

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.

Historisk baggrund

En forespørgselsdebat i Folketinget den 25. januar 1962 medførte nedsættelse af en række udvalg, der udgjorde trædestenene for, at boligministeren i 1965 kunne fremsætte forslag til den første ejerlejlighedslov. Efter forslag fremsat af Venstre og Det Konservative Folkeparti blev det den 20. marts 1962 besluttet at nedsætte et bredt kommissorium, der afgav betænkning i 1965¹. Betænkningen indeholdt selve udkastet til den første ejerlejlighedslov, der med ganske få ændringer blev vedtaget den 27. maj 1966. Samtlige partier med undtagelse af Socialistisk Folkeparti stemte for, og den første ejerlejlighedslov trådte i kraft den 1. juli 1966 som lov nr. 199 af 8. juni 1966. Loven blev udformet som en enkel lov med hovedprincipperne for ejerlejlighedens retlige kvalifikation suppleret med en normalvedtægt for ejerforeningerne. Der er sidenhen foretaget 26 lovændringer.

Den 23. juni 2016 nedsatte erhvervs- og vækstministeren et ejerlejlighedsudvalg, der bl.a. fik til opgave at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov, herunder belyse og vurdere muligheder og konsekvenser ved at ændre den gældende regulering. Udvalget afleverede sin rapport den 21. marts 2018 til ministeren.

Den nye Ejerlejlighedslov

Den 15. januar 2020 fremsatte boligministeren forslag til Ejerlejlighedsloven, der blev vedtaget ved tredjebehandlingen den 9. juni 2020².

¹ Betænkning nr. 395 af 1965 angående ejerlejligheder m.v.

² Lov nr. 908 af 18. juni 2020.

Den vedtagne Ejerlejlighedslov indeholder en ny og moderniseret struktur og klare og praktisk anvendelige regler om ejerlejligheder, ejerforeninger og ejerne.

Med den nye Ejerlejlighedslov videreføres det indtil nu gældende forbud mod opdeling af ældre udlejningsejendomme, ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme. Dog ophæves forbuddet mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme med to beboelselejligheder med erhverv for at give ejere af sådanne mindre ejendomme større fleksibilitet, ligesom størrelseskravet efter den såkaldte 80/20-regel om blandede erhvervs- og beboelsesejendomme ophæves for i højere grad at give mulighed for etablering af mindre ejerlejligheder i ældre, blandede ejendomme. Det betyder, at størrelseskravet på 85 m² for en nyetableret ejerlejlighed ophæves. I stedet skal funktionskravene i BR15 samt energikrav svarende til energimærke D, som formuleret i 2017, være opfyldte. Endeligt medfører de moderniserede opdelingsregler, at det nu er muligt at opdele blandede ejendomme, hvor en bygning så at sige ”låser” muligheden for opdeling, fordi den ene bygning på ejendommen kan opdeles, mens en anden ikke kan. Efter den tidligere ejerlejlighedslov skulle alle bygninger på ejendommen kunne opdeles, og ellers måtte der ske udstykning. Med ændringen gives der nu mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed, og derudover opdele øvrige bygninger i ejerlejligheder – en konstruktion der i virkeligheden er identisk med reglerne for etablering af tagboliger (ejerlejligheder) i andelsboligforeningsejendomme fra 2004.

Ejerlejlighedsudvalget overvejede spørgsmålet om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for private andelsboligforeningsejendomme. Udvalget vurderede på baggrund af indhentede analyser og DREAM-rapporten, der blev udarbejdet til brug for udvalgets arbejde, at ca. 87 % af andelsboligerne på sigt ville blive konverteret til ejerlejligheder, og det ville derfor ad åre i realiteten medføre en naturlig udfasning af andelsboligformen. Udvalgsmedlemmerne kunne ikke blive enige i dette spørgsmål, men var dog enige om, at det i hvert fald ville medføre en mindre blandet sammensætning af boligudbuddet i byerne og særligt i hovedstadsområdet, hvor andelsboligformen er mest udbredt. Der var ikke et flertal i udvalget for at gå hele vejen og generelt ophæve opdelingsforbuddet for andelsboligforeningsejendomme (udvalgsrapportens afsnit 9.4), men flertallet på 10 medlemmer fandt omvendt, at man burde tillade opdeling af nyere bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966,

selvom de tilhører andelsboligforeninger (udvalgsrapportens afsnit 9.5). Transport- og Boligministeriet bemærkede hertil efterfølgende, at noget sådant ikke var i overensstemmelse med regeringens politik, og i selve lovforslaget til Ejerlejlighedsloven opretholdt man derfor opdelingsforbuddet også for de efter 1. juli 1966 opførte andelsboligforeningsejendomme, og gik på dette punkt imod flertallet i Ejerlejlighedsudvalget. Skal en bygning opført efter 1. juli 1966 tilhørende en andelsboligforening således ejerlejlighedsopdeles, nødvendiggør det et salg af andelsboligforenings ejendom og likvidation af andelsboligforeningen, hvorefter erhververen kan foretage ejerlejlighedsopdeling af ejendommen, der ikke længere tilhører en andelsboligforening. Se nærmere om de afsagte domme og andre afgørelser herunder omgåelsesbetragtninger, der har været genstand for behandling i sager ved domstolene og hos Tinglysningssretten i kommentaren til Ejerlejlighedslovens § 16 senere nedenfor. Regeringen gennemførte også i 2020 en ændring af bl.a. andelsboligforeningsloven ved indførelsen af ny § 7, stk. 2, der stiller krav, til hvor stor majoritet der kræves for at kunne træffe beslutning om andelsboligforeningens likvidation. Kravet om 4/5 tilslutning skal modvirke opløsninger som følge af, at karenperioden for at opkræve husleje i udlejningsejendomme efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ikke gælder ved omdannelse fra andelsboligforening til udlejningsejendom. Dette gælder ved erhvervelse af ejendommen fra andelsboligforeninger, som er stiftet før lovens ikrafttræden den 1. juli 2020 og ved alle senere videresalg af ejendommen. Det er lagt til grund, at undtagelsen fra karenperioden vil kunne føre til en højere værdisætning for andelsboligforeningsejendomme i forhold til udlejningsejendomme, hvilket vil kunne føre til et øget pres på andelsboligforeningerne fra investorer, som ønsker at opkøbe andelsboligforeninger. Men samtidig er det vel sagtens også et signal fra regeringen om, at man ønsker at bevare andelsboligforeningen, jf. det ovenfor anførte om, at man ikke var villig til at ændre opdelingsreglerne for andelsboligforeningsejendomme.

Anvendelsesområdet

Efter den tidligere ejerlejlighedslovs § 1, fandt loven anvendelse på lejligheder, der ejedes særskilt, og det var i bestemmelsens stk. 2 anført, at reglerne om ejerlejligheder tillige fandt anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

Loven fandt således anvendelse på ejerlejligheder, der anvendes til såvel beboelse som til andet formål, herunder erhverv. For det andet regulerede den tidligere ejerlejlighedslov anvendelsesområdet i sin § 10, hvorefter loven fandt anvendelse på bygninger der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, og bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end to beboelseslejligheder, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger. Af den dagældende bestemmelse kan man derfor udlede, at der var forbud mod opdeling af bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere i ejerlejligheder. Landbrugsejendomme og andelsboligforeningsejendomme var ligeledes specifikt undtaget i § 10, stk. 11.

Ejerlejlighedslovens § 1 er en videreførelse af ovenstående anvendelsesområde. Der er som sådan ikke sigtet efter en indholdsmæssig ændring af lovens anvendelsesområde. Med den nye formulering, er der sket en præcisering og tydeliggørelse af lovens anvendelsesområde.

Bestemmelsen i Ejerlejlighedslovens § 1, stk. 1 er en samlet bestemmelse om Ejerlejlighedslovens anvendelsesområde, mens bestemmelsens stk. 2 dernæst henviser til de regler, der regulerer, hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder. På den måde er systematikken i loven blevet langt mere overskuelig i forhold til tidligere.

Det mest almindelige anvendelsesområde for loven er etageejendomme, og flere etageejendomme beliggende på samme matrikel kan udgøre én samlet ejerforening, der således vil omfatte flere etageejendomme. Det gælder uanset om grunden kan opdeles. Derimod er den næsten omvendte situation, hvor flere etageejendomme ligger placeret på hver sin matrikel, lidt anderledes, idet man her ikke kan kræve sammenlægning af matriklerne. Se hertil dog U1983.23H og U1979.27H om tilbudspligt:

U1983.23H: Beboelsesbygning bestående af to matrikelnumre anset for en samlet ejendom i relation til ejerlejlighedslovens § 11. Efter ejerlejlighedslovens § 11 som affattet ved lov nr. 59 af 25. februar 1976 (lovbekendtgørelse nr. 109 af 12. marts 1976) var ejerens pligt til at tilbyde lejerne overtagelse af ejendommen på andelsbasis betinget af, at bygningen indeholdt mere end 8 beboelseslejligheder. I april 1977 skete opdeling i ejerlejligheder af 2 matrikelnumre, der havde hver sin opgang og ikke var samnoteret, men som befandt sig i en samlet beboelsesbygning med fælles vaskekælder, cykelrum, gårdsplads med kun en indkørsel og varmecentral, og som havde haft fælles ejere siden opførelsen i 1898 og var blevet administreret sammen på grundlag af fælles budget. De 2 matrikelnumre omfattede hvert 6, henholdsvis 7 beboelseslejligheder, og der blev ikke forinden opdelingen givet lejerne tilbud om overtagelse. Efter forgæves indbringelse for huslejenævn og boligret anlagde lejerne L i november 1979 sag med påstand om, at

opdelingen var ugyldig. L, der ikke fandtes at have mistet deres ret ved passivitet, fik medhold, idet bygningen i 1977 ved anvendelsen af ejerlejlighedslovens §§ 11-15 skulle behandles som én ejendom. (Dissens af 2 dommere).

U1979.27H: Tre matrikelnumre udgørende en driftsenhed anset for én ejendom i relation til ejerlejlighedslovens regler om tilbudspligt. Ejendomsselskabet E, der ønskede at omdanne en bebyggelse til ejerlejligheder, tilbød lejerne at overtage bebyggelsen på andelsbasis for 36 mio. kr. Der skaffedes ikke fornøden tilslutning hertil, og E solgte til en del af lejerne lejlighederne som ejerlejligheder. Nogle lejere gjorde gældende, at E burde have afgivet særskilt tilbud om overtagelse på andelsbasis for hvert af de tre matrikelnumre, på hvilke bebyggelsen er beliggende, og at opdelingen i ejerlejligheder, da dette ikke var sket, var ugyldig. Bebyggelsen omfattede bl.a. en fælles varmecentral, fælles garageanlæg samt fælles parkarealer og var, siden det blev opført, blevet administreret som en enhed. Under forhandlingerne om overtagelse på andelsbasis var der fuld enighed om, at tilbuddet burde afgives som et samlet tilbud. Efter sin beskaffenhed fandtes bebyggelsen, der opfyldte betingelserne for samvurdering, at have udgjort en enhed og ved forståelsen af ordet "ejendommen" i ejerlejlighedslovens §§ 11-15 at måtte anses som en ejendom. Tilbuddet havde herefter været i overensstemmelse med lovens § 12, stk. 3, jfr. § 14.

Det er muligt at foretage opdeling af en bygning på fremmed (lejet) grund, jf. U1993.423Ø, og tillige Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 72:

U1993.423Ø: Ejerlejligheder lå i bygning på lejet grund. Ejerforeningen var ikke afskåret fra at købe grunden. Købet var vedtaget af de 15 af 18 medlemmer, der var til stede på generalforsamling. Skødet antoges til tinglysning. Landsretten udtalte bl.a., at "Landsretten finder, at selv om medlemmerne af ejerlejlighedsforeningen udgøres af ejerlejlighedsindehaverne, er foreningen som sådan ikke afskåret fra at erhverve adkomst til den lejede grund. Landsretten finder herefter ikke, at tinglysningen af adkomst for ejerforeningen til den lejede grund medfører sådanne uklarheder eller betænkeligheder som anført i afvisningspåtegningen, at skødet bør afvises".

Ejerlejlighedsopdelingen

Når flere ejer en fast ejendom, foreligger der i juridisk forstand et sameje. Det indebærer, at alle samejere har ret over hele ejendommen, og ejerskabet over ejendommen er således delt. Omvendt gælder det for ejerlejligheder. Ved en ejerlejlighedsopdeling deler man ikke rettigheden over ejendommen, men derimod selve ejendommen. Ejendommen opdeles i ejerlejligheder, der ejes særskilt. Opdelingen er imidlertid ikke fuldstændig, idet alene ejerlejlighederne anses som særeejendom, mens grunden,

fælles bygningsbestanddele samt fælleslokaliteter ejes i sameje mellem ejerlejlighedsejerne. Ejerlejlighedsbegrebet har derfor i realiteten tre helt grundlæggende karakteristika, der særligt skal fremhæves her: For det første den faktiske og retlige særjendomsret over ejerlejligheden. For det andet samejeretten til fællesejendommen, og for det tredje det pligtmæssige medlemskab af ejerforeningen. Se hertil kommentaren til § 2 om definitioner samt kommentaren til § 3 senere nedenfor³.

Bekendtgørelse nr. 914 af 2020 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen indeholder detailregler om selve ejerlejlighedsopdelingen. Anmodning om ejerlejlighedsopdeling, videreopdeling af ejerlejligheder samt ændring af ejerlejligheder indgives til Geodatastyrelsen, jf. bekendtgørelsens § 3. Foruden at regulere kravene til selve anmodningen, indeholder bekendtgørelsen ligeledes i sit bilag 2 reglerne for arealopmåling af ejerlejligheder.

Normalvedtægten for Ejerforeninger

Ejerlejlighedsloven suppleres af Normalvedtægten, der er udstedt med hjemmel i Ejerlejlighedslovens § 5 og fremgår af bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020. Normalvedtægten er også moderniseret og skal over en periode afløse sin forgænger i bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004. Normalvedtægten fremstår i dag reelt som en fuld driftsvedtægt, hvorved forstås en vedtægt, der regulerer mere end blot det absolut nødvendige, for at foreningen kan drives som forening.

Normalvedtægten er baseret på udkast til normalvedtægt for ejerforeninger fra Ejerlejlighedsudvalget afgivet i marts 2018. Der er tale om en ny og ajourført Normalvedtægt, hvor der er sket en række ændringer i bl.a. 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, ligesom der er sket en betydelig præcisering af bl.a. de forskellige majoritetskrav for generalforsamlingsbeslutninger og andre bestemmelser. Transport- og Boligministeriet har udarbejdet en sammenstilling af den

³ Ligeledes betænkning 395/1965 s. 143, Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 158, samt Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 21.

nye Normalvedtægt med normalvedtægten fra 2004, så det er muligt at få et hurtigt overblik over ændringerne.

Normalvedtægten træder i kraft den 1. januar 2021 og vil finde anvendelse for ejerforeninger, der stiftes efter denne dato. Den nye Normalvedtægt ændrer ikke eksisterende særvedtægter, men vil udfyldende finde anvendelse, hvis reglerne ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. For eksisterende ejerforeninger (stiftet før 1. januar 2021), 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 har ikke været hensigten, at Normalvedtægten skal ændre eksisterende tinglyste særvedtægter. Den nye Normalvedtægt er deklaratorisk, og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt, jf. ovenfor. 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.

En særvedtægt eller enkeltstående særvedtægtsbestemmelser skal være gyldigt besluttet af ejerforeningens generalforsamling i henhold til foreningsvedtægten bestemmelser om beslutningsdygtighed og med fornødent flertal. Er der ikke på generalforsamlingen truffet gyldig beslutning om fravigelse af Normalvedtægten, vil denne stadig være gældende for ejerforeningen.

Om de mere fortolkningsmæssige vanskeligheder og principper herfor, henvises til bemærkningerne herom under lovkommentaren til Ejerlejlighedslovens § 5 senere nedenfor.

§ 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 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.

Ejerlejlighedslovens § 2 indeholder definitioner af en række begreber, der er særlige vigtige for forståelsen af lovens anvendelsesområde. Modsat tidligere er definitionerne nu samlet og i øvrigt udvidet med 4 nye definitioner.

Nr. 1 – Begrebet en ”ejerlejlighed”

Definition nr. 1 indeholder en beskrivelse af begrebet ”ejerlejlighed”, der svarer til den tidligere ejerlejlighedslovs definition.

Bestemmelsen indebærer, at der ved en ejerlejlighed forstås en lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i Ejerlejlighedsloven eller tidligere gældende lovgivning, hvilket svarede til den dagældende ejerlejlighedslov § 1, stk. 1 og definitionen i betænkning 395/1965 s. 143. Se tillige Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 21 og Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 160f. Ejerlejligheden kan anvendes til beboelse, erhverv, institution eller et værelse til beboelse, samt andre særskilt afgrænsede husrum.

Begrebet særskilt afgrænsede husrum indebærer, at når blot der er tale om et lukket rum med gulv, loft og vægge, kan det betegnes som en ejerlejlighed eller være en del af en ejerlejlighed. Der må dog være adgang til fællesareal/adgangsareal og dermed til det fri⁴. Sidstnævnte ses hvor depotrum eksempelvis i kælderens ved ejerlejlighedsopdelingen tillægges en ejerlejlighed, der således består af både en beboelseslejlighed og et kælderrum.

⁴ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 74 samt tilsvarende cirkulære 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og om boligfællesskabers punkt 30, hvilket princip fortsat må være gældende.

Depotrum, herunder i kælder eller på loftet samt garager kan enten udlægges om en del af fællesejendommen, udlægges til selvstændige ejerlejligheder eller som en del af ejerlejlighederne.

En ejerlejlighed anses efter Ejerlejlighedslovens § 26, stk. 1, som en selvstændig fast ejendom, og skal efter § 26, stk. 2, være identificeret ved sit eget identifikationsnummer (BFE-nummer).

Der kan oprettes ejerlejligheder i bygninger på lejet grund, jf. herved tillige Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 72, og U1993.423Ø. I den anførte landsretssag var en ejerforening i bygning på lejet grund ikke afskåret fra at købe og tage skøde på grunden. Langt hovedparten af medlemmerne stemte for, og det krævede ifølge landsretten heller ikke enstemmighed blandt samtlige medlemmer at købe grunden.

Som anført i kommentaren til Ejerlejlighedslovens § 1, ejes ejerlejligheden særskilt (særejendomsret), mens grund og fælles bestanddele og tilhører m.v. ejes af ejerlejlighedsmedlemmerne i fællesskab (samejeret) i form af et juridisk fællesskab, ejerforeningen, som hver ejerlejligheds-ejer er pligtmæssigt medlem af. Den samejeret der herved opstår til fællesejendommen fordeles i henhold til det indbyrdes fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel, jf. lovens § 3, stk. 1. Ejerlejlighedskonstruktionen er således kendetegnet ved kombinationen af sær- og samejeret⁵.

Som anført anses grunden for at høre til fællesskabet, og er som sådan undergivet den fælles samejeret. Brugsrettigheder over dele af grunden kan indrømmes, og det typiske eksempel vil være tildeling af brugsrettigheder til parkeringspladser og havestykker m.v. Udstykningslovens § 16 og bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020 om udstykningskravet indeholder imidlertid regler, der begrænser tildelingen af sådanne brugsrettigheder. Efter udstykningslovens § 16, må der ikke stiftes brugsret over en del af en samlet fast ejendom med et længere opsigelsesvarsel end 30 år. Der kan således gyldigt indgås tidsubegrænset brugsretsaftale, blot der er opsigelsesmulighed på maksimalt 30 år, jf. U1998.1011ØLK, hvor landsretten slog fast, at udstykningslovens § 16 måtte forstås således, at der blot ikke måtte indgås aftale, der binder en part i mere end 30 år, og at en brugsretsaftale således principielt gyldigt kan indgås tidsubegrænset dog med 30 års opsigelsesvarsel. Se også U2011.1530Ø om stiltiende

⁵ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 21, og Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 158.

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner

aftale om brugsret og senest U2017.506H, hvor dommerne i vid udstrækning delte sig, men flertallet udtalte, at:

”Det fremgår ikke klart af ordlyden af udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, om en tidsubegrænset brugsret med en opsigelsesbestemmelse, der giver mulighed for, at brugsretten samlet kommer til at vare mere end 30 år, medfører krav om udstykning.

Efter bestemmelsens forarbejder er reglen ikke til hinder for, at et areal genudlejes på en sådan måde, at det samlet er udlejet i mere end 30 år, men aftalen må ikke på noget tidspunkt binde udlejer for mere end 30 år.

Vi finder på den baggrund, som anført af Østre Landsret i UfR 1998.1011 Ø, at det er mest nærliggende at forstå bestemmelsen således, at en tidsubegrænset aftale om brugsret ikke medfører krav om udstykning, hvis aftalen indeholder mulighed for opsigelse, og opsigelsesvarslet ikke overstiger 30 år”.

Alternativet til at indgå brugsretsaftale med gensidig opsigelsesvarsel på maksimalt 30 år, er, at der sker udstykning, og reglen eksisterer så at sige som et værn mod omgåelse af udstykningskravet⁶.

I bekendtgørelse nr. 773 af 2. juni 2020 om udstykningskravet fremgår det af § 1, stk. 2, at aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet.

§ 1, stk. 2, i bekendtgørelsen om udstykningskravet, der definerer, hvad der i bekendtgørelsens og udstykningslovens forstand er en omfattet brugsret, er sålydende:

”Ved brugsret i denne bekendtgørelse forstås enhver form for aftale om leje-, forpagtnings- eller brugsret til et areal. Aftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, betragtes kun som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet. Aftaler om brugsret til hus eller husrum er ikke omfattet af bekendtgørelsen, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal”.

⁶ Det vil være i strid med udstykningslovens regler at tildele en ejerlejlighedsejer en tidsubegrænset eksklusiv brugsret til den del af grunden, jf. dog det anførte omkring eksklusive brugsrettigheder, der ikke fysisk hindrer ejeren i selv at udøve faktisk råderet over arealet. Se hertil fra tidligere U1975.1036/1H, U1975.1039H, U1975.1041H, U1978.331H og U1979.444Ø og Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 79-83.

Som det fremgår af bestemmelsen, lægges der afgørende vægt på, hvorvidt de *fysiske* forhold udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet. I relation til parkeringspladser tilhørende ejerforeningen, men som er tildelt enkelte ejerforeningsmedlemmer, gælder herefter, at sådanne brugsrettigheder ikke er omfattet af udstykningslovens § 16, så længe de ikke fysisk er afspærrede. Tilsvarende gælder forhaver uden hæk eller andre fysiske afgrænsninger, hvor der i princippet er mulighed for ejerforeningens øvrige medlemmers frie adgang.

Aftaler om brugsret til hus eller husrum er ikke omfattet af bekendtgørelsen, medmindre aftalen også omfatter en del af ejendommens grundareal, og udstykningslovens § 16 omfatter heller ikke brugsrettigheder på eller i konstruktionen. Til sidstnævnte kategori hører eksempelvis til deling af eksklusive brugsrettigheder over tagterrasser, depotrum, parkeringspladser i kælderen og lignende.

Det afgørende efter udstykningsbekendtgørelsen er herefter, om der er tale om en begrænset og speciel råden, der efterlader ejer med en reel del af den brugsret, der sædvanligvis tilkommer en ejer. Tinglysningsretten har bekræftet, at tinglysningspraksis herefter går ud på at sondre mellem de situationer, hvor der eksempelvis er tale om en almindelig parkeringsret, hvortil der er fri adgang, og en eksklusiv parkeringsret sikret ved visse fysiske indretninger (eksempelvis ved opsætning af bom eller anden spærremekanisme). I førstnævnte situation vil tinglysningsretten ikke kræve tidsbegrænsning, men såfremt der er tale om en eksklusiv parkeringsret, hvorved grundejer fysisk afskæres at disponere, vil tinglysningsretten som udgangspunkt kræve tidsbegrænsning i overensstemmelse med udstykningslovens § 16.

U2007.2757Ø er ofte omtalt som en dom, der slår fast, at en aftale om en parkeringsret slet ikke er omfattet af udstykningslovens § 16. Sagen angik imidlertid spørgsmålet om en generelt formuleret pligt for ejeren af en parcel 1 til at respektere, at ejeren af parcel 2 fik ret til at etablere et vist antal parkeringspladser på parcel 1 beregnet i forhold til det kommende antal etagemeter byggeri, der kunne opføres. Landsretten fandt ikke, at en sådan aftale, der måtte karakteriseres som en servitut og ikke en brugsrets aftale, var omfattet af udstykningslovens § 16. Forbuddet i udstykningslovens § 16 omfatter ikke servitutter, jf. herved tillige U1981.142V.

Beslutning om tildeling af eksklusive brugsrettigheder i ejerforeningen er reguleret i Normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 3, hvorefter indgåelse

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner

af sådanne aftaler over fællesejendommen, det være i forhold til kælder- rum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, forudsætter dobbeltkvalificeret majoritet (2/3 af ejerne efter fordelingstal såvel som antal), hvis brugsretten gøres uopsigelig i mere end 5 år. Brugsrettigheder med uopsigelig på under 5 år kan således besluttes med simpelt flertal i henhold til Normalvedtægtens § 3. Uklart er det, hvorvidt en generalforsamling i ejerforeningen med samme majoritet kan opsiges, og derved fratage allerede tildelte brugsrettigheder overfor medlemmerne rent foreningsretligt – eksempelvis brugsrettigheder der er tildelt medlemmerne helt fra stiftelsen af ejerforeningen. Hvis ikke dette er muligt, vil det omvendt indebære, at udstykningslovens § 16 – der er præceptiv – de facto sættes ud af kraft. Se imidlertid hertil V.L.K. af 20. september 2021 V.L.B.-0287-21 (21/18409). Det påhviler Tinglysningssretten i forbindelse med en anmodning om tinglysning af en brugsret, at påse at udstykningskravet ikke omgås. Det fremgik af en eksklusiv brugsret anmeldt på en ejerlejlighedsejendom, at denne kunne opsiges med 30 års varsel men, at beslutningen om opsigelse krævede kvalificeret flertal på 9/10 efter fordelingstal. De tre ejerlejligheder der var tillagt en eksklusiv brugsret, repræsenterede hver især mere end 10 % af det samlede fordelingstal. Landsretten tiltrådte under disse omstændigheder, at en opsigelse af brugsretten var illusorisk, og at brugsretten derfor var i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1. Aftaler, hvorefter der skal betales betydelige beløb ved opsigelse, og som reelt er et forsøg på at gøre opsigelsesadgangen illusorisk, er næppe gyldige efter udstykningslovens § 16, og bør ikke antages til tinglysning, men hvis et ejerforeningsmedlem eksempelvis har betalt et beløb for en sådan brugsret (eksempelvis en parkeringsret), kan man udmærket argumentere for, at en aftale gyldigt kan indeholde vilkår om, at den erlagte købesum skal tilbagebetales i forbindelse med opsigelse og eventuelt reguleret i forhold til prisudviklingen. Efter dette punktum må du gerne tilføje følgende sætning – og tilføje kendelsen i oversigten over domme og kendelser:

Problemstillingen var fremme i V.L.K. af 9. september 2021 V.L.B.-0229-21 (21/16932). Her lagde landsretten til grund, at der var tale om omgåelse af kravet om udstykning, når der skulle betales 300.000 kr. ved opsigelse af brugsretten.

Til fællesejendommen hører foruden grunden, tillige de bærende konstruktioner og hovedejendommens skellet, herunder bærende indvendige

vægge, etageadskillelse, facadevægge, tag, hoved- og bitrappes, elevatorer, alle forsyningsanlæg, samt fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Endvidere omfatter fællesejendommen kælder- og loftsrums i det omfang de ikke er særskilt opdelt i ejerlejligheder eller inddraget som en del af sådanne. Altaner, balkoner og tagterrasser, der er knyttet til de enkelte ejerlejligheder, er fællesejendom, men den enkelte ejerlejlighedsejer har i konsekvens af forholdets natur ved at være den eneste, der har adgang hertil via sin ejerlejlighed, også eksklusiv brugsret hertil, jf. U1994.486V og TBB2007.111Ø⁷. Når altanen ikke længere fornuftsmæssigt kan vedligeholdes, og skal udskiftes med en ny, vil fornyelsespligten også i mangel af særvedtægtsbestemmelse påhvile ejerforeningen, jf. U1990.396/5V og U2001.677V, og kommentaren til Ejerlejlighedslovens § 7. Opsættes der altaner eller udføres tagterrasser for ejerens egen regning men med tilladelse fra ejerforeningen, må noget sådant reguleres i særvedtægten eller i en særskilt servitut, således at der ikke senere opstår tvivl om hverken ejerskab og vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Vedligeholdelsen af oprindelige altaner, og fornyelse af sådanne, påhviler fællesskabet og dermed den samlede ejerforening og alle medlemmer i henhold til fordelingstal. Det gælder også de, der ikke har altan – eksempelvis stueejerlejlighederne. Opførelse af nye altaner, som ejendommen så at sige ikke er født med, er noget som de pågældende, der får sådan altan, selv skal bekoste. De ejerlejligheder, der ikke får mulighed for at deltage i sådanne projekter, skal selvsagt heller ikke bidrage til etableringen eller den løbende vedligeholdelse og fremtidige fornyelse heraf. For altanernes vedkommende vil disse ikke kunne særskilt bygningsforsikres af ejeren, men må omfattes af den fælles bygningsforsikring for ejendommen. En eventuel præmiestigning som følge heraf må bæres af de, der har opsat egne altaner eller udført egne tagterrasser, således at fællesskabet ikke betaler herfor.

For altaners og tagterrassers vedkommende, der opsættes eller udføres af ejerforeningen, må følgende gælde: Ejerlejlighedsejeren har den indvendige vedligeholdelse, og for altaners og tagterrassers vedkommende forstås her de synlige ”indvendige” overflader, mens ejerforeningen omvendt bærer ansvaret for vedligeholdelsen af altanens ydersider og

⁷ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 120.

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner

bærende elementer på eller i facaden, og alt under tagterrassen herunder tilkoblingen til tagkonstruktionen, jf. U1992.784V.

U2018.2114Ø: Pontonbroerne var efter det oplyste monteret nedenfor de lejligheder, der er beliggende ud til en kanal. De pågældende lejlighedsejere havde eksklusiv og tidsubegrænset adgang hertil. Landsretten fandt ikke, at pontonbroerne kunne anses for at være fællesbestanddele eller tilhører omfattet af ejerlejlighedslovens § 6 (nu Ejerlejlighedslovens § 3, stk. 1 og § 7). I ejerforeningens vedtægter var betonbroerne uomtalt. Af vedtægtens § 20 om udvendig vedligeholdelse fremgik, at den fælles vedligeholdelse omfattede bl.a. altaner og fælles anlæg i øvrigt. Pontonbroer var heller ikke omtalt i vedtægtens § 21 om indvendig vedligeholdelse, som påhvilede ejeren af den enkelte lejlighed. Landsretten fandt, at der ikke var en sådan sammenlignelighed mellem pontonbroer og altaner, at de med rette kunne sidestilles. Landsretten lagde i den forbindelse vægt på, at pontonbroerne efter det for landsretten oplyste ikke var en fast eller integreret del af ejendommen, og at de ikke udgjorde en bærende del af bygningens konstruktion. Hertil kom, at vedligeholdelse af pontonbroerne ikke på samme måde som vedligeholdelse af altaner måtte anses for nødvendig af sikkerhedsmæssige grunde. Landsretten fandt endvidere, at pontonbroerne ikke kunne anses for at være omfattet af begrebet fælles anlæg i øvrigt. Landsretten fandt på denne baggrund ikke grundlag for at fastslå, at udgifterne til vedligeholdelse af pontonbroerne påhvilede ejerforeningen som en fælles udgift, og ændrede derfor byrettens afgørelse.

Til ejerlejligheden hører rettigheder og forpligtelser i henhold til fordelingstallet, jf. Ejerlejlighedslovens § 3, stk. 2, og disse kan ikke adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden, jf. stk. 3. Om dette udgangspunkt kan opretholdes i situationer, hvor en ejerlejlighed er ejet af ejerforeningen, herunder har været anvendt som fælleslokale eller viceværtlejlighed, kan formentlig diskuteres, men der ses ikke at være taget højde herfor hverken i forarbejder eller lovens tekst⁸. Det må antages, at en sådan

⁸ Se hertil Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 405f, der med rette argumenterer for, at man i disse situationer må tillade en undtagelse til udgangspunktet, hvilket kan tiltrædes. Det ses også at være lagt til grund i U1980.552H. Tinglysningensretten har ved påtegning på vedtægter tinglyst 26.04.2005-67168-01 for ejerlejlighederne nr. 1-31, i ejendommen, matr.nr. 132 Rosenborg Kvarter, København, beliggende Gothersgade 93, 93C-E og 95, DK-1123 København K, medvirket til tinglysning om, at to fællesejerlejligheder tilhørende ejerforeningen, skulle udgå med deres respektive fordelingstal ved opgørelse af stemmerne i forbindelse med beslutninger i ejerforeningen samt ligeledes i forbindelse med udgiftsfordelingen. Tinglysningsretten valgte først at afvise, men valgte ved anden anmeldelse at medvirke til

ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen ikke kan tildeles stemmeret, og det må også gælde i de situationer, hvor en generalforsamlingsbeslutning kræver enstemmighed, og hvor der ved stemmeoptællingen må ses bort fra ejerforeningens egen ejerlejlighed. Tilsvarende må gælde, at bestyrelsen som sådan ikke kan udøve stemmeretten på vegne af denne ejerlejlighed. Det mest hensigtsmæssige vil reelt være at lade ejerlejligheden nedlægge, og blive en del af fællesejendommen, hvorved de øvrige ejerlejlighedsfordelingstal da formelt så vil stige. Men resultatet vil blive det samme, idet man også ved udgiftsfordelingen, må undtage ejerforeningens ejerlejlighed, der således ikke skal betale fællesudgift.

Ejerlejlighedsejeren har faktisk og retlig råden over sin særejendom – ejerlejlighedsejeren har således ejendomsret over selve ejerlejligheden⁹, og heri ligger også at fællesskabet i udgangspunkt ikke blot kan disponere over ejerlejligheden eller kræve forandringer heri uden ejerens samtykke. Særejendomsretten indebærer bl.a., at ejerlejligheden kan forandres og ombygges herunder løbende renoveres under iagttagelse af byggelovgivningens regler, eventuel lokalplan, samt under iagttagelse af eventuelle særvedtægtsbestemmelser og naboretlige grundsætninger. Renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af selve ejerlejligheden er nærmere beskrevet i Normalvedtægtens § 27. Forandringsretten må ikke være til gene for andre medlemmer eller fællesejendommen som sådan, men med vedtagelsen af Normalvedtægtens § 29, stk. 2, synes adgangen til at foretage forandringer reelt at være udvidet i forhold til tidligere retstilstand. Efter sidstnævnte bestemmelse kan en ejerlejlighedsejer kræve adgang til andres ejerlejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Der må ikke foretages ændringer, der indebærer nærliggende risiko for sammenstyrtning eller forringelse af fællesejendommen, det være sig bærende etagedæk eller bærende vægge eller andre bærende konstruktioner, medmindre den pågældende ejerlejlighedsejer aktivt påser, at der ikke sker skade eller

endelig tinglysning under anmeldelsers henvisning til den ovenfor nævnte højesteretsdom.

⁹ Se hertil Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 121-123 og s. 472 f., samt Lovforslagets s. 28, Festskrift til Dansk Selskab for Boligret, 2021, s. 88, og endeligt fremgår det forudsætningsvist af Ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3.

risiko for skade ved sådanne arbejder, jf. TBB2004.299B, hvor byretten fandt, at en ejerlejlighedsejer havde krav på samtykke til sammenlægning af to ejerlejligheder, idet indgrebet ikke fandtes at indebære forringelse af ejendommens stabilitet, hvilket var dokumenteret ved statiske beregninger anvendt til brug for byggeansøgningen.

Ejendomsretten over ejerlejligheden medfører også en eksklusiv brugsret herover, som ejerlejlighedsejeren i udgangspunktet kan overlade til andre, det være sig ved udlån eller udlejning, men dog under respekt af sær- og/eller Normalvedtægtens bestemmelser¹⁰.

Det påhviler ejerlejlighedsejeren at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret, jf. Normalvedtægtens § 27, stk. 1. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

I TBB2018.635Ø fandtes en ejerforening ikke at hæfte for fornyelse af badeværelsesgulv og reparation af rådskade i etageadskillelse under gulve. Vedtægten foreskrev, at gulvet var undergivet ejerlejlighedsejeren vedligeholdelsesforpligtelse. Skaden i etageadskillelsen, der formelt var en del af fællesejendommen, var over en længere årrække opstået som følge af defekt gulv m.v. Heraf kan også udledes, at når der forvoldes skade på fælles bygningsdele, og skadens årsag kan henføres til ejerlejligheden og ejerlejlighedsejeren vedligeholdelsesforpligtelse, hæfter ejerlejlighedsejeren for udbedringen heraf inklusive følgeskader.

Ejerlejlighedsejeren er ifølge Normalvedtægtens § 27, stk. 2, selv ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. Ejerlejlighedsejeren vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner. Omvendt må ejerlejlighedsejeren ikke foretage ændringer, reparationer eller maling

¹⁰ Se om dette emne i artiklen ”Andelshaveres og ejerlejlighedsejeres ret til at overlade brugsretten til andre” af Kristian Graven Nielsen i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret, 2021, s. 85 ff.

af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. bestemmelsens stk. 3. Såfremt ejerlejlighedsejeren handler i strid med disse regler, kan det kræves, at ejerlejlighedsejeren tilbagefører forholdet, således at hidtidig tilstand i videst mulige omfang opnås, jf. herved tillige GD2014/17B om en varmepumpe, hvor en del af installationen var monteret på den ydre facade, og uden forudgående tilladelse fra ejerforeningen. Se også GD2012/88V om overdækning på altan, der kunne kræves fjernet, og U1998.311V om opsætning af parabolantenne på altan, der krævede bestyrelsens forudgående accept, samt endeligt U2002.1872V om en ejerlejlighedsejeres ensidige ændring af fælles bygningsfacade. Værdispildsbetragtninger kan næppe, når ejerforeningsmedlemmet er i ond tro, medføre, at installationer eller bygningsmæssige forandringer kan kræves bevaret. Der kan fra ejerforeningens side meddeles forbud og påbud i medfør af retsplejelovens § 413, stk. 1, nr. 1 og 2, ligesom der kan nedlægges påstand overfor vedkommende om fysisk lovliggørelse og reetablering af oprindelige forhold.

Ejerlejlighedsejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har fortaget i sin ejerlejlighed, jf. Normalvedtægtens § 27, stk. 4.

Ejerforeningen foretager omvendt forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse. Det her anførte følger af Normalvedtægtens § 26, stk. 1, og er suppleret med en bestemmelse i stk. 2 om, at ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne. Ejerlejlighedsejeren har pligt til at gøre ejerforeningen opmærksom på forhold, som vedkommende godt nok ikke har vedligeholdelsesansvaret for, men som omvendt kan medføre skader på fællesejendommen eller andre ejerlejligheder, jf. TBB2014.945B. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt

for at afværge truende skade, jf. Normalvedtægtens § 26, stk. 3. De betragtninger, som Niels Grubbe og Hans-Henrik Edlund i Boliglejeret, 3. udgave, 2019, s. 754 ff., gør sig, om en lejers udførelse af arbejder ved lejemålet på udlejers regning og risiko, kan overføres til ejerlejlighedsforhold. En ejerlejlighedsejer må således, ligesom lejerens, være ganske sikker i sin sag, og sikre sig nødvendigt bevis for, at der dels er reklameret, dels at der består et tilstrækkeligt grundlag for at hævde, at arbejderne var af uopsættelig karakter, og der ikke er gået videre end påkravet herunder både i relation til selve arbejdsomfanget og udgifterne forbundet hermed. Se hertil præmisserne i U2000.1706H, hvor der rent faktisk skete frifindelse som følge af utilstrækkelig bevis. Endvidere bør det erindres, at bestilleren af sådanne arbejder, det vil sige ejerlejlighedsejeren, hæfter overfor den udførende fagmand.

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter Normalvedtægtens §§ 26 (ejerforeningens ansvar) og 27 (ejerens ansvar) vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade, jf. direkte nu Normalvedtægtens § 28.

Forudsat at der intet er til hinder herfor i hverken særvedtægt, lokalplan eller efter naboretlige grundsætninger, kan ejerlejlighedsejeren ændre ejerlejlighedens status fra/til erhverv/beboelse, jf. U2009.85Ø (TBB2009.66Ø). En sådan konvertering kan dog volde problemer i relation til fordelingstal, idet man historisk har set mange stueejerlejligheder udlagt til erhverv og med dobbelt så højt fordelingstal. Det er formentligt sket ud fra en betragtning om, at erhvervet slider mere på fællesejendommen, og derfor bør bære en større del af den fælles økonomiske byrde, men sker der senere konvertering til beboelse, er det svært at argumentere for, at fordelingstallet da kan opretholdes, med den konsekvens, at man i økonomisk sammenhæng ikke behandler beboelseslejlighederne identisk. Her kan aftalelovens § 36 og nu ejerlejlighedslovens § 4 måske blive relevant med den konsekvens, at en konverterende ejerlejlighedsejer måske har krav på at konvertere til beboelse, men også kan kræve fordelingstallet tilrettet, så det svarer til hvad andre beboelseslejligheder bidrager med. I den omvendte situation, hvor en ejerlejlighedsejer konverterer en erhvervsejerlejlighed med et særligt lavt fordelingstal til beboelse, kan ejerforeningen meget vel ikke forhindre en sådan konvertering, men kan måske kræve, at fordelingstallet så tilpasses, så det svarer til øvrige beboelseslejligheds fordelingstal typisk fastsat i forhold til indbyrdes areal. Spørgsmålet er uafklaret, og der savnes retspraksis på området. Samme

problemstilling ses nogle gange ved tørlofter, der er ejerlejlighedsopdelt, men med et meget lille fordelingstal, og hvor ejerlejlighedsejeren senere ønsker at indrette tagboliger, der så stort set ikke bidrager til fællesskabet, og hvor den øvrige del af medlemmerne ønsker ejerlejlighedens fordelingstal forhøjet, så det svarer til andre beboelseslejligheders fordelingstal. Det fremgår nu af Normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 2, at der ved salg af eksempelvis loftsrum kan træffes beslutning om justering af fordelingstal, så det fremadrettet svarer til, hvad andre beboelseslejligheder betaler, men bestemmelsen løser ikke den problemstilling, hvor et *alle-rede fastsat* lavt fordelingstal for et tidligere loftsareal kræves forhøjet, fordi ejeren har ret til at konvertere anvendelsen fra loftsrum til eksempelvis tagbolig, men omvendt fastholder, at fordelingstallet skal være uberørt af konverteringsønsket. Her bør ligebehandlingsprincippet medføre, at ejerforeningen kan kræve fordelingstallet reguleret, så det svarer til alle øvrige beboelseslejligheders fordelingstal, hvis ejerlejlighedsejeren fastholder sit ønske om at konvertere til beboelsesanvendelse. Det modsatte resultat vil skabe en urimelig forskelsbehandling blandt medlemmerne, der er svært at forklare på et sagligt grundlag.

Foruden den fysiske råden over ejerlejligheden, har ejerlejlighedsejeren også som udgangspunkt fuld retlig råden over sin ejerlejlighed. Det betyder bl.a., at ejerlejlighedsejeren både kan sælge, pantsætte og (som nævnt ovenfor) tillige udleje sin ejerlejlighed, alt sammen med de begrænsninger der måtte følge af Normalvedtægten eller særvedtægt. Begrænsninger i retten til at pantsætte ejerlejlighederne, som der eksempelvis er mulighed for i andelsboliger, ses ikke for ejerlejligheder, og noget sådant vil i øvrigt forudsætte enstemmighed blandt samtlige medlemmer. Ejerlejlighedsejere må dog tåle fællesskabets beslutning om at etablere første prioritetssikkerhed forud til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende overfor den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden, hvilket kan indebære en vis reduktion af ejers realkreditbelåningsmulighed. Ejerlejlighedsejerne må i udgangspunkt tåle en rimelig pantebesikkerhed, der i udgangspunktet svarer til hvad Normalvedtægten forskriver eller hvad der i øvrigt er sædvanligt, og som ligger inden for det, som kreditforeningerne i almindelighed accepterer uden at skulle foretage reduktion i belåningsgrundlaget ved udmåling af realkreditlån. Er ejerforeningen stiftet uden sådan sikkerhed etableret i hver enkelt ejerlejlighed, kan generalforsamlingen træffe beslutning herom, jf. Normalvedtægtens § 31, hvilket i givet fald kan ske med 2/3 dobbeltkvalificeret majoritet, jf. herved Normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 3.

Kapitel 1: Anvendelsesområde og definitioner

For så vidt angår salg af ejerlejligheden bemærkes, at der kan være vedtaget forkøbsret hertil i særvedtægten, hvilket dog for ejerlejlighederne i modsætning til andelsboligerne, er en sjældenhed. Lige så sjældent er det, at køberen skal godkendes af ejerforeningen, men det ses i enkelte helt små ejerforeninger. Indsigelse mod køberen skal dog være sagligt velbegrundet¹¹. Ved overdragelse medfølger ejerlejlighedens andel af eventuel fælles grundfond uden særskilt betaling, medmindre andet er aftalt mellem sælger og køber. Ejerlejligheden anses også i tinglysningslovens forstand at være en selvstændig fast ejendom, og skødet skal derfor tinglyses for at opnå beskyttelse mod overdragerens kreditorer og godtroende erhververe, jf. tinglysningslovens § 1. Ægtefællesamtykke i medfør af ægtefællelovens § 6 og reglerne i lovens §§ 7-9 finder tilsvarende anvendelse ved salg af en ejerlejlighed, når den er bestemt til familiens helårsbolig.

For så vidt angår pantsætning af ejerlejligheden bemærkes, at ejerlejligheder i belåningsmæssig sammenhæng sidestilles med parcelhuse, og for tiden derfor kan realkreditbelånes med 80 %, når ejerlejligheden har beboelsesstatus og erhverves med et beboelsesmæssigt formål. Genstanden for panteretten er ikke blot særejendommen, altså selve ejerlejligheden, men tillige dens ideelle andel af fællesejendommen i henhold til det indbyrdes fordelingstal, og forholdet mellem panthaver og ejerlejlighedsejeren, der pantsætter, må i det hele afgøres efter almindelige regler om pant i fast ejendom.

For så vidt angår udlejning af ejerlejligheden bemærkes, at der i en særvedtægt kan være indsat forbud mod noget sådant. Det kan være et forbud vedtaget ved stiftelsen eller efterfølgende ved enstemmighed blandt samtlige medlemmer. Indførelse af et udlejningsforbud må nødvendigvis kræve enstemmighed blandt samtlige medlemmer, når udgangspunktet i øvrigt er, at man som ejerlejlighedsejer har fri ret til at disponere over sin ejerlejlighed herunder udleje denne. Se hertil også TBB2011.178B,

¹¹ Se om disse og andre begrænsninger hos Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 125-126. Om indsigelserne henvises i øvrigt til hvad der gælder for andelsboligforeninger, hvor et krav om godkendelse af køber findes i både andelsboligforeningsloven og normalvedtægten for andelsboligforeninger, men også inden for denne boligform forudsætter indsigelse mod en køber et klart sagligt grundlag. Sker der uberettiget nægtelse ifalder foreningen erstatningsansvar ved at have påtaget sig standspunktrisikoen.

hvoraf fremgår, at en begrænsning i retten til at udleje ikke kan håndhæves overfor et ejerforeningsmedlem, der stemte imod beslutningen på generalforsamlingen. Det vil være en beslutning, hvorefter et medlem med virkning for sig selv kan nedlægge veto efter Normalvedtægtens § 7.

Normalvedtægtens § 30 indeholder nu en bestemmelse om udlejning. Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren ifølge bestemmelsens stk. 1 senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger. Ved korttidsudlejning forstås ifølge bestemmelsens stk. 2 udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning (korttidsudlejning), er en ejer alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde. Bestemmelsen må ses som udtryk for, at man fra lovgivers side vil lade det være op til ejerforeningerne med 2/3 dobbelt kvalificeret majoritet at træffe beslutning om, at man ikke ønsker korttidsudlejning i ejerforeningen, jf. herved Normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2, men omvendt ikke kan forhindre, at medlemmerne i meget begrænset omfang foretager noget sådant som svarende til, hvad der reelt kan dække et par ferier. Men det er også et udtryk for, at et flertal på 2/3 dobbelt kvalificeret majoritet kan forhindre ret til korttidsudlejning, som ejerne ellers ville have haft qua deres særejendomsret¹². Det er formentlig et forsøg på at finde et kompromis, og tillade meget begrænset korttidsudlejning, hvor formålet næppe er at tjene penge eller drive noget, der mest af alt minder om hoteldrift, men blot at udleje sin bolig mens man selv afholder ferie i sædvanligt omfang.

Kristian Graven Nielsen er i TBB2021.619 tvivlende overfor, om hjemmelsbestemmelsen i Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 1, er en fornøden hjemmel til at indføre reglerne i normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2, og § 30, stk. 2 om forbud mod korttidsudlejning med virkning for de allerede eksisterende ejerforeninger. Ejerforeninger, der følger normalvedtægten

¹² Jf. ligeledes Kristian Graven Nielsen i TBB2021.619.

fra 2004, omfattes af de nye regler om korttidsudlejning med virkning pr. 1. januar 2022, medmindre ejerforeningerne vedtager noget andet inden dette tidspunkt, fordi disse ellers automatisk overgår til Normalvedtægten. Reglerne om korttidsudlejning i Normalvedtægten vil tilsvarende finde anvendelse med virkning pr. 1. januar 2022 i eksisterende foreninger, hvor en allerede tinglyst særvedtægt ikke regulerer spørgsmålet om korttidsudlejning fuldt ud eller hvor den tidligere normalvedtægt er tinglyst som særvedtægt. Normalvedtægten fra 2004 regulerer således ikke spørgsmålet om ret til udlejning.

Den faktiske råden over fællesejendommen sker i fællesskab, og medlemmerne af ejerforeningen har i udgangspunktet samme ret til at disponere over fællesejendommen, medmindre et eller flere af medlemmerne med fornøden hjemmel hertil er indrømmet særrettigheder over et lokale eller en del af fællesejendommen, herunder grunden¹³. Varig brugsret kan dog undtagelsesvist opnås over fællesejendommen, hvilket kan følge af særvedtægten, foreningsbaseret sædvane/praksis eller forholdets natur, hvorved der opstår en kontraktmæssig ret til den pågældende lokalitet, der ikke senere igen kan fratages vedkommende ved flertalsbeslutning. Se hertil TBB2014.111Ø, hvor en ejerlejlighedsejer havde opnået varig brugsret til to loftsrum på fællesarealet. Det blev imidlertid i dommen taget i betragtning og tillagt afgørende betydning, at loftsrummene var vanskeligt tilgængelige, at ingen andre medlemmer af ejerforeningen anvendte rummene, samt at sælgeren, der havde arvet ejendommen fra den person, i hvis ejertid udstykningen var foretaget, havde angivet, at de to loftsværelser hørte med til lejligheden. Se i samme retning GD2011/54Ø om en velerhvervet ret til en del af fællesarealet. Omvendt var det i U2009.1093Ø, hvor landsretten fandt, at ejerforeningen kunne kræve rømning af tre kælderrum, hvorover de pågældende i god tro og over ganske mange år eksklusivt havde disponeret. Ejerforeninger kan omvendt ikke positivt ved flertalsbeslutning vedtage at indrømme visse medlemmer særrettigheder uden risiko for brud på lighedsgrundsætningen. Når der ses bort fra situationer i strid med lighedsgrundsætningen, kan der i mange situationer uden problemer, når saglige grunde taler herfor, træffes beslutning om tildeling af eksklusive brugsrettigheder til enkelte

¹³ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 186 ff. og Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 164.

medlemmer, med 2/3 dobbeltkvalificeret majoritet, blot der ikke aftales uopsigelighed i mere end 5 år, jf. Normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 3.

Om der ligefrem kan vindes brugshævd over fælleslokaliteter, kan diskuteres, allerede fordi der skal være tale om en retsstridig råden over anden mands ejendom, og i ejerlejlighedskonstruktionen ejes fællesejendommen i et sameje, og således er den hævdenne juridisk set så at sige selv medejer. I den ovenfor nævnte TBB2014.111Ø synes Landsretten dog ikke i sine præmisser at afvise (brugs-)hævd, men nøjedes med at konstatere, at det ikke fandtes bevist, at betingelserne herfor var opfyldte, og landsretten synes således at anerkende, at (brugs-)hævd over fællesejendommen i princippet kan lade sig gøre. I MAD2014.248Ø, der dog angik en grundejerforening, fandt man at en villaejer og medlem af grundejerforeningen kunne vinde ejendomshævd over en del af grundejerforeningens grund og derved inddrage arealet i sin egen matrikel ved efterfølgende matrikulær berigtigelse af dommen om hævderhvervelse. Ejerforholdene er i en grundejerforening ikke identiske med en ejerforening. I grundejerforeningen ejer medlemmet sin egen matrikel, mens grundejerforeningen har skøde særskilt adkomst til grundejerforeningens arealer herunder veje og stiger og andre rekreative områder. Der er derfor langt fra sikkert, at man blot kan overføre resultatet af MAD2014.248Ø til ejerforeningsforhold. I en efterfølgende byretssag afgjort af Retten i Lyngby den 28. september 2015 i BS 150-1904/2014, henviste retten direkte til MAD2014.248Ø og MAD2014.249Ø, og anførte i sine præmisser, at resultatet heraf kunne overføres på ejerforeninger, således at det altså ikke er udelukket, at der kan vindes brugshævd over fællesejendommen i ejerforeninger. Resultatet fremstår ikke sikkert. Det modsatte resultat nåede man således til ved Retten på Frederiksberg i en mundtlig tilkendegivelse på domsvilkår i BS G-1893/2017, hvor der var tvist om retten til et kælderrum i en ejerforenings kælder, og hvor medlemmet påstod hævderhvervelse, hvilket byretten imidlertid bl.a. afviste af principielle årsager som beskrevet ovenfor om de grundlæggende betingelser for hævderhvervelse.

Det er alene ejerforeningen, der har ret til retligt at råde over fællesejendommen, herunder bl.a. ret til at sælge, pantsætte og udleje fællesejendommen. På samme måde som for andre sameje- og interessentskabsforhold, må et medlem undtagelsesvist være berettiget til at træffe dispositioner over fællesejendommen, hvor det enten følger af lov eller sker for afværgelse af tab for fællesskabet. Peter Blok anfører, at dette ikke kan begrundes i negotiorum gestio synspunkter, fordi det

karakteristiske her er, at handlingen kan foretages på trods af bestyrelsen¹⁴. Hvor bestyrelsen eller administrator ikke kan kontaktes, eller formålet herved måtte forspildes, kan negotiorum gestio tilfælde selvsagt også begrunde, at et medlem træffer dispositioner over fællesejendommen, således at vedkommende efterfølgende har ret til at blive økonomisk friholdt for sit udlæg (regreskrav). Ofte vil det imidlertid ikke altid være klart, om en foranstaltning er akut og nødvendig, og i sådanne situationer vil det være formålstjenligt at afvente en generalforsamlingsbeslutning eller om nødvendigt en retssag, hvorunder der nedlægges en anerkendelsespåstand, således at medlemmet ikke uberettiget disponerer og ikke efterfølgende har krav på friholdelse af sine omkostninger. En ejerlejlighedsejer kan have krav på udbedring af fællesejendommen, hvor dennes tilstand påvirker ejerlejligheden negativt, og i et omfang, der ikke skal eller bør tåles. Se hertil bl.a. TBB2015.157B, der godt nok angik en andelsboligforening, men hvor foreningen blev dømt til at foretage afhjælpningsskridt efter konstateringen af skimmelsvamp. I en tilkendegivelse af Københavns Byret af 24. april 2015 i BS 30S-3177/2014, var der tale om et defekt nedløbsrør, der havde afstedkommet opfugtning af facadevæggen og ejerlejligheden. Efter et forgæves udbedringsforsøg, nægtede ejerforeningen at foretage sig yderligere, men var ifølge byretten forpligtet til at bekoste og foranledige fagmæssigt korrekt afhjælpning, således at ejerlejligheden blev fri for fugt og skimmelsvamp. Endeligt kan der henvises til Københavns Byrets dom af 8. januar 2016 i BS 45C-3120/2013, hvor en ejerforening blev dømt til at anerkende, at ejerforeningen havde pligt til at igangsætte og bekoste et større vedligeholdelsesprojekt med bl.a. etablering af omfangsdræn og fugtsikringsarbejder, der skulle sikre, at en kælderejerlejlighed ikke stod med blankt vand på gulvet som følge af opstigende fugt samt fugt fra siderne ind mod ejendommens fundament og ydervægge. Interessant ved dommen er også, at ejerlejlighedsejeren ikke havde krav på at opnå en så tør kælderejerlejlighed, at den kunne anvendes til kontor eller lignende formål, fordi ejerlejligheden ved stiftelsen alene havde været anvendt til

¹⁴ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 189, og som s. 190 tilføjer visse betingelser, herunder at der i de fleste tilfælde formentlig må stilles krav om, at vedkommende medlem først forgæves har rettet henvendelse til ejerforeningens bestyrelse eller administrator. I de rene nødretstilfælde, giver det selvklaart ingen mening.

opbevaring. Ejerlejlighedsejeren kunne således ikke kræve af ejerforeningen, at fugtsikringen skulle etablere så gode fugtmæssige forhold, at ejerlejlighedens kunne anvendes til andet og mere end ejerlejlighedens oprindelige tiltænkte formål. En sådan ”opgradering” måtte påhvile ejeren selv at bekoste. Tilsvarende argumentation vil være relevant i tilfælde, hvor en ejerlejlighed søges konverteret fra erhverv til beboelse på foranledning af ejerlejlighedsejeren, men hvor noget sådant reelt medfører behov for at fællesjendommens opgraderes i fugtsikringsmæssig sammenhæng. Problemstillingen ses i ofte i ældre stuelejligheder, der historisk har været anvendt til værksted og lignende, og hvor ejeren (men ikke ejerforeningen) senere ønsker at konvertere ejerlejligheden til en beboelsesejerlejlighed. Det er her tvivlsomt, om ejerlejlighedsejeren derved kan vælte en del af konverteringsudgiften/byggeudgiften over på ejerforeningen, eller om en efterfølgende ejer af ejerlejligheden kan kræve noget sådant af ejerforeningen, hvilket heller ikke findes at være rimeligt, når ønsket om konvertering af en tidligere erhvervsejerlejlighed udspringer af ejerens ønske og ikke af ejerforeningens, som ifølge retspraksis i udgangspunktet ikke kan modsætte sig et sådant konverteringsønske, jf. U2009.85Ø. Se også U2021.4176V, hvor ovenstående ikke var aktuelt og/eller ikke gjort gældende.

Nr. 2 – Begrebet ”ejerforening”

Definition nr. 2 indeholder en beskrivelse af begrebet ”Ejerforening”.

Ved en ejerforening forstås et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom, hvilket svarer til definitionen i den tidligere ejerlejlighedslovs § 2, stk. 2, og er central i forhold til ejendomsret, hæftelse og administrative forhold.

Ifølge forarbejdernes særlige bemærkninger til § 2 fremgår, at ejerforeningen ikke er en traditionel forening, idet den ”primært fungerer som fællesskabets forvaltningsorgan”. Det har også tidligere været den herskende teoretiske opfattelse, idet bl.a. Peter Blok herom anfører, at ejerforeningen som juridisk konstruktion ”befinder sig mellem foreningen (*selskabet*) og det ansvarlige interessentskab (*samejet*)¹⁵, og tilsvarende hos Niels Grubbe der anfører, at en ejerforening ikke ”er en forening i

¹⁵ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 376.

ordets sædvanlige betydning, men snarere (...) et administrationsfællesskab på grundlag af et sameje^{16,17,18}.

Man kan i øvrigt læse mere om definitionen, der gennemgås i betænkningen til den tidligere ejerlejlighedslov, hvilket fuldt ud kan overføres til definitionen under den nugældende Ejerlejlighedslov¹⁹.

I ejerforeningen hæfter ejerlejlighedsejerne personligt for fællesomkostningerne (eller hvis ejerlejligheden er ejet af et selskab, hæfter selskabet som medlem af ejerforeningen). Se hertil Ejerlejlighedslovens § 7 og Normalvedtægtens § 1, stk. 4. Ejerforeningen er på lige fod med hvad der gælder for et interessentskab ikke et selvstændigt pligtsubjekt, netop fordi ejerlejlighedsejerne hæfter personligt for fællesomkostningerne. Hæftelsen er dog i Normalvedtægtens § 1, stk. 4, ændret i forhold til tidligere, idet medlemmerne nu kun hæfter pro rata i forhold til fordelingstal. Tidligere var der solidarisk hæftelse overfor tredjemand. Ejerforeninger med allerede tinglyste særvedtægter skal således være klar over, at deres særvedtægt reelt stiller dem ringere end hvad der nu følger af Normalvedtægtens § 1, stk. 4.

Ejerforeningen kan ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af Ejerlejlighedsloven, når den første lejlighed i en opdelt ejendom bliver solgt²⁰. Dette må antages ligeledes at gælde, når ejerlejlighederne er solgt betinget af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, og denne endnu ikke er tinglyst. Normalvedtægten vil automatisk finde anvendelse, medmindre der i særvedtægt er truffet gyldig beslutning om fravigelse heraf. Se hertil Ejerlejlighedslovens § 5 og Normalvedtægtens § 1, stk. 1. Alligevel afholdes i praksis en ”stiftende” generalforsamling, hvor der eksempelvis vælges bestyrelse, træffes beslutning om vedtagelse af særvedtægtsbestemmelser, vedtages budget og lignende, men formelt etableres ejerforeningen i kraft af Ejerlejlighedsloven.

Ejerforeningen kan indgå retshandler i eget navn, hvorved såvel foreningen som sådan som de enkelte lejlighedsejere forpligtes.

¹⁶ Niels Grubbe: Boligafgift og ejerforeningsbidrag (Festskrift til Dansk Selskab for Boligret: Lejefastsættelse og lejeregulering, s. 204).

¹⁷ Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 159.

¹⁸ Peter Andreasen: Ejerlejligheder – i praksis, s. 20, tiltræder denne definition.

¹⁹ Betænkning 395/1965, s. 143.

²⁰ Sidstnævnte er også lagt til grund hos Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 112-113.

Ejerforeningen kan også optræde som sagsøger og sagsøgt i retssager, og har således processuel partsevne²¹.

Ejerforeningen kan anlægge og føre sag mod ejendommens oprindelige ejer, når det angår påståede mangler ved den fælles ejendom, jf. U1985.326H²². Sager om mangler ved fællesejendommen kan også anlægges af de enkelte lejlighedsejere, jf. U1987.566/2V.

Ejerforeningen anses i udgangspunktet for at have forbrugerstatus, jf. TBB2015.497Ø. I TBB2018.191Ø fandt man ligeledes, at en administrationsaftale mellem en ejendomsadministrator og en ejerforening var at anse som en forbrugeraftale, der kunne opsiges efter forbrugeraftalovens almindelige regler. Landsretten udtalte,

”... at udgangspunktet er, at en ejerforening – herunder i forhold til en administrator – har status som forbruger. Ejerforeninger er således typisk sammenslutninger, der varetager medlemmernes private økonomiske interesser”.

Vurderingen af, hvorvidt en ejerforening skal anses for forbruger, må bedømmes konkret. En ejerforening kan godt drive erhvervsmæssig virksomhed, og vil i sådanne kontraktforhold ikke skulle anses som værnede forbruger. Det kan eksempelvis være erhvervsmæssig udlejning af garager og arealer eller erhvervslejemål, hvorved ejerforeningen oppebærer indtægter. Se endvidere U2019.2389V, FM2012.6VLK (om voldgiftsaftale) samt ØLD af 24. januar 2014, 15. afd. B-737-13, hvor Landsretten fandt at en andelsboligforening havde status af forbruger i forhold til levering af signal til tv, internet og IP-telefoni og derfor kunne opsige med forkortet varsel. I Forbrugerklagenævnets sag nr. 12/04376 nåede man konkret det modsatte resultat, og anså ejerforeningen som erhvervsdrivende: En ejerforening krævede tilbagebetaling fra et vandværk på grund af fejl på vandmåleren. Da ejerforeningen udlejede seks ud af otte lejligheder, og udlejningen var af et ikke ubetydeligt omfang og varighed, kunne ejerforeningen ikke anses som forbruger. Idet der ikke var tale om en forbrugeraftale, havde Forbrugerklagenævnet ikke kompetence til at behandle sagen.

²¹ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 373, og Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 150 ff.

²² Stadfæster U1980.249V og U1984.942H.

Medmindre der er tale om et forhold, der hører inden for begrebet ”daglig drift”, og således alene angår almindelige inkassosager i relation til manglende betaling af ejerforeningsbidrag og lignende, vil bestyrelsen i almindelighed ikke have kompetence til at træffe beslutning om at stævne eller anke uden generalforsamlings accept²³. Se hertil U2011.1530Ø, hvor landsretten også klart tilkendegav, at fordi den pågældende sag ikke kunne anses for at være et led i den sædvanlige, løbende administration af ejendommen, som tilkommer bestyrelsens at varetage, men havde ekstraordinær karakter, var det et generalforsamlingsanliggende. Generalforsamlingens samtykke kan selvfølgelig indhentes efterfølgende, men udgangspunktet må være, at beslutning om at stævne og anke sager er et generalforsamlingsanliggende herunder også i forhold til retssager mod medlemmer medmindre der er tale om almindelige inkassoer og derved pengekrav. Sædvanligvis vil man fra generalforsamlingens side give bemyndigelse til bestyrelsen til både at stævne og efter rådgivning herom fra ejerforeningens advokat tillige at anke. Se om foreningens ankeafkald U2015.1079Ø.

Udgifterne til de ovenfor beskrevne rets- og voldgiftssager anses for at være en fællesudgift, og dette gælder tillige sager anlagt mod eller af et medlem, idet medlemmet skal deltage i betalingen for sagens førelse mod sig selv, jf. TBB2009.142Ø²⁴, og det samme gælder betaling af domsbeløbet²⁵.

Medmindre der fra generalforsamlingens side er givet bestyrelsen bemyndigelse til også at indgå forlig, vil dette spørgsmål i sagens natur også være et generalforsamlingsanliggende.

Ejerforeningen er organisatorisk opbygget som de fleste andre foreninger med generalforsamling og bestyrelse. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, jf. ligeledes Normalvedtægtens § 2. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen, jf. Normalvedtægtens § 14,

²³ Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 151.

²⁴ For byretten blev der nedlagt selvstændig påstand herom, men byretten frifandt med følgende præmis: ”Uanset sagens udfald skal de sagsøgte som medlem af sagsøger, når retssag er anlagt efter en gyldig generalforsamlingsbeslutning, være med til at betale omkostninger i forbindelse hermed som enhver anden fællesomkostning. Efter det anførte frifindes sagsøger for de sagsøgtes selvstændige påstand”.

²⁵ Kristian Dreyer m.fl.: Ejerlejligheder og andelsboliger, s. 153, med gengivelse af en række utrykte domme herom.

stk. 1. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger, jf. Normalvedtægtens § 16, stk. 1, og skal efter bestemmelsens stk. 2, sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender.

Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejerlejlighedsejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen, jf. Normalvedtægtens § 16, stk. 5. Fremsætter et medlem krav herom, er udgangspunktet klart, at et sådant ønske skal imødekommes.

Generalforsamlingen er stedet og tidspunktet hvor ejerlejlighedsejerne som medlemmer af ejerforeningen udøver deres tale- og stemmeret, herunder debatterer ejerforeningsanliggender og træffer kollektive beslutninger. Ordinær generalforsamling afholdes ifølge Normalvedtægtens § 9 hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår.

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital, hvilket følger af Normalvedtægtens § 25, stk. 1, om end der efter bestemmelsens stk. 2 på en generalforsamling kan træffes beslutning om at foretage opsparing til bestemte formål, herunder til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Ved et ejerskifte overgår et sådant opsparet indestående til køberen ganske som ved en egentlig grundfond.

Fælleskreditorer kan med en dom over ejerforeningen foretage udlæg i ejerforeningens formue, herunder i en grundfond, indestående penge midler, løsøre, der ikke er indføjjet i ejendommen m.v., mens det er uafklaret, om en dom over ejerforeningen kan danne grundlag for udlæg i de enkelte ejerlejlighedsejeres særformue, herunder ejerlejlighederne²⁶. For interessentskaber gælder, at en dom over interessentskabet har retskraft over for de enkelte interessenter således, at disse under en efterfølgende retssag vil være afskåret fra at fremkomme med indsigelser, som kunne have været gjort gældende af interessentskabet, og tilsvarende antages at gælde for ejerforeninger²⁷. Men det, at en dom har retskraft overfor ejerlejlighedsejerne er ikke nødvendigvis det samme som at sige, at dommen også med sikkerhed kan tjene som grundlag for foretagelse af udlæg i de pågældendes ejerlejligheder.

²⁶ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 275 ff.

²⁷ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 275 med enkelte referencer til andre.

En dom over en eller flere af ejerlejlighedsejerne har hverken rets- eller eksekutionskraft overfor andre af de øvrige ejerlejlighedsejere eller ejerforeningen, mens en dom over samtlige ejere antageligvis må have retskraft overfor ejerforeningen og kunne fuldbyrdes i ejerforeningens formue²⁸.

For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse, jf. herved Normalvedtægtsens § 1, stk. 4. Dette princip vil således finde anvendelse, medmindre der i særvedtægt er tinglyst anden ordning på alle ejerlejligheder, jf. herved Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3. Dette er en indskrænkning af den tidligere gældende hæftelsesform til fordel for medlemmerne, jf. ligeledes ovenfor.

Nr. 3 – Begrebet en ”ejendom”

Definition nr. 3 indeholder en beskrivelse af begrebet en ”ejendom”.

Der forstås herved en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand, hvilket svarer til den tidligere ejerlejlighedslovs definition, og der er således ikke tiltænkt ændringer heri. Definitionen omfatter først og fremmest jorder, som i matriklen er registreret som en samlet fast ejendom, men også bygninger på fremmed grund, bygninger på søterritoriet, og bygninger på udmatrikulerede arealer.

Hver enkelt ejerlejlighed opfattes tillige som en selvstændig fast ejendom, jf. udtrykkeligt Ejerlejlighedslovens § 26, stk. 1.

Nr. 4 – Begrebet en ”bygning”

Definition nr. 4 indeholder en beskrivelse af begrebet en ”bygning”.

Der er tale om en ny definition, og der skal herved forstås en fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring. Definitionen anvendes i relation til adgangen til opdeling af bygninger i ejerlejligheder, og må ikke forveksles med begrebet en ejendom.

²⁸ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 278.

Nr. 5 – Begrebet ”opdeling”

Definition nr. 5 indeholder en beskrivelse af begrebet ”opdeling”.

Ved begrebet opdeling forstås oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom.

Ved lov nr. 80 af 24. januar 2017 om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen, lov om Geodatastyrelsen, lov om tinglysning og forskellige andre love (Effektivisering af ejendomsregistrering og -forvaltning m.v.) blev der indsat en bestemmelse i ejerlejlighedsloven, hvorefter oprettelse af en ejerlejlighed sker ved en anmeldelse og registrering i matriklen med en fortegnelse over opdeling af samtlige bygninger på en ejendom i ejerlejligheder. Bestemmelsen blev ved bekendtgørelse sat i kraft den 25. februar 2019.

Nr. 6 – Begrebet ”videreopdeling”

Definition nr. 6 indeholder en beskrivelse af begrebet ”videreopdeling”.

Ved begrebet videreopdeling forstås oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed. Også denne definition er en nyskabelse, og Ejerlejlighedslovens § 13 indeholder en bestemmelse om, at eksisterende ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt. Der henvises til kommentaren til Ejerlejlighedslovens § 13.

Nr. 7 – Begrebet ”ændring”

Definition nr. 7 indeholder en beskrivelse af begrebet ”ændring”.

Ved begrebet ændring forstås en anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling. Der er således tale om en anden ændring end en videreopdeling. Definitionen er ny. En ændring, der således ikke anses for at høre under en videreopdeling, kunne eksempelvis være overførsel af et areal fra fællesarealet til én ejerlejlighed (eksempelvis en knopskydning opad ved inddragelse af dele af loftsarealet) eller ved sammenlægning af to ejerlejligheder til én ejerlejlighed.