om opdeling af erhvervsjendomme. Det foreslås præciseret, at erhvervsbygninger kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår. Endvidere kan erhvervsbygninger opdeles uden overholdelse af kvalitetskrav.

I forhold til ejendomme med flere bygninger gælder, at hver enkelt bygning skal kunne opdeles efter en af opdelingsbestemmelserne i loven. Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, der alle alene anvendes til erhverv, kan der under forudsætning af, at udstykning ikke er mulig, jf. lovens foreslåede § 12, ske opdeling af ejendommen i sin helhed, da hver bygning kan opdeles efter den foreslåede § 18.

Er der f.eks. på en ejendom flere bygninger, hvoraf nogle alene anvendes til erhverv, og andre anvendes til beboelse (blandet ejendom), kan der ske opdeling i sin helhed, hvis beboelsesbygningerne kan opdeles efter den foreslåede § 14, fordi de er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966. De bygninger, der alene anvendes til erhverv, kan opdeles efter den foreslåede § 18.

Kan blot én af bygningerne på en blandet ejendom med beboelse og erhverv ikke opdeles, f.eks. en beboelsesejendom der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan ejendommen ikke opdeles i sin helhed. Der kan i sådanne situationer som udgangspunkt ikke ske opdeling af de bygninger, der alene anvendes til erhverv, selvom erhvervsbygningerne isoleret set er omfattet af den foreslåede § 18. I sådanne situationer vil der fremover blive mulighed for opdeling efter 4. pkt. i den foreslåede § 12, idet der som anført i bemærkningerne til denne foreslåede bestemmelse gives en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder. Da den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, netop ikke kunne opdeles i ejerlejligheder fastsættes, at denne bygning ikke kan videreopdeles.

Til § 19

Efter den gældende § 10 a i ejerlejlighedsloven kan visse blandede ejendomme opdeles i ejerlejligheder, når erhvervsarealet overstiger en vis andel af ejendommens samlede areal.

Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, såfremt de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 procent af det samlede erhvervs- og beboelsesareal af de bygninger, der er beliggende på ejendommen. Afgørende for anvendelse af den gældende bestemmelse er fordelingen af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) pr. 31. december 2003.

Det er en betingelse for opdeling efter den gældende bestemmelse, at der på opdelingstidspunktet er ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af udlejers opsigelse. Det er endvidere en betingelse, at der etableres mindst samme antal nye beboelsesejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret på ejendommen pr. skæringsdatoen. Endelig er det en betingelse, at de nye ejerlejligheder hver er mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og har et tinglyst areal på mindst 75 kvadratmeter.

Den foreslåede § 19 viderefører den gældende § 10 a om blandede ejendomme, dog således at der foretages visse ændringer i betingelserne for anvendelse af bestemmelsen.

I *stk. 1* foreslås det som i den gældende bestemmelse fastsat, at ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede

erhvervsareal udgør mere end 80 procent af bygningernes samlede erhvervs- og beboelsesareal, som var registreret i BBR pr. 31. december 2003.

Afgørende er som i den gældende bestemmelse fordelingen af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) pr. 31. december 2003. Skæringsdatoen skal ifølge forarbejderne til den gældende bestemmelse sikre mod eventuelle forsøg på omgåelse, f.eks. gennem nedlæggelse af eksisterende boliger på ejendommen. Tillige fremgår af forarbejderne, at hvis et erhvervsareal rent faktisk blev anvendt som beboelse, selv om dette ikke var tilladt, skal det pågældende areal henregnes til erhvervsarealet, hvis det var registreret som erhvervsareal i BBR. At der tages udgangspunkt i BBR ved registrering af ejendommens samlede erhvervs- og boligareal indebærer, at eventuelle kælderarealer kan indgå i opgørelsen af erhvervsarealet, da sådanne arealer beliggende under terræn lovligt kan anvendes til erhverv. Kælderlokaler kan ikke indgå i boligarealet, da det ikke lovligt kan anvendes til boliger. Arealet af småbygninger såsom garager, carporte og udhuse, der ikke anvendes erhvervsmæssigt, indgår ikke i arealopgørelsen.

Bestemmelsens betingelse om fordeling af ejendommens areal i forhold til et udtræk BBR pr. 31. december 2003 skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning af ejendommen i henhold til BBR pr. skæringsdatoen.

I *stk. 1, nr. 1*, videreføres den gældende betingelse om, at der på opdelings tidspunktet skal være ledige erhvervslokaler, som ikke er blevet ledige som følge af udlejers opsigelse.

I *stk. 1, nr. 2*, videreføres den gældende betingelse om, at der etableres mindst samme antal nye beboelsesejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret på ejendommen pr. skæringsdatoen.

I *stk. 1, nr. 3*, foreslås en ændring af størrelseskravet til de nye ejerlejligheder, der etableres ved opdeling. Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, er det en betingelse, at de nye ejerlejligheder hver skal være mindst 85 kvadratmeter bruttoetageareal og tinglyst areal på mindst 75 kvadratmeter. Efter forarbejderne til bestemmelsen er formålet med dette krav at sikre, at de nyindrettede boliger bliver af en vis størrelse og vil kunne benyttes som familieboliger.

Det overordnede formål med den foreslåede § 19 er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Det vurderes, at boligbehovene varierer over tid, og at der i dag i de større byer kan konstateres at være et boligunderskud, herunder har der de senere år kunnet konstateres et øget behov for mindre boliger til studerende og enlige.

Det foreslås derfor, at det gældende størrelseskrav til de nyetablerede boliger erstattes af en henvisning til de foreslåede, nye kvalitetskrav ved opdeling af et tofamilieshus, jf. den foreslåede § 17. Som anført i bemærkningerne til den foreslåede § 17 erstattes kvalitetskravene i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, af en henvisning til bygningsreglements funktionskrav. Dette indebærer, at der fremover ikke vil gælde et fast størrelseskrav på 26 kvadratmeter som betingelse for opdeling, hvilket vurderes at betyde en lempelse i forhold til det gældende kvalitetskrav om boligstørrelse.

Dette vil sænke kravene til størrelsen af de nyetablerede boliger, hvilket i højere grad vil muliggøre opdeling efter den foreslåede § 19, da et ledigt erhvervslokale af en vis størrelse vil kunne give grundlag for dannelse af flere nye beboelsesejerlejligheder, såfremt der ikke længere skal leves op til kravet om 85 kvadratmeter pr. ny lejlighed.

Hvorvidt de nye beboelseslejligheder er egnede til beboelse vil i stedet fremover blive normeret af funktionskravet til boligens størrelse i det gældende bygningsreglement.

I *stk. 2* foreslås indsat en ny bestemmelse, hvor det fastsættes, at der ved forøgelse af antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring alene kan indgå bygninger fra grundarealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, ved opgørelse af beregning efter den foreslåede § 19, stk. 1.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med, at der tidligere i praksis været rejst spørgsmål om, hvorvidt kravet om opgørelse af fordeling af ejendommens areal ud fra udtræk fra BBR pr. skæringsdatoen indebærer, at det alene er bygningernes anvendelse i henhold til BBR, der er låst pr. skæringsdatoen, eller om det er såvel bygningernes anvendelse som ejendommens matrikulære afgrænsning, der er låst pr. skæringsdatoen.

En matrikulær afgrænsning indebærer, at tilkøb og frasalg af arealer med tilhørende bygninger efter skæringsdatoen ikke påvirker opdelingsmuligheden efter bestemmelsen. En afgrænsning ud fra bygningernes anvendelse i henhold til BBR pr. skæringsdatoen indebærer derimod, at ejendommen, og det antal bygninger der ligger på denne, kan forandres ved tilkøb eller frasalg af areal med eksisterende bygninger.

Et eventuelt frasalg af et grundareal med en eksisterende beboelsesbygning, der ikke kan opdeles, vil kunne påvirke muligheden for anvendelse af bestemmelsen, såfremt den alene indeholder en anvendelsesmæssig afgrænsning efter BBR i henhold til skæringsdatoen. Det vurderes dog ikke, at dette vil kunne føre til en situation, der strider imod formålet med bestemmelsen.

Derimod vil tilkøb af et grundareal med en større erhvervsbygning muliggøre opdeling af ældre beboelsesejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles. Dette kan f.eks. ske ved opkøb af en erhvervsejendom uden geografisk tilknytning til den ejendom, der ønskes opdelt. En sådan ejendom vil i princippet kunne tilkøbes og frasælges flere gange, således at den ville kunne danne grundlag for opdeling af flere ejendomme, der ellers ikke ville kunne opdeles.

En sådan utilsigtet udnyttelse imødegås ved præciseringen af, at kun bygninger beliggende på grundarealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, kan indgå i beregning af 80/20 fordelingen, hvis antallet af bygninger på en ejendom forøges ved matrikulær forandring.

I *stk. 3* fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 2, at det ikke er til hinder for opdeling, at flere ejendomme er registreret under samme ejendomsnummer pr. skæringsdatoen, hvis en eller flere af disse ejendomme hver for sig opfylder betingelserne i stk. 1. Af bemærkningerne til den oprindelige bestemmelse fremgår, at en ejendom vil kunne udskilles af BBR, såfremt det dokumenteres, at der er tale om en selvstændig ejendom i udstykningslovens forstand.

I *stk. 4* fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 3, at ejeren efter opdelingstidspunktet, i takt med at der bliver ledige erhvervslokaler i ejendommen, kan omdanne disse til beboelseslejligheder og sælge dem som ejerlejligheder. Det er en betingelse, at hver af de nye beboelseslejligheder er på størrelse med de lejligheder, som etableres efter stk. 1, og at erhvervslokalerne ikke er blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

I *stk. 5* fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 4, at de beboelseslejligheder, som var på ejendommen på skæringstidspunktet, kan opdeles i selvstændige ejerlejligheder, som kan sælges hver for sig, når der er etableret nye beboelseslejligheder efter den foreslåede § 19, stk. 1. Der stilles ikke særlige krav til størrelsen

af de eksisterende beboelseslejligheder bortset fra de krav, der følger af de foreslåede kvalitetskrav, jf. den foreslåede § 17. Der stilles heller ikke krav om, at disse lejligheder skal opfylde reglerne i det bygningsreglement, der gælder på det tidspunkt, hvor den pågældende lejlighed udlægges som ejerlejlighed. For disse lejligheders vedkommende er der ikke tale om ændret anvendelse, da de blot overgår fra at være udlejningsboliger til at være ejerboliger.

I *stk. 6* fastsættes som i den gældende § 10 a, stk. 5, at boligministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførsel. Bemyndigelsen forventes udmøntet i overensstemmelse med den gældende bekendtgørelse nr. 631 af 23. juni 2004, hvor det ud over en henvisning til lovens gældende § 10 a, stk. 4, er fastsat, at landinspektøren skal attestere, at der er givet ibrugtagningstilladelse efter byggelovgivningen til mindst det samme antal nye beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.

I *stk. 7* fastsættes, som i den gældende § 10 b et krav om, at der på samtlige ejerlejligheder i der opdeles efter stk. 1, skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforeningsejendomme, som tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af kravet er således en betingelse for at kunne gøre brug af muligheden for opdeling.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med registrering i matriklen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det foreslås, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet om fortrinsstilling for deklarationen, at pantaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med fortrinsstilling. Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den oprindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentligt vil være belånt. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til § 20

Den gældende § 10, stk. 2-3, i ejerlejlighedsloven fastsætter regler om opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger.

Bestemmelserne blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 488 af 9. juni 2004.

Bestemmelsen i § 10, stk. 2, giver mulighed for at opdele ældre private udlejningsejendomme og ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i ejerlejligheder ved etablering af nye boliger til helårsbeboelse i tagetagen. Efter de gældende regler i ejerlejlighedsloven kan ejendomme med bygninger, der tilhører private andelsboligforeninger, eller som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, ellers ikke opdeles i ejerlejligheder.

Bestemmelsen i § 10, stk. 3, giver mulighed for etablering af almene tagboliger i private udlejningsejendomme og almene tagboliger i almene ejendomme, hvor de to enheder kommer til at udgøre selvstændige og økonomisk uafhængige almene afdelinger.

Den foreslåede § 20 viderefører de gældende § 10, stk. 2-3, om etablering af tagboliger.

Den foreslåede § 20 om opdeling af ejendomme ved etablering af tagboliger åbner mulighed for etablering af forskellige boligformer på samme ejendom. Bestemmelsen ses i princippet at bryde med hensynet bag kravet i ejerlejlighedslovens gældende § 3 om, at ejendomme skal opdeles i deres helhed, hvilket ifølge forarbejderne synes at være båret af et ønske om at sikre en entydig ejerform på ejendommen efter opdeling i ejerlejligheder.

Stk. 1 fastsætter, at bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Det er endvidere et krav, at alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. Efter bestemmelsens 2. pkt. bibeholder de eksisterende boliger deres status, således at private udlejningsboliger forbliver private udlejningsboliger, ligesom private andelsboliger forbliver andelsboliger. Dette sker ved at de eksisterende boliger i en bygning, der opdeles i ejerlejligheder, udlægges til én samlet ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af de foreslåede § 15 og § 17.

Stk. 2 regulerer bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger. Det følger af 2. pkt., at opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse.

I *stk. 3* fastsættes, som i den gældende § 10 b et krav om, at der på samtlige ejerlejligheder i der opdeles efter stk. 1 skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

Kravet gælder også for lejlighederne i de eksisterende private udlejnings- eller andelsboligforeningsejendomme, som tilføres nye boliger. Dette er begrundet i, at der bør gælde samme regler om anvendelse til beboelse for hele bygningen. Opfyldelse af kravet er således en betingelse for at kunne gøre brug af muligheden for opdeling.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med registrering i matriklen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, er det foreslået, at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

Det er foreslået, at deklarationen på de nye beboelseslejligheder skal tinglyses med prioritetsstilling forud for al gæld i ejendommen. Formålet med fortrinsstillingen er at sikre, at deklarationen er omfattet af retsplejelovens § 573, stk. 1, og derfor ikke kan slettes som udækket på en tvangsauktion over ejendommen (ejerlejligheden). Såfremt ejendommen på tidspunktet for tinglysning er belånt, indebærer kravet om fortrinsstilling for deklarationen, at pantaverne skal give samtykke til, at deklarationen kan tinglyses med

fortrinsstilling. Kravet om fortrinsstilling gælder ikke for den oprindelige ejendom, da det kan være problematisk for ejeren at opfylde kravet, da ejendommen formentligt vil være belånt. Det er kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen, der er påtaleberettiget efter deklarationen. Kommunalbestyrelsen har som påtaleberettiget mulighed for at samordne rettigheden med sit almindelige tilsyn med boligbestanden i kommunen, herunder administrationen af bestemmelserne om benyttelse af boliger, der gælder i kommunen efter kapitel VII i boligreguleringsloven.

Med kravet om tinglysning sikres det, at fremtidige købere af ejendommen (ejerlejligheden) bliver bekendt med, at der for den pågældende ejendom gælder et sådant krav om benyttelse til helårsbeboelse.

Til § 21

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 6, i ejerlejlighedsloven, giver mulighed for opdeling af bygninger ved indretning af ældreboliger i en del af bygningen. Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 379 af 10. juni 1987.

Den gældende § 10, stk. 1, nr. 7, i ejerlejlighedsloven giver mulighed for opdeling af visse bygninger ved indretning af ungdomsboliger. Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 138 af 7. marts 1990.

Disse bestemmelser vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger og ungdomsboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Bestemmelserne sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder.

Den foreslåede § 21 viderefører bestemmelserne vedrørende opdeling med henblik på etablering af ældreboliger og ungdomsboliger.

Stk. 1 giver mulighed for opdeling af bygninger i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Det er et krav, at ældreboligerne efter opdelingen udgør en samlet ejerlejlighed. Ved opdelingen sikres mulighed for håndtering af den særlige finansiering, herunder pantsætning og garantistillelse, af ældreboligerne.

Stk. 2. fastsætter, at bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Efter bestemmelsen bliver ungdomsboligerne én ejerlejlighed og resten af bygningen én ejerlejlighed.

Til § 22

Den gældende § 10, stk. 10, giver mulighed for opdeling af ejendomme ved etablering af friplejeboliger.

Bestemmelsen er indsat ved lov nr. 90 af 31. januar 2007.

Den foreslåede § 22 viderefører bestemmelsen om opdeling af ejendomme ved etablering af friplejeboliger.

I bestemmelsen fastsættes, at ejendomme, hvor der af boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for

lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf. Bestemmelsen vil finde anvendelse i de tilfælde, hvor der på en ejendom med friplejeboligbebyggelse også udøves anden virksomhed, f.eks. almindelig privat udlejningsvirksomhed.

Bestemmelsen om opdeling med henblik på etablering af friplejeboliger har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Bestemmelsen sikrer det nødvendige grundlag for opdeling i uafhængige økonomiske enheder.

Til § 23

De gældende § 10, stk. 4-6, i ejerlejlighedsloven indeholder bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder. De gældende § 10, stk. 7-9, i ejerlejlighedsloven giver endvidere mulighed for at opdele almene boligorganisationers ejendomme, hvis ejendommene tilføres tagboliger som private lejemål, ejerlejligheder eller andelsboliger.

Bestemmelserne har nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Den generelle regel i den gældende § 10, stk. 4, skal ses i lyset af, at de enkelte almene boligorganisationer er uafhængige afdelinger med uafhængig økonomi. Der kan derfor være behov for opdeling i ejerlejligheder, så den enkelte afdeling isoleres i én ejerlejlighed, hvor der kan ske sikring af pant og anden sikkerhed. De øvrige bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme, f.eks. reglen om opdeling i ejerlejligheder ved køb af egen bolig efter almenboliglovens kapitel 5a, er udtryk for forskellige politiske holdninger og ønsker om initiativer.

Den foreslåede § 23 viderefører bestemmelserne om opdeling i ejerlejligheder af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer.

Stk. 1 fastsætter en generel regel om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Det er en betingelse for opdeling efter bestemmelsen, at hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen kommer til at udgøre én ejerlejlighed. Opdelingsadgang giver mulighed for entydigt ejerskab af den almene boligorganisations ejendom og adskillelse af dennes økonomiske forhold.

Stk. 2 fastsætter, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der sker salg til lejerne eller salg til andre efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen medfører et behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f. eks. om afdelingens indflydelse. Derfor videreføres bestemmelsen i den gældende § 7, 2. pkt., om, at der udarbejdes en særlig vedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i almenboligloven, jf. den foreslåede § 5, stk. 6. Der er ikke pligt til at anvende den særlige vedtægt.

Stk. 3 fastsætter, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer desuden kan opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager. Det er et krav, at hele beboelsesarealet med sædvanlige fællesfaciliteter i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med sædvanlige fællesfaciliteter efter opdelingen hver for sig udgør én ejerlejlighed.

Stk. 4 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger, og boligerne anvendes til privat udlejning. Det er et krav, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 5 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger, og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Det er et krav, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed.

Stk. 6 fastsætter, at almene ejendomme kan opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Det er et krav, at boligerne benyttes til helårsbeboelse. Udgangspunktet er, at opdelingen skal foretages på en sådan måde, at de ikke-solgte boliger kommer til at udgøre én ejerlejlighed og tagboligerne skal udgøre én ejerlejlighed.

Til § 24

Som led i implementering af grunddataprogrammet blev registreringen af opdeling af ejerlejligheder overført fra tingbogen til matriklen.

Den foreslåede § 24 viderefører den ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 vedtagne regel i ejerlejlighedslovens § 4 a om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen, som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019.

I *stk. 1, 1. pkt.*, fastsættes, at en ejerlejlighed oprettes og alene kan oprettes ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Forslaget indebærer, at der ikke kan tinglyses rettigheder over nye ejerlejligheder, førend de er registreret af Geodatastyrelsen i matriklen eller i registeret over bygninger på forstranden eller søterritoriet i øvrigt.

I *stk. 1, 2. pkt.*, fastsættes, at alle ændringer sker ved Geodatastyrelsens registrering. En ændring kan f.eks. være videreopdeling af en ejerlejlighed, overførsel af areal mellem ejerlejligheder eller mellem en ejerlejlighed og fællesareal eller ændring af fordelingstallene for de enkelte ejerlejligheder. Efter den tidligere gældende bestemmelse i tinglysningsbekendtgørelsens § 35, stk. 1, blev der stillet en række krav til dokumentationen ved anmeldelse af ændringer af de angivelser, der er omfattet af bekendtgørelsens § 31, stk. 3, f.eks. om ejerlejlighedernes arealer eller fordelingstal. Forslaget er således alene en videreførelse af tidligere gældende ret.

I *stk. 2, nr. 1*, fastsættes, at der skal foreligge dokumentation for, at ejerlejlighedslovens bestemmelser om opdeling eller ændring af ejerlejligheder er overholdt, før Geodatastyrelsen kan registrere opdelingen eller ændringen. Når en sag om opdeling eller ændring af ejerlejligheder indsendes til Geodatastyrelsen, skal den bl.a. indeholde kort over de enkelte ejerlejligheder, som er attesteret af en landinspektør med beskikkelse.

I *stk. 2, nr. 2*, fastsættes, at det skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter *stk. 1*, at opdelingen eller ændringen kan tinglyses. Bestemmelsen er en følge af, at selve ejendomsregistreringen af ejerlejligheder pr. 25. februar 2019 overgik fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen, mens det som tidligere vil være Tinglysningsretten, der tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt ejendomsforandring af en ejerlejlighed.

Bestemmelsen indebærer, at Geodatastyrelsen skal nægte registrering, hvis den anmodede oprettelse eller ændring er i strid med tinglyste rettigheder. Et eksempel på, at en tinglyst rettighed hindrer opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, kan være, at der på ejendommen er lyst en servitut om forbud mod opdeling i ejerlejligheder. I tilfælde hvor f.eks. to eller flere ejerlejligheder lægges sammen til én ejerlejlighed, eller hvor der sker overførsel af areal fra en ejerlejlighed til en anden ejerlejlighed eller mellem fællesareal og en ejerlejlighed, vil også tinglyste panterrettigheder kunne være til hinder for ændringen, hvis ikke der på forhånd er truffet aftale herom med panthaverne.

I *stk. 2, nr. 3*, fastsættes, at det skal være en betingelse for Geodatastyrelsens registrering efter *stk. 1*, at der foreligger oplysninger m.v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.

I *stk. 3 og 4*, fastsættes fremgangsmåden om registrering af oprettelse og ændringer af ejerlejligheder. Disse regler, der skal ses i sammenhæng med tilsvarende regler om fremgangsmåden i tinglysningsloven, skal sikre, at der er taget stilling til, at tinglyste rettigheder ikke er til hinder for en påtænkt oprettelse eller ejendomsforandring. Dette samvirke mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten kaldes tinglysningsløjfen. Geodatastyrelsen varetager selve ejendomsregistreringen af ejerlejligheder, mens Tinglysningsretten som hidtil tager stilling til, om tinglyste rettigheder hindrer en påtænkt oprettelse eller forandring af en ejerlejlighed.

Ved enhver oprettelse eller ændring af ejerlejligheder skal proceduren efter tinglysningsløjfen iagttages, før Geodatastyrelsen kan registrere oprettelsen eller ændringen. Ejendomsforandringer vedrørende ejerlejligheder vil i alle tilfælde skulle følge fremgangsmåden som beskrevet i tinglysningsløjfen, uanset om der er tale om mindre overførsler af areal, mindre arealændringer m.v.

I *stk. 5, 1. pkt.*, gives klima-, energi- og forsyningsministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om oprettelsen af ejerlejligheder, videreopdeling og ændring af ejerlejligheder.

Den bekendtgørelse, der udmønter bemyndigelsen, er udstedt af Geodatastyrelsen.

Kravene til dokumentation m.v. fandtes tidligere i tinglysningsbekendtgørelsens kapitel 8 og er indholdsmæssigt videreført med de tilpasninger, som følger af, at registreringen pr. 25. februar 2019 overgik fra Tinglysningsretten til Geodatastyrelsen. Det er således ikke ændret grundlæggende på indholdet af de tidligere gældende krav til oprettelse og ændring af ejerlejligheder.

I *stk. 5, 2. pkt.*, gives klima-, energi- og forsyningsministeren endvidere hjemmel til, at fastsætte regler om pligt til at anvende digital kommunikation, bestemte it-systemer m.m. ved registrering af opdeling eller ændring af en ejerlejlighed.

Til § 25

Som led i implementering af grunddataprogrammet blev registreringen af opdeling af ejerlejligheder overført fra tingbogen til matriklen.

Den foreslåede § 25 viderefører den ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 vedtagne regel i ejerlejlighedslovens § 4 b om nægtelse af registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen, som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019.

I *stk. 1* angives udtømmende de situationer, hvor Geodatastyrelsen kan nægte at foretage registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed.

Nr. 1 henviser til det foreslåede § 24, stk. 2, der angår betingelser efter ejerlejlighedsloven og betingelser, der er fastsat med hjemmel i ejerlejlighedsloven eller BBR-loven. Hvis der f.eks. er mangler ved ejerlejlighedens kortmateriale, fordi det ikke lever op til de krav, som klima-, energi- og forsyningsministeren har fastsat med hjemmel i den foreslåede § 24, stk. 5, vil Geodatastyrelsen kunne afvise at registrere oprettelse eller ændring af den påtænkte ejerlejlighed.

Nr. 2 giver Geodatastyrelsen mulighed for at afslå registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed, hvis Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der kræves forudbetalt efter lov om Geodatastyrelsen.

I *stk. 2* fastsættes, at Geodatastyrelsens afgørelser efter den foreslåede § 24, stk. 1, og § 25, stk. 1, ikke vil kunne påklages til anden administrativ myndighed.

Til § 26

Den gældende § 4, 1. pkt., i ejerlejlighedsloven fastsætter, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom. Det medfører, at hver ejerlejlighed vurderes og beskattes selvstændigt efter samme principper som for andre faste ejendomme.

Ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019, er ejerlejlighedslovens § 4 ændret som led i implementeringen af grunddataprogrammet, idet en ejerlejlighed fremover skal være identificeret ved et identifikationsnummer.

Den foreslåede § 26 viderefører den gældende bestemmelse om juridisk status af en ejerlejlighed og den ved lov nr. 80 af 24. januar 27 vedtagne tilføjelse til § 4.

I *stk. 1* fastsættes, at hver ejerlejlighed som i dag anses som en selvstændig fast ejendom.

I *stk. 2* fastsættes, at hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.

Dette indebærer, at identifikationsnummeret (BFE-nummer) vil danne grundlag for al udveksling og behandling af ejendomsdata på tværs af offentlige registre og systemer og f.eks. blive anvendt som identifikation af en ejerlejlighed ved tinglysning af adkomst, pant m.v. og ved offentlig ejendomsvurdering. I dag har hver ejerlejlighed inden for en hovedejendom desuden sit eget ejerlejlighedsnummer, hvad der ikke ændres på. Ved oprettelse af ejerlejligheder vil hver enkelt ejerlejlighed udgøre en selvstændig fast ejendom, og hver ejerlejlighed får sit eget identifikationsnummer. Det er alene fast ejendom, der tildeles et identifikationsnummer. Det forhold, at den enkelte ejerlejlighed er indrettet som flere lejligheder, f.eks. flere boliger, har ingen betydning for tildeling af identifikationsnummer.

Der er flere ejendomstyper, der kan opdeles i ejerlejligheder. Der kan således ske opdeling af bebyggelsen på en samlet fast ejendom eller opdeling af en bygning på fremmed grund, herunder på søterritoriet eller forstranden i øvrigt, og der kan også ske videreopdeling af en allerede eksisterende ejerlejlighed. Uanset hvad der er udgangspunktet for opdelingen i ejerlejligheder, udgør den enkelte ejerlejlighed en selvstændig fast ejendom, som efter forslaget får et eget identifikationsnummer. Den oprindelige samlede faste ejendom eller bygning på fremmed grund, der er blevet opdelt i ejerlejligheder, beholder sit eget identifikationsnummer. Matriklen skal indeholde registrering af opdeling i ejerlejligheder og notering om bygninger på fremmed grund, og registreringen og noteringen skal omfatte hver enkelt fast ejendoms identifikationsnummer uanset ejendomstype. I matriklen vil der ved hjælp af den enkelte ejendoms identifikationsnummer blive skabt sammenhæng mellem de forskellige ejendomstyper, f.eks. vil det fremgå på hvilket matrikelnummer en ejerlejlighed er beliggende, og om ejerlejligheden er i en bygning på fremmed grund.

I *stk. 3* fastsættes som i dag, at justitsministeren fastsætter nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over fast ejendom.

Til § 27

Den foreslåede § 27 er ny og foreslås indsat i loven for at imødekomme den stigende digitalisering i landet. Bestemmelsen giver rådgivere, som eksempelvis administratorer, advokater, bank- og realkreditinstitutter, revisorer, landinspektører med beskikkelse og andre, mulighed for at sende digital post til ejerforeninger og disses medlemmer i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post.

Bestemmelsen bemyndiger boligministeren til at fastsætte nærmere bestemmelser om retten til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Til § 28

Den foreslåede § 28 viderefører den gældende § 16 om straf.

I *stk. 1* fastsættes, at det skal kunne straffes med bøde, hvis en ejer tilbyder en lejer af en ejerlejlighed, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejerens om den beskyttelse mod opsigelse, der følger af lejelovens § 84, litra d.

I *stk. 2* fastsættes, at ejeren af en ejerlejlighed, hvorpå der er tinglyst deklaration efter lovens § 19, stk. 7, og § 20, stk. 3, skal kunne straffes med bøde, såfremt denne eller en anden, som har fået overladt brugen af lejligheden, benytter lejligheden i strid med deklarationen. Formålet med straffebestemmelsen er at kunne sanktionere tilsidesættelse af kravet om benyttelse af boligerne til helårsbeboelse, idet kravet er en del af modydelsen for, at ejendommen har fået adgang til at blive opdelt i ejerlejligheder. Det har netop været en del af formålet med regelsættet at sikre en bedre udnyttelse af den eksisterende bygningsmasse.

I *stk. 3* fastsættes, at selskaber m.v. (juridiske personer) kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel, hvorefter strafansvar for en juridisk person kun kan pålægges, såfremt det er bestemt ved eller i medfør af lov.

Til § 29

Det foreslås, at loven træder i kraft den [...].

I *stk. 2* foreslås, at lovens §§ 9-11, der giver mulighed ejerforeningen mulighed for at pålægge bod, træffe beslutning om eksklusion eller at overtage en udlejers beføjelser til at håndhæve grov misligholdelse fra en lejers side over for ejerforeningen. Bestemmelserne er nye og efter sin karakter indgribende over for ejeren. Forslaget indebærer, at bestemmelserne gælder for alle ejerforeninger, uanset hvornår disse er stiftet, fra lovens ikrafttræden og ikke kan fraviges ved særvedtægt. Forslaget indebærer endvidere, at bestemmelserne alene finder anvendelse på forhold, som f.eks. udvist eksklusionsbegrundende adfærd, der foregår efter lovens ikrafttræden.

Til § 30

Det foreslås, at loven i lighed med den gældende ejerlejlighedslov ikke gælder for Færøerne og Grønland.