

Udskriftsdato: 14. december 2025

2019/1 LSF 93 (Gældende)

Forslag til Lov om ejerlejligheder

Ministerium: Transport- og Boligministeriet

Journalnummer: Transport- og Boligmin., jr. nr. 2019-4355

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 én 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. En ejer skal betale merudgiften, når foranstaltninger, som ejeren har foretaget i sin lejlighed, medfører forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter.

§ 8. En ejer 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. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger. 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. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter, ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., 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 begrundet 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. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne, grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter, ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

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. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

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. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer som følger af forholdets natur. 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 lejerens til at opsiges eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation, som udlejer, ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager.

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 med beskikkelse 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 i denne lov. 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 bygnings-sagkyndig opfylder kravene i § 17. 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. lovebkendtgørelse 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, 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.

Stk. 3. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv kan dog tillige opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Opdeling af bygninger med højst 2 beboelseslejligheder

§ 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 bygnings-sagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor

bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

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.

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. Var 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 indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i stk. 1, nr. 3, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne. 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.

Stk. 6. 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 opdelings gennemførelse. Deklarationen har, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.

Stk. 7. Boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af opdeling efter denne bestemmelse.

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 beboel-

se. 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 opdelingens gennemførelse. Deklarationen har, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, 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 én 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 én 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 lov.

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. 4 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. Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring, når betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, er opfyldt. Har Tinglysningsretten ingen bemærkninger til dette, registrerer Geodatastyrelsen opdelingen eller ændringen i matriklen.

Stk. 4. 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 obligatorisk digital kommunikation, herunder 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,
- 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 eller
- 3) loven er til hinder for registrering.

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.

Kapitel 5

Digital kommunikation

§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har 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.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om digital kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne.

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 en deklaration, som er tinglyst efter § 19, stk. 6, 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 1. juli 2020.

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

Stk. 3. De hidtil gældende regler om kvalitetskrav finder fortsat anvendelse for anmeldelser om opdeling, videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder eller anden ændring, som er indleveret til Geodatastyrelsen senest 6 måneder efter lovens ikrafttræden, såfremt der inden lovens ikrafttræden er udstedt fornøden byggetilladelse eller ansøgt om fornøden attest efter de hidtil gældende regler om kvalitetskrav.

Stk. 4. Lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, og senere ændringer, ophæves ved ikrafttræden af denne lov.

Stk. 5. Regler fastsat i medfør af den i stk. 4 nævnte lov forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af regler fastsat efter denne lov.

§ 30. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning og baggrund
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 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 den foreslåede ordning
 - 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 den foreslåede ordning
 - 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 den foreslåede ordning
 - 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

1. Indledning og baggrund

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 2020.

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 vigtigt med et varieret boligmarked og at ejerlejlighedsloven skal understøtte, at der også fremover findes et varieret udbud af lejeboliger, 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.

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, ud over en formand og tre ekspertmedlemmer, af repræsentanter fra Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater, Den Danske Landinspektørforening, Ejendomsforeningen Danmark, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation og Finans Danmark 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 hovedpunkter

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 fortolkningstvivl 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.

Ud over 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 15 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 detailregler om, hvilke bygninger og ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder.

Det er udvalgets opfattelse, at lovens regler om anvendelsesområdet er fast indarbejdet blandt praktikerne, 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 lovteksten.

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 den foreslåede ordning

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 fortolkningstvivl 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 subsidær 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 an-

vendelse 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 tofamilieshuse, 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 modsætningslutning 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 beboelsesejligheder 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 beboelsesejligheder 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 med-

lemmer 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 forskellig 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 beboelsesejerlejligheder, hvis kommunen giver tilladelse til ændret anvendelse af den eller de erhvervs ejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. En eventuel fremtidig overgang af således opdelte 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 tofamiliehuse 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 sammensæt-

ning 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 uhensigtsmæssigt, 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 skrappt 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 erhvervsjendomme 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 den foreslåede ordning

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.

Endelig indeholder lovforslaget en bestemmelse, der giver generel adgang til at opdele ældre udlejnings-ejendomme med beboelseslejligheder og erhverv. Således foreslås det, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv, kan opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Forslaget bygger på de samme hensyn, som ligger bag det lige oven for omtalte forslag om at udvide adgangen til opdeling ved etablering af tagboliger til at gælde opdeling af ejendomme med flere bygninger på samme grund, hvor hele bygninger kan opdeles som én ejerlejlighed. Forslaget vil give adgang til opdeling, der giver mulighed for udskillelse af erhvervsenheden og dermed sikre samme økonomiske uafhængighed, som ved opdeling af småejendomme med 2 beboelseslejligheder samt erhverv. Herunder vil forslaget kunne sikre grundlag for stiftelse af andelsboligforeninger uden afhængighed af en erhvervsenhed i ejendommen.

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 andelsboligforeninger derfor i lovforslaget.

2.2.3.4. Landbrugsejendomme

Transport- og Boligministeriet tiltræder udvalg for ejerlejlighedslovens vurdering af, at forholdene for landbrugsejendomme ikke bør ændres. Ud over de anførte forhold, bemærkes, at landbrugslovens regler om erhvervelse af landbrugsejendomme i deres nuværende udformning er vanskeligt forenelige med ejerlejlighedslovens krav til en ejerforenings fællesarealer. 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 tofamilieshuse 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 udlejnings-ejendom, 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 særeejendom, 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 – ud over 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 gennemsækelighed 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 forpligtigelser, 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 forpligtigelser 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 konkrete 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 udlejerens 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 pågældende 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 15 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 forståelsesvanskeligheder, 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 vedtægtsbestemmelser 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 normalvedtægtsbestemmelser, 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 den foreslåede ordning

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 sikrer 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.

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 indebærer en afvejning mellem på den ene side hensynet til den enkeltes privatsfære og på den anden side 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 fastsættes 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 eller nødvendigt vedligehold 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 naboledigheden først, såfremt det er muligt. For at sikre gennemskuelighed og undgå tvister foreslås det fastsat, 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 indsat bestemmelser om bod og eksklusion ved ejers grove misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen. Bestemmelserne erstatter sanktionen i den nuværende lovs § 8, der giver ejerforeningen mulighed for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse, da denne sanktion ikke vurderes at være tilstrækkelig.

Bestemmelsen om bod foreslås primært anvendt som en reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Der kan i praksis forekomme 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. En mulighed for at pålægge en bod vil kunne virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse.

Spørgsmålet om at ekskludere et medlem fra en ejerforening opstår, når foreningsmedlemmet groft misligholder sine forpligtelser 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.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed hænger uløseligt sammen med medlemskabet i ejerforeningen, hvorfor en eksklusion fra ejerforeningen vil betyde, at ejerlejlighedsejeren mister sin ejendomsret. Det vurderes, at der i praksis i helt særlige tilfælde kan være et behov for eksklusion og i sidste ende tvangssalg af ejerens lejlighed. Der vil skulle foretages en afvejning af hensynet til beskyttelse af ejendomsretten over for hensynet til almenvellet i dette tilfælde ejerforeningens interesser. 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 konkrete 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.

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 forpligtelser 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 det begrænsede antal 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 lejerens 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 udlejerens i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejeren, 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 i forhold til den gældende bestemmelse om normalvedtægt. 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. Den gældende bestemmelse er da også i domspraksis blevet fortolket indskrænkende, så den manglende tinglysning af

en gyldig beslutning kan ikke føre til beslutningens ugyldighed mellem parterne. Det foreslås med lovforslaget, at tinglysningskravet opretholdes men formuleres, så det er i overensstemmelse med forståelsen af tinglysningskravet, som dette er fastlagt i retspraksis, hvorefter afvigelser fra normalvedtægten skal tinglyses, for at få gyldighed over for aftaleerhververe og kreditorer.

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.

For at sikre ensartet regulering for de enkelte ejerlejlighedsejere i en ejerforening foreslås det tillige fastsat, at en ikke tinglyst særvedtægt bortfalder for samtlige ejere i tilfælde af eksstinktion. Det bemærkes, at en særvedtægt skal tinglyses på samtlige ejerlejligheder og at ejerforeningens adgang til at sikre dette gøres lettere ved den foreslåede ændring af proceduren for tinglysning. Er der vedtaget en særvedtægt må ejerforeningen sørge for fornøden tinglysning, som sker på samtlige ejerlejligheder.

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. Bestemmelserne vedrørende samarbejdet mellem Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten i forbindelse med registrering af opdeling i ejerlejligheder i matriklen via tinglysningsløjfen, som omhandler tilrettelæggelsen af myndighedsopgaver, er en videreførelse af gældende ret og giver derfor ikke anledning til nye overvejelser vedrørende ændret opgaveløsning, it-understøttelse, organisering, konsekvenser

for borgerne eller lignende. 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 konsekvenser for erhvervslivet.

Lovforslaget vurderes at medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr. årligt, hvorfor de ikke kvantificeres yderligere.

Det vurderes, at principperne for agil erhvervsrettet regulering ikke er relevant for lovforslaget.

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 udvalgt om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser fortrinsvis ligger.

Ændringerne i reglerne om forholdet mellem ejere og ejerforeninger vil tydeliggøre retstilstanden og føre 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 3. september 2019 til den 4. oktober 2019 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks Nationalbank, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Erhvervsministeriet, Finans Danmark, Finansministeriet, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og Pension, FSR – danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, KL, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Kulturministeriet, Landbrug og Fødevarer, Landsforeningen Ældre Sagen, LLO Lejernes Landsorganisation, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Tinglysningsretten, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør "Ingen")	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør "Ingen")
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Under 4 mio. kr. årligt.	Ingen
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. Ændringerne i reglerne om forholdet mellem ejere og ejerforeninger vil tydeliggøre retstilstanden og føre til øget forudsigelig for borgerne.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser		Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-lovgivning/Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	JA	NEJ X

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.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at lovens foreslåede §§ 3-11 og § 13 vil finde anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder efter den nye ejerlejlighedslov eller tidligere lovgivning.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at lovens foreslåede § 12 og §§ 14-23 vil regulere hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder i henhold til lovens bestemmelser herom.

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

Med den foreslåede bestemmelse vil der ske 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 vil sikre, at lovens samlede anvendelsesområde fremgår klart af lovens første bestemmelse. Med bestemmelsen vil der endvidere ske en tydeliggørelse i lovteksten af, at virkningen af, at loven anvendes, henholdsvis ikke anvendes, på en række bygnings- og ejendomstyper, vil være, 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.

I *nr. 1* foreslås det fastsat, 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.

Denne definition af begrebet ejerlejlighed svarer til den gældende lovs definition i § 1, stk. 1. 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 den foreslåede § 26, stk. 1, som en selvstændig fast ejendom og skal når § 26, stk. 2, træder i kraft være identificeret ved sit eget identifikationsnummer.

I *nr. 2* foreslås det fastsat, at der ved en ejerforening forstås et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom.

Denne definition af en ejerforening svarer til den gældende lovs § 2, stk. 2, og er central i forhold til ejendomsret, hæftelse samt administrative forhold. 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.

I *nr. 3* foreslås det fastsat, at en ejendom udtrykkeligt defineres, som en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand.

Denne definition af begrebet ejendom svarer til 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 fremmed grund, bygninger på søterritoriet og bygninger på udmatrikulerede arealer, jf. § 2, stk. 1, i udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 om udstykning og anden registrering i matriklen).

Hver ejerlejlighed anses tillige som en selvstændig fast ejendom, jf. den foreslåede § 26, stk. 1.

I *nr. 4* foreslås det som en ny definition fastsat, 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.

I *nr. 5* foreslås det fastsat, at der ved opdeling forstås oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom.

Denne definition er ny og medtaget, da opdeling udgør en væsentlig forudsætning for, at der kan etableres nye ejerlejligheder.

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 af fortegnelse over opdeling af samtlige bygninger på en ejendom i ejerlejligheder. Bestemmelsen blev ved bekendtgørelse sat i kraft den 25. februar 2019.

I *nr. 6* foreslås det fastsat, at der er tale om videreopdeling, når der oprettes flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed.

Denne definition er ny i forhold til den gældende lov. Lovforslaget indeholder i den foreslåede § 13 en bestemmelse om, at eksisterende ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt.

I *nr. 7* foreslås det fastsat, at der ved ændring forstås en anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling.

Denne definition er ny i forhold til den gældende lov. Definitionen indebærer, 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, erstattes af en generalklausul, jf. lovforslagets § 4.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med andre ejere af lejligheder har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 1. Bestemmelsen indebærer, at ejeren, ud over særeejendomsret til sin ejerlejlighed, har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. sammen med de andre ejere af lejlighederne i samme ejendom.

Ejendomsretten til den grund, hvor bygningen eller bygningerne, der er opdelt i ejerlejlighed ligger, er således en fælles ejendomsret delt mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder. De fælles bestanddele udgøres af bygningens eller bygningernes fælles bestanddele, som f.eks. trappeopgange, loftsrum eller andre afgrænsede rum, som ikke er tillagt en enkelte ejerlejlighed. Tilbehør m.v. udgøres af andre fælles indretninger på ejendommen.

Ejendomsretten 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.

Herudover råder ejerlejlighedsejeren over fællesejendom (grund, fælles bestanddele og tilbehør m.v.) som medejer efter et fordelingstal. Ejeren har således en forholdsmæssig ejerandel af fælles ejendommen.

Fordelingstallene fastsættes typisk af ejendommens oprindelige ejer i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Fordelingstallet bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi, da det har til formål at varetage hensynet til fordeling af fællesomkostninger og stemmeretten i ejerforeningen.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at et fordelingstal ikke fastsættes, har hver lejlighed samme fordelingstal.

Bestemmelsen finder anvendelse i de i praksis relativt få tilfælde, hvor der ikke ved opdeling af ejendommen i ejerlejligheder eller senere er fastsat et fordelingstal. I disse tilfælde har alle lejligheder samme fordelingstal. Herved sikres, at der gælder fordelingstal i alle ejerforeninger. Dette er centralt for driften af ejerforeningerne, da fordelingstal bruges til f.eks. fordeling af fællesomkostninger og afstemninger i ejerforeningen.

Hvis ejerforeningen ønsker en anden fordeling kan foreningen ved beslutning på generalforsamling vælge at fastsætte nye fordelingstal, såfremt der kan opnås enighed herom i ejerforeningen.

I *stk. 2* foreslås fastsat, at der til lejligheden i samme forhold hører rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 2. Bestemmelsen indebærer, at ejeren af ejerlejligheden er medlem af ejerforeningen og har rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen i overensstemmelse med det fastsatte fordelingstal. 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 andelsselskaber.

I *stk. 3* foreslås det fastsat, at rettigheder og forpligtelser efter de foreslåede stk. 1 og stk. 2 ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 2, stk. 3, og indebærer, 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.

I *1. pkt.* foreslås det fastsat, at der på generalforsamlingen ikke må træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning.

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.

I 2. pkt. foreslås det fastsat, at tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører én eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

Der kan i øvrigt i ejerforeningen opstå situationer, hvor en beslutning ikke er til nogens fordel, men til ulempe for en eller flere ejere. Det foreslås derfor, at generalklausulen også finder anvendelse på beslutninger, der kun påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe. I sådanne tilfælde vil der tillige kunne ske tilsidesættelse af beslutningen efter generalklausulen.

Det bemærkes i øvrigt, at generalklausulen ikke er tilsigtet anvendt i forhold til ejerforeninger oprettet i forbindelse med forsøg med frasalg af almene boliger som familieboliger.

Generalklausulen er en retlig standard. Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter generalklausulen vil i praksis ske ved, at den eller de berørte parter anlægger sag mod foreningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om at få kendt beslutningen ugyldig. 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. En almen boligorganisation kan indgå i en ejerforening, f.eks. hvis en ejendom tilhørende en almen boligorganisation er opdelt i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens gældende § 10, stk. 5, fordi der er indgået aftale om salg af en bolig i ejendommen efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, eller hvis der i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, er etableret nye tagboliger som almene boliger i en eksisterende ejendom.

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

I stk. 1, 1. pkt., foreslås det fastsat, at boligministeren i en normalvedtægt fastsætter nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I stk. 1, 2. pkt., foreslås det fastsat, at der i normalvedtægten bl.a. kan 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.

Den foreslåede bestemmelse viderefører den gældende bemyndigelse til boligministeren til at fastsætte en normalvedtægt for ejerforeninger, dog sådan at det i forhold til den gældende bemyndigelse 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. Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 15 år, og der er således på en række områder opstået praksis for andre vedtægtsformulering, end hvad der følger af den hidtidige normalvedtægt. Herudover indeholder den nuværende normalvedtægt en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter. 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, så reglerne bliver nutidige og dækkende for de problemstillinger, der i praksis opstår i ejerforeningerne.

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.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at normalvedtægtenes bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Bestemmelsen viderefører den gældende bestemmelse om, at normalvedtægten for ejerforeninger har karakter af deklaratoriske retsregler, hvorefter normalvedtægtenes bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved en gyldig beslutning. Der skal være tale om en gyldig beslutning truffet af ejerforeningens generalforsamling i henhold til foreningsvedtægtenes bestemmelser om beslutningsdygtighed og fornødent flertal. Er der ikke på generalforsamlingen truffet gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, vil denne stadig være gældende for ejerforeningen.

Opstår der tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægtenes bestemmelser, må det afgøres konkret, om disse anvendes udfyldende. Hvis der er vedtaget en særvedtægt, som udtømmende regulerer det givne forhold, har normalvedtægtenes 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 normalvedtægtenes 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 normalvedtægtenes 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.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at en fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning.

Den foreslåede bestemmelse viderefører tinglysningskravet og indeholder en kodifikation af gældende ret. Efter den hidtidige bestemmelses ordlyd er tinglysning af vedtægtsændringer en gyldighedsbetingelse mellem parterne. Denne gyldighedsbetingelse videreføres ikke, da tinglysning som dansk rets almindelige hovedregel ikke er en gyldighedsbetingelse inter partes. Den gældende bestemmelse er endvidere i domspraksis blevet fortolket indskrænkende, så den manglende tinglysning af en gyldig beslutning kan ikke føre til beslutningens ugyldighed mellem parterne. En køber, der kender til den gyldige vedtagne generalforsamlingsbeslutning, er i ond tro og vil være bundet af en ikke tinglyst særvedtægt, jf. T:BB 2008.273 V og U 2000.1459 Ø.

Det foreslåede 1. pkt. foreskriver, at fravigelser fra normalvedtægten skal tinglyses, for at få gyldighed over for aftaleerhververe og kreditorer, da vedtægtenes indhold kan være afgørende for disses retsstilling.

Bestemmelsen er i overensstemmelse med den gældende tinglysningspraksis, hvor en gyldig beslutning

om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder i en ejerforening kan tinglyses på samtlige ejerlejligheder. Ejerforeningerne får med det foreslåede stk. 4 endvidere adgang til at tinglyse bindende beslutninger, særvedtægter alene ved digital underskrift fra de tegningsberettigede i foreningen. Det er således ikke nødvendigt 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.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

Det var et centralt hensyn for udvalget om ejerlejlighedsloven at sikre ensartet regulering for de enkelte ejerlejlighedsejere i en forening og det foreslås derfor fastsat, at en ikke tinglyst særvedtægt bortfalder for samtlige ejere i tilfælde af ekstinktion. Formålet med bestemmelsen er at opnå en ens reststilling for alle ejerne i ejerforeningen og for at sikre dette foreslås det, at en gyldig beslutning eller særvedtægt, er gyldig inter partes, men kan blive ekstingveret af en godtroende aftaleerhverver eller kreditor. Ekstinktion kan kun indtræde i tilfælde hvor ejerforeningen har undladt at foretage den nødvendige sikringsakt og fået tinglyse den vedtagne beslutning eller særvedtægt på de enkelte ejerlejligheder i foreningen. Bortfalder en særvedtægt, fordi den ikke er tinglyst og bliver ekstingveret af en godtroende aftaleerhverver eller kreditor, medfører det, at normalvedtægtens bestemmelser i det omfang de var fraveget ved en særvedtægt finder anvendelse for samtlige ejerlejlighedsejere.

I *stk. 3, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

En særvedtægt tinglyses som udgangspunkt i byrderubrikken som servitut på den enkelte lejlighed. Loven indeholder derfor en bestemmelse om, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder der følger af en særvedtægt. Tinglyses særvedtægten pantstiftende medfører det, at den også lyses som hæftelse på den enkelte lejlighed for så vidt angår panthæftelsen til ejerforeningen. I det fleste ejerforeninger tinglyses sikkerhed til ejerforeningens med 1. prioritets panteret og derved bortfalder sikkerhed til ejerforeningen kun, hvis ingen kreditorer opnår dækning på tvangsauktionen.

I *stk. 4* foreslås det fastsat, at 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

Bestemmelsen indeholder en ny bemyndigelse til ejerforeningen til at få tinglyst gyldige beslutninger truffet på generalforsamlingen i henhold til de i vedtægten gældende krav for flertal på de enkelte ejerlejligheder.

I praksis skal tinglysning af vedtægtsændringer og dispositioner over fællesejet tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed, hvilket i dag som udgangspunkt kræver samtykke fra ejerne af hver enkelt ejerlejlighed. Den foreslåede bestemmelse vil lette proceduren for at få tinglyst gyldigt trufne beslutninger, idet der ikke længere vil skulle indhentes underskrifter fra hver enkelt ejerlejlighedsejer til brug for tinglysningen.

Bestemmelsen indebærer, at beslutningerne kan tinglyses på grundlag af dokumentation for beslutningen, når dokumentet er underskrevet af de tegningsberettigede i foreningen. Dokumentation kan bestå i referat fra generalforsamlingen underskrevet af de bestyrelsesmedlemmer, der i henhold til vedtægterne er tegningsberettigede.

I *stk. 5* foreslås det fastsat, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

En særvedtægt skal tinglyses på de enkelte lejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Særvedtægter tinglyses som servitut på den enkelte lejlighed. Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at en ejerforening, der tinglyser en særvedtægt, overholder kravet i tinglysningslovens § 10, stk. 5, om at et servituddokument skal angive den eller de påtaleberettigede. Når ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en særvedtægt, har ejerforeningen pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser.

I *stk. 6* foreslås det fastsat, at der 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.

Bestemmelsen 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 m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, er der behov for særlige vedtægtsbestemmelser, f.eks. om den almene boligafdelingens indflydelse på ejerforeningen. 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 normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter det nævnte kapitel i lov om almene boliger m.v.

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.

I *stk. 7, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende § 7 a, der 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. Med bestemmelsen lempes kravene til beslutning om etablering af tagboliger, idet der forud for indførelse af bestemmelsen efter gældende praksis krævedes enstemmighed til sådanne beslutninger. Efter den foreslåede bestemmelse 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 den foreslåede § 5, stk. 7, indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen.

Da der er tale om en særbestemmelse, der begrænser muligheden for at fastsætte stemmeregler i særvedtægterne, foreslås det, at bestemmelsen medtages i den foreslåede § 5 om normalvedtægt, så reguleringen af vedtægtsspørgsmål samles i én paragraf.

I *stk. 7, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

I *stk. 7, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, kan vedtages på den ekstraordinære generalforsamling med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

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.

I *1. pkt.* foreslås det fastsat, at ejerforeningen på en generalforsamling kan fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden.

Den foreslåede bestemmelse svarer til den gældende lovs § 5, stk. 1.

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 støjudøvelse, forbud mod fodring af fugle, begrænsning af gener fra husdyr, brug af vaskekælder og lignende.

I *2. pkt.* foreslås det fastsat, at der i en husorden ikke kan medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves beslutninger med kvalificeret flertal efter loven eller vedtægterne.

En husorden kan således ikke indeholde bestemmelser om forhold, der kræver beslutninger 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 fælles udgifter. Bestemmelsen stammer fra den oprindelige ejerlejlighedslov fra 1966.

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

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at 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.

Det følger af bestemmelsens første led, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelings-tallet at udrede samtlige fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør m.v. Der findes ikke en fast definition af fælles udgifter, men disse kan sammenfattes som alle udgifter, der vedrører grunden, bygningens fælles bestanddele, fælles indretninger samt fælles forsynings- og serviceordninger. Der er således tale om alle de udgifter, der er nødvendige for at varetage ejerforeningens formål, som efter den gældende normalvedtægts § 1, stk. 1, er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne.

Det følger af bestemmelsens andet led, at der om en udgiftspost gyldigt kan være truffet beslutning om fordeling på anden måde. Det kan således fastsættes, at fordelingen for visse udgifter skal følge en anden fordeling end det i foreningen fastsætte fordelingstal for de enkelte lejligheder, f.eks. hvis enkelte ejer ikke har gavn af eller ikke ønsker at gøre brug af en investering, der finansieres som en fælles udgift.

Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. lovforsla-gets § 5 og den i medfør af denne bestemmelse udfærdigede normalvedtægt.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at en ejer skal betale merudgiften, når foranstaltninger, som ejeren har foretaget i sin lejlighed, medfører forøgelse af de i *stk. 1* nævnte udgifter.

Bestemmelsen viderefører den gældende § 6, stk. 2, om, at forøgelse af ejendommens fælles udgifter som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers lejlighed, 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

I 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. Det foreslås fastsat 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 fastsat hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, ligesom der foreslås fastsat klare varslingsregler. En bestemmelse identisk med den foreslåede lovbestemmelse vil tillige blive optaget i den foreslåede nye normalvedtægt for ejerforeninger.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at en ejer 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.

Bestemmelsen viderefører den gældende lovs § 5, stk. 2.

Ifølge betænkning angående ejerlejligheder m.v. (betænkning nr. 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 særejendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden. Derimod er bestemmelsen ikke tiltænkt at kunne danne grundlag for at blokere for gyldige beslutninger om for eksempel udskiftning af nedslidte og udskiftningskrævende faldstammer eller rørføringer.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Fristen på 6 uger er samme varsel, som der gives for udlejers adgang til det lejede i lejeloven.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at en ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper.

I forhold til tidligere tilsvarende bestemmelse foreslås det fastsat, at en ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendig vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Den ejer, der i medfør af bestemmelsen får udført arbejde i andres lejligheder, herunder nabo-lejligheden 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.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Fristen på 6 uger er samme varsel, som der gives for udlejers adgang til det lejede i lejeloven.

I *stk. 2, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

I *stk. 3* foreslås det fastsat, at ejerforeningen i tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ret til at få adgang uden varsel.

Med bestemmelsen udvides ejerforeningens ret til adgang i tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig. Dette kan f.eks. være skader ved facade eller tag, hvor udbedring af uopsættelig for at undgå store vandskader på bygningen. Tilsvarende kan der være tale om brud på vandrør eller lignende.

I *stk. 4* foreslås det fastsat, 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 den foreslåede varslingsfrist 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 ejerlejlighedslovens § 8.

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

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, 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.

Bodsbestemmelsen finder anvendelse ved en ejers grove misligholdelse af sine forpligtelser. Grov 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. Retsstridig udlejning kan eksempelvis være udlejning i strid med foreningens vedtægter til formål, der er uforenelig med ejendommens anvendelse til beboelse, ved at lejer driver erhvervsmæssig aktivitet fra lejligheden til gene for de øvrige beboere. Tilsidesættelse af god skik og orden ved truende og voldelig adfærd kan eksempelvis være tilfælde, hvor en ejer udøver utryghedsskabende aggressiv adfærd ved f.eks. at råbe og skrike ad andre beboere og forsøge at skaffe adgang til andres boliger ved banke/ringe på døre. Vanrøgt kan eksempelvis bestå i vanrøgt af ejendommen ved opbevaring af meget tunge genstande i lejligheden, der belaster bygningens bærende konstruktioner og etageadskillelser. Eksemplerne er ikke udtømmende.

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 sager om udlejers adgang til at hæve en lejeaftale efter lejelovens § 93 kan være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Efter lejelovens § 93 kan udlejeren hæve lejeaftalen i en række tilfælde, herunder *når* det lejede benyttes til andet end aftalt og lejereren ikke trods udlejerens indsigelse er ophørt hermed, *når* lejereren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter lejeloven, *når* lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand, *når* lejereren har tilsidesat god skik og orden og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet, *når* lejereren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at fjernelse er påkrævet. Selvom der er forskelle på boligformerne, herunder i forhold til ejerskab, er der et sådant sammenfald mellem hensynet bag den foreslåede bodsbestemmelse om at sikre balancen mellem den enkelte ejers adfærd over for de øvrige ejere i ejendommen og praksis på andelsbolig- og lejeområdet, at praksis på disse områder vil kunne give en vejledning af hvilke konkrete forhold og handlinger, der vil kunne føre til overvejelse om anvendelse af bestemmelsen om bod.

Eksempelvis kan nævnes sagen U 2003.1373 V, hvor lejereren af en lejbolig 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 krysantemumbombe bestemt til anvendelse udelukkende for professionelle, uddannede fyrværkere i sig selv udgjorde en sådan misligholdelse, at betingelserne for udlejers ophævelse af lejeforholdet i medfør af almenlejeloven var opfyldt.

Tillige kan som et generelt eksempel nævnes gentagen og generende kortidsudlejning gennem internet-portaler, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer. Dels kan det give anledning til overvejelse om sanktion i form af bod i tilfælde, hvor udlejningen sker i strid med et vedtaget udlejningsforbud i ejerforeningen, og forholdet ikke bringes til ophør efter påtale over for ejeren. Dels kan der rejses spørgsmål om sanktion i form af bod i tilfælde af en lejers tilsidesættelse af husordenen for ejerforeningen ved en adfærd, som udgør en gene for de øvrige beboere eksempelvis ved meget støjende adfærd som råb og skrig samt høj musik i nattetimerne.

Det er hensigten, at bodsbestemmelsen primært skal anvendes som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder i en given sag, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at der endvidere kan pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.

Bestemmelsen sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor grovheden ligger i at misligholdelsen er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at pålæg af bod over for en almen boligorganisation, ud over adfærden hos en eller flere lejere, forudsætter at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Spørgsmålet om bod over for en almen boligorganisation kan blive aktuelt i ejerforeninger, hvor der indgår en almen boligorganisation. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en ejendom tilhørende en almen boligorganisation er opdelt i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens gældende § 10, stk. 5, fordi der er indgået aftale om salg af en bolig i ejendommen efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, eller hvis der i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, er etableret nye tagboliger som almene boliger i en eksisterende ejendom.

Den foreslåede bestemmelse om bod erstatter den gældende sanktion i ejerlejlighedslovens § 8, hvorefter ejerforeningen kan pålægge en ejer, der gør sig skyldig i grov misligholdelse at fraflytte sin lejlighed. Det er ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse, at adfærden fra en enkelt lejer i en almen boligorganisation isoleret set skal kunne danne grundlag for en sag om bod mod en almen boligorganisation. Spørgsmålet om bod skal i stedet efter det foreslåede 3. pkt. tillige vurderes efter, hvorvidt den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, til at sikre god ro og orden i ejendommen. Efter § 80 i lov om leje af almene boliger skal udlejeren sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforholdet i en række tilfælde, hvor fjernelse af lejeren anses for påkrævet, jf. § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, i lov om leje af almene boliger.

Dette betyder, at den udøvede adfærd fra en lejer i en almen boligorganisation efter det foreslåede 3. pkt. dels vil skulle vurderes efter samme målestok, som hvis der skulle tages stilling til bod over for en ejer af en ejerlejlighed. Herudover skal den almene boligorganisation have tilsidesat sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforholdet over for den pågældende lejer, hvor fjernelse af lejeren anses for påkrævet.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt en bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Den foreslåede bestemmelse giver ejerforeningen mulighed for at pålægge ejeren en ny bod på op til

20.000 kr., hvis denne fortsætter sin adfærd med grov misligholdelse efter tidligere at være blevet pålagt en bod på op til 10.000 kr.

Det vurderes, at muligheden for at pålægge en bod, herunder også mulighed for at pålægge en ny bod ved fortsat grov misligholdelse, vil virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse i ejerforeningerne. Der er ikke fastsat en grænse for, hvor mange gange ejerforeningen kan pålægge en ny bod efter det foreslåede stk. 2 i tilfælde af fortsat grov misligholdelse. Men hvis ejeren er blevet pålagt først en bod på op til 10.000 kr. og dernæst en ny bod på op til 20.000 kr. og ejeren fortsætter sin grove misligholdelse, må formodningen være for, at en yderligere sanktion i form af bod ikke har nogen effekt i den konkrete situation. I sådanne tilfælde bør det som udgangspunkt overvejes om misligholdelsen samlet set er så grov, at der bør indledes en sag om eksklusion, eller alternativt at frafalde sagen.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at beslutning om bod træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

Kravet om tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne indebærer, at 2/3 af ejerne skal være til stede på generalforsamlingen og stemme for forslaget om bod. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre, at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan træffe beslutning om bod mod et flertal af ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat at vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger.

I *stk. 3, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, kan vedtages på den ekstraordinære generalforsamling med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Med bestemmelserne i 2. og 3. pkt. modificeres det strenge flertalskrav i 1. pkt. Formålet hermed er at sikre, at beslutning om bod ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen.

I *stk. 3, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen skal underrettes skriftligt om beslutningen. Efter *stk. 3, 5. pkt.*, vil kravet gælde, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Formålet med bestemmelserne i 4. og 5. pkt. er at sikre, at den ejer, der bliver pålagt bod, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen. Det vil i praksis være ejerforeningens bestyrelse, eller den af denne antagne administrator, der sender underretningen om den trufne beslutning til ejeren. Efter det foreslåede stk. 4 har ejeren en 6 ugers indsigelsesfrist efter modtagelse af den skriftlige underretning og i tilfælde af indsigelse skal ejerforeningen inden en yderligere 6 ugers frist anlægge sag ved indlevering af stævning for retten, hvis kravet ønskes opretholdt.

Henset til karakteren af generalforsamlingens beslutning og ejerens muligheder for at varetage sine interesser i tilfælde af beslutning om bod skal ejerforeningen sikre rettidig underretning af ejeren. I modsat fald kan beslutningen ikke fastholdes over for ejeren.

I *stk. 4* foreslås det fastsat, at ejeren inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod kan gøre begrundet indsigelse mod beslutningen over for ejerforeningen.

I *stk. 5* foreslås det fastsat, 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.

Ønsker ejerforeningen at fastholde kravet, skal ejerforeningen således inden udløbet af fristen anlægge sag ved indlevering af stævning til retten med påstand om betaling af bod. Under en eventuel retssag er det ejerforeningen, der har bevisbyrden for, at der er grundlag for at pålægge en bod.

I *stk. 6* foreslås det fastsat, 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.

Ejerlejlighedslovens § 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.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, 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.

Særdeles grov 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. 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 ejerlejligheds-ejere. Eksklusion vil normalt alene kunne ske i tilfælde, hvor den uønskede adfærd i form af særdeles grov misligholdelse 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.

Indførelsen 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 set i forhold til den nugældende retstilstand, men udvider ejerforeningens sanktionsmulighed ved overtrædelse af den råden, der er tilladt i foreningen, ved at give mulighed for eksklusion i de få tilfælde, hvor muligheden for at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af særdeles grov misligholdelse fra ejerens side, ikke vurderes at være en tilstrækkelig sanktion.

Praksis om misligholdelse af beboernes forpligtelser på andelsbolig- og lejeområdet vil kunne give en vejledning om hvilke konkrete forhold og handlinger, der vil kunne føre til overvejelse om anvendelse af bestemmelsen om eksklusion i forhold til ejere af ejerlejligheder, da hensynet bag reglerne om sanktionering på alle områder er at sikre balancen mellem den enkeltes adfærd over for de øvrige beboere i ejendommen.

Til illustration af karakteren og grovheden af misligholdelsen kan henvises til følgende fra praksis om særligt grove tilfælde, hvor en lejer misligholder, eller er til voldsom gene for de øvrige lejere i ejendomme:

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, hvilket medførte, at udlejers ophævelse af lejemålet var berettiget og at han tilpligtedes at fraflytte lejemålet omgående.

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.

Ud over vurdering af karakteren og grovheden af den handling, der kan føre til en eventuel eksklusion, kan der ved bedømmelsen lægges 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 der tillige lægges 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.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at der endvidere kan ske eksklusion ved ejerens gentagene, grove misligholdelse trods påkrav.

Bestemmelsen sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor den skærpede vurdering af den grove misligholdelse ligger i, at den grove misligholdelse er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at eksklusion af en almen boligorganisation, ud over adfærden hos en eller flere lejere, forudsætter at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Spørgsmålet om eksklusion af en almen boligorganisation kan blive aktuelt i ejerforeninger, hvor der indgår en almen boligorganisation. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en ejendom tilhørende en almen boligorganisation er opdelt i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens gældende § 10, stk. 5, fordi der er indgået aftale om salg af en bolig i ejendommen efter kapitel 5 a i lov om almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, eller hvis der i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, er etableret nye tagboliger som almene boliger i en eksisterende ejendom.

Den foreslåede bestemmelse om eksklusion erstatter den gældende sanktion i ejerlejlighedslovens § 8, hvorefter ejerforeningen kan pålægge en ejer, der gør sig skyldig i grov misligholdelse at fraflytte sin lejlighed. Det er ikke hensigten med den foreslåede bestemmelse, at adfærden fra en enkelt lejer i en almen boligorganisation isoleret set skal kunne danne grundlag for en sag om eksklusion af en almen boligorganisation. Spørgsmålet om eksklusion skal i stedet efter det foreslåede 3. pkt. tillige vurderes efter, hvorvidt den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, til at sikre god ro og orden i ejendommen. Efter § 80 i lov om leje af almene boliger skal udlejeren sørge for, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforholdet i en række tilfælde, hvor fjernelse af lejeren anses for påkrævet, jf. § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, i lov om leje af almene boliger.

Dette betyder, at den udøvede adfærd fra en lejer i en almen boligorganisation efter det foreslåede 3. pkt. dels vil skulle vurderes efter samme målestok, som hvis der skulle tages stilling til eksklusion af en ejer af en ejerlejlighed. Herudover skal den almene boligorganisation have tilsidesat sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforholdet over for den pågældende lejer, hvor fjernelse af lejeren anses for påkrævet.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

Kravet om tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne indebærer, at 2/3 af ejerne skal være til stede på generalforsamlingen og stemme for forslaget om eksklusion. Kravet om kvalificeret flertal, såvel efter antal som efter fordelingstal, skal sikre, at et relativt begrænset antal ejere med store fordelingstal ikke kan træffe beslutning om eksklusion mod et flertal af ejerne af lejligheder med mindre fordelingstal.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som kræves efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. I *stk. 2, 3. pkt.*, fastsættes, at forslaget,

uanset antallet af repræsenterede ejere, kan vedtages på den ekstraordinære generalforsamling med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Med bestemmelserne i 2. og 3. pkt. modificeres det strenge flertalskrav i 1. pkt. Formålet hermed er at sikre, at beslutning om eksklusion ikke opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen.

I *stk. 2, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen skal underrettes skriftligt om beslutningen. Efter *stk. 2, 5. pkt.*, vil kravet gælde, selvom ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Formålet med bestemmelserne i 4. og 5. pkt. er at sikre, at den ejer, der bliver ekskluderet, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen.

Det vil i praksis være ejerforeningens bestyrelse, eller den af denne antagne administrator, der sender underretningen om den truffe beslutning til ejeren. Efter det foreslåede stk. 3 er det 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 efter den foreslåede bestemmelse undlades, hvis den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen.

Henset til karakteren af generalforsamlingens beslutning og ejerens muligheder for at varetage sine interesser i tilfælde af beslutning om eksklusion skal ejerforeningen sikre rettidig underretning af ejeren. I modsat fald kan beslutningen ikke fastholdes over for ejeren.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at det er en betingelse for at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning skal indbringe beslutningen om eksklusion for domstolene.

Ønsker ejerforeningen at fastholde kravet, skal ejerforeningen således inden udløbet af fristen indbringe beslutningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om eksklusion. Under en eventuel retssag er det ejerforeningen, der har bevisbyrden for, at der er grundlag for eksklusion.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at indbringelse af eksklusionsbeslutningen for domstolene kan undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen.

I *stk. 3, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at det endvidere er en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejlighed.

Dette betyder, 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 finansiell 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.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at en ekskluderet ejer har pligt til at sælge sine ejerlejligheder i for-

eningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at en ekskluderet ejer har en periode på 6 måneder efter en endelig retsafgørelse til selv at sælge sin lejlighed. Sælger ejeren ikke selv inden for de 6 måneder, kan ejerforeningen i henhold til det foreslåede stk. 5 begære lejlighederne solgt på tvangsauktion. De 6 måneder løber fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse. For første instans afgørelser ved byret og landsret, der ikke ankes, løber de 6 måneder fra udløb af ankefristen. For anden instans afgørelser ved landsret og Højesteret løber de 6 måneder fra afsigelse af dommen, dog således at de 6 måneder ved landsretsafgørelser først løber fra udløb af fristen for at søge 3. instansbevilling eller fra afslag på anmodning herom.

I *stk. 4, 2. pkt.*, foreslås fastsat, at afhændelse ikke må ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede efter salget af ejerlejlighederne må vurderes at have hel eller delvis brugsret over de solgte lejligheder.

Formålet med den foreslåede bestemmelse er at sikre reel virkning af en eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder ved handlen, om en ekskluderet ejer må vurderes at bibeholdes sin brugsret.

I *stk. 4, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerforeningen skal tiltræde skødet ved salg, når der er tinglyst stævning efter stk. 3.

Det er ejerforeningen, der har indledt eksklusionssagen og har ansvaret for at rejse sagen ved domstolene samt få tinglyst en stævning på lejligheden. Kravet om at tiltræde skødet ved salg skal sikre ejerforeningen adgang til opfølgning i forbindelse med afhændelse af lejligheden og påse overholdelse af det foreslåede 2. pkt.

I *stk. 5, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerforeningen kan kræve at den ekskluderede ejer skal indstille sine salgsbestræbelser, hvis 6 måneders fristen i stk. 4 ikke overholdes. I *stk. 5, 2. pkt.*, fastsættes, at ejerforeningen herefter kan begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion.

De foreslåede bestemmelser sikrer, at ejerforeningen kan gennemtvinge salget af ejerlejligheden som opfølgning på eksklusionen, hvis den ekskluderede ejer ikke selv sælger lejligheden inden for den i det foreslåede stk. 4 fastsatte periode på 6 måneder efter en endelig retsafgørelse om eksklusion.

I *stk. 5, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at retsplejelovens regler om tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, der følger af forholdets natur.

Det betyder navnlig, at rekvirenten efter retsplejelovens § 563 a, skal tilbagekalde sin anmodning, hvis ejeren under auktionen sælger sin ejerlejlighed i foreningen i fri handlen.

I *stk. 5, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerforeningens udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

Dette indebærer, at uanset om ejerforeningen måtte få andel i budsummen, har de som rekvirent i medfør af denne lovbestemmelse ret til at få dækket udgifter i forbindelse med tvangsauktionen. Fogedretten fastsætter størrelsen af de udgifter, som skal betales til ejerforeningen ud over auktionsbuddet efter retsplejelovens § 582.

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 lejer af en ejerlejlighed.

I 1. pkt. foreslås det fastsat, at 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 lejer.

Den foreslåede bestemmelse er ny og indebærer en mulighed for overførelse af beføjelser fra udlejer til ejerforeningen. Bestemmelsen finder anvendelse, når en lejer af en ejerlejlighed groft tilsidesætter sine forpligtelser efter lejeloven ved udøvelse af 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/udlejer 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 lejer af ejerlejligheden. Det er endvidere formålet med bestemmelsen at give ejerforeningen mulighed for at indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejer groft tilsidesætter de regler, der gælder i ejerforeningen. Bestemmelsen skal sikre, at udlejer i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejer, men at ejerforeningen indtræder i udlejerens beføjelser. Det vil således efter bestemmelsen være muligt for ejerforeningen at føre sag mod lejer med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

I 2. pkt. foreslås det fastsat, at ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder.

Bestemmelsen indebærer, at ejerforeningen skal påtale forholdet over for ejeren og give denne 3 måneder til at bringe den uønskede adfærd til ophør.

I 3. pkt. foreslås det fastsat, at ejerforeningen herefter kan optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejer til at opsigelse eller ophæve lejemålet.

Fortsætter den uønskede adfærd ud over de 3 måneder, kan ejerforeningen føre sag mod lejer 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.

I 4. pkt. foreslås det fastsat, at en ejerforening over for en almen boligorganisation alene er berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation som udlejer ikke følger gældende regler for håndtering af husordenssager i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019.

Spørgsmålet om overtagelse af beføjelserne for en almen boligorganisation kan blive aktuelt i ejerforeninger, hvor der indgår en almen boligorganisation. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en ejendom tilhørende en almen boligorganisation er opdelt i ejerlejligheder efter ejerlejlighedslovens gældende § 10, stk. 5, fordi der er indgået aftale om salg af en bolig i ejendommen efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 119 af 1. februar 2019, eller hvis der i medfør af ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, er etableret nye tagboliger som almene boliger i en eksisterende ejendom.

Spørgsmålet om overtagelse af beføjelser efter det foreslåede 4. pkt. kan ske såfremt den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen. Efter § 80 i lov om leje af almene boliger skal udlejer sørge for, at der hersker god orden

i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforholdet i en række tilfælde, hvor fjernelse af lejerens anses for påkrævet, jf. § 90, stk. 1, nr. 7-9 og 12, i lov om leje af almene boliger.

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. foreslås det fastsat, at oprettelse af ejerlejligheder kun kan ske, når en ejendom opdeles i sin helhed, og kun når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at udstykning ikke er mulig. Beskikkelse som landinspektør sker efter § 1 i landinspektørloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 680 af 17. juni 2013.

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. Bestemmelsen 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 ejerlejlighedsejere 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 om ændring af forskellige lovbestemmelser (Konsekvenser som følge af lov om udstykning og anden registrering i matriklen).

Udstykningsloven (lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018 om udstykning og anden registrering i matriklen) 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 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 en ejerlejlighedsopdeling. Hele den ønskede opdeling kan også ske ved anvendelse af ejerlejlighedssystemet, såfremt betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

I 2. pkt. foreslås det fastsat i lovteksten, at ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig.

Dette indebærer i overensstemmelse med hidtidig praksis, 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 ejerlejlighedslovens forskellige opdelingsregler.

I 3. pkt. foreslås det fastsat, at det foreslåede 1. pkt. ikke er til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed.

Herved videreføres den gældende regel om adgang 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 i den eksisterende ejendom 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. foreslås det fastsat, at det foreslåede 1. pkt. tilsvarende ikke er 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.

Med den foreslåede bestemmelse 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, 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 af 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 tofamiliehuse.

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.

I 1. pkt. foreslås det fastsat, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt i denne lov.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 10, stk. 12, 1. pkt. og 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 kan være en bygning opført før den 1. juli 1966 med mere end 2 beboelseslejligheder, hvor der efter den foreslåede § 20, stk. 1, tillades opdeling som led i etablering af nye tagboliger. I et sådant tilfælde sikrer forbuddet mod videreopdeling, at der ikke kan ske omgåelse af lovens forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme ved at etablere tagboliger.

De foreslåede bestemmelser i § 16, stk. 3, § 20, stk. 1-2, § 22 og § 23, stk. 4 og 6, indeholder alle et forslag om videreopdelingsforbud.

I 2. pkt. foreslås det fastsat, at 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.

Bestemmelsen 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.

I 3. pkt. foreslås det fastsat, 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 modsætningsvis 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.

I § 14 foreslås det fastsat direkte i bestemmelsen, at bygninger opført efter den 1. juli 1966 kan opdeles i ejerlejligheder.

Bestemmelsen viderefører den gældende lovs § 10, stk. 1, nr. 1, og giver som i dag mulighed for at opdele private udlejningsejendomme opført efter den 1. juli 1966. Opdeling efter bestemmelsen kan ske uden overholdelse af kvalitetskrav.

Det foreslås endvidere, at der indsættes 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 tydeliggøres det i loven, 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 modsætningsvis 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. Dette forbud 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.

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

Bestemmelsen viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, om opdeling af fredede bygninger i ejerlejligheder. Fredede bygninger kan opdeles uden overholdelse af kvalitetskrav.

Det foreslås fastsat direkte i bestemmelsen, at fredede bygninger kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår.

Det foreslås endvidere, at bestemmelsen ligesom den gældende § 10, stk. 1, nr. 3, indeholder en henvisning til § 27 i bygningsfredningsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018, 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 erhvervsejendom kunne opdeles efter den foreslåede § 18 i ejerlejlighedsloven uden samtykke fra kulturministeren.

Det foreslås endvidere, at der indsættes 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 tydeliggøres det i loven 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 ejerlejlighedsloven 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. 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*, foreslås det fastsat, 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*, foreslås det fastsat, 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*, foreslås det fastsat, 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, jf. lovbekendtgørelse nr. 27 af 4. januar 2017. 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 jordbrugserhvervene 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 § 36 i planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, 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. Således kan der f.eks. 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 tydeliggøres 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. Tilsvarende tydeliggøres ældre beboelsesejendomme kan opdeles, når det sker efter den foreslåede § 17 om opdeling af tofamilieshuse.

I *stk. 3* foreslås det fastsat, at bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som indeholder såvel beboelseslejligheder som erhverv kan dog tillige opdeles, når alle beboelseslejlighederne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles.

Bestemmelsen indebærer, at ældre udlejningsejendomme med 2 eller flere beboelseslejligheder og erhverv opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan opdeles sådan, at erhvervsenheden kan udskilles fra beboelsesenheder, hvormed der sikres økonomiske uafhængighed. Det vil ikke efter bestemmelsen være muligt at opdele de enkelte beboelseslejligheder i separate ejerlejligheder, da samtlige beboelseslejligheder efter bestemmelsen skal udlægges til én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles. For eksempel vil en ældre udlejningsejendom med 4 beboelseslejligheder og erhverv og opdeling i medfør af bestemmelsen bestå af 1 ejerlejlighed med 4 beboelseslejligheder og 1 ejerlejlighed med erhverv. Der vil derfor også efter opdelingen være det samme antal ældre udlejningsboliger som før opdelingen. Den foreslåede bestemmelse indebærer således ikke, at der fjernes ældre udlejningsboliger fra markedet, men alene at erhvervsenheder kan udskilles for at sikre økonomisk uafhængighed. Dette kan for eksempel sikre grundlag for stiftelse af andelsboligforeninger uden afhængighed af en erhvervsenhed.

Lovforslagets § 17 om opdeling af tofamilieshuse vil gælde parallelt med det foreslåede *stk. 3*. En ejendom med 2 beboelseslejligheder samt erhverv, vil derfor i princippet kunne opdeles efter begge bestemmelser. Hvis en ejer ønsker at opdele et tofamilieshus med erhverv, således at hver beboelseslejlighed fremover skal være en separat ejerlejlighed, vil opdeling kunne ske efter den foreslåede § 17.

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 tofamilieshuse 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 bestemmel-

sen 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.

I § 17 foreslås det fastsat, 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 bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Bestemmelsen viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af tofamiliehuse, dog således at der foreslås visse indholdsmæssige ændringer. Det foreslås fastsat direkte i bestemmelsen, at tofamiliehuse kan opdeles efter bestemmelsen uanset opførelsesår.

Det foreslås endvidere, 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 erhvervsejerlejligheder, der dannes ved opdelingen. Det vil i begge tilfælde kræve tilladelse fra kommunen til etablering af flere boliger samt byggetilladelse.

Den foreslåede ændring, hvorefter 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 nuværende ordlyd har imidlertid været uklar og med den foreslåede ændring, hvorefter 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 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde 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 skrappt 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.

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.

I § 18 foreslås det fastsat, at bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, uanset opførelsesår kan opdeles i ejerlejligheder.

Bestemmelsen viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 4, om opdeling af erhvervsejendomme. Det foreslås fastsat direkte i bestemmelsen, 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 det foreslåede 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 foreslås visse ændringer i betingelserne for anvendelse af bestemmelsen.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at ejendomme, hvor 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, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når betingelserne i den foreslåede bestemmelses nr. 1-3 er opfyldt.

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*, foreslås det fastsat, at der på opdelingstidspunktet skal være ledige erhvervslokaler, som ikke må være blevet ledige som følge af udlejers opsigelse, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

Bestemmelsen skal sikre, at erhvervslejere i ejendommen ikke udsættes for opsigelser med det formål at udlejer kan istandsætte lejemålet.

I *stk. 1, nr. 2*, foreslås det fastsat, at der skal etableres mindst samme antal nye beboelsesejerlejligheder i de ledige erhvervslokaler, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen pr. skæringsdatoen.

Hermed sikres, at der skabes en tilvækst af nye boliger, der svarer til antallet på skæringsdatoen.

I *stk. 1, nr. 3*, foreslås det fastsat, at de nye beboelseslejligheder hver skal opfylde kravene i den foreslåede § 17.

Bestemmelsen indebærer en ændring af størrelseskravet til de nye ejerlejligheder, der etableres ved opdeling, i forhold til den gældende bestemmelse. 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 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 fremover blive normeret af funktionskravet til boligens størrelse i det gældende bygningsreglement.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, 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 er ny i forhold til den gældende bestemmelse og skal ses i sammenhæng med, at der tidligere i praksis har 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 erhvervs ejendom 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* foreslås det fastsat, at det ikke er til hinder for opdeling, at flere ejendomme er registreret under samme ejendomsnummer (kommunale ejendomsnummer ESR-nr.) 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, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejeren kan indrette nye beboelseslejligheder, som hver opfylder kravene i *stk. 1, nr. 3*, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendtes til andet end beboelse, ledige i bygningerne.

Ejeren kan således 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*.

I *stk. 4, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at erhvervslokalerne ikke må være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.

I *stk. 5* foreslås det fastsat, at de beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne på skæringstidspunktet, ikke kan 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.

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, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at der på samtlige ejerlejligheder i bygninger, der opdeles efter stk. 1, skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

Dette betyder, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse i overensstemmelse med boligreguleringslovens kapitel 7.

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.

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.

I *stk. 6, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelings gennemførelse.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med registrering i matriklen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, sikrer det foreslåede 2. pkt., at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

I *stk. 6, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at deklarationen på de nyetablerede beboelseslejligheder har prioritet forud for al pantegæld 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 panthaverne 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.

I *stk. 6, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen 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, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019.

I *stk. 7* foreslås det fastsat, at boligministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af opdeling efter den foreslåede § 19.

Bestemmelsen svarer til den gældende § 10 a, stk. 5, der er udmøntet ved bekendtgørelse nr. 631 af 23. juni 2004. Bemyndigelsen forventes udmøntet i overensstemmelse med den gældende bekendtgørelse, 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.

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.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, 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.

Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af ældre private udlejningsejendomme og andelsboligforeningsejendomme i ejerlejligheder, ved etablering af nye boliger i tagetagen. Sådanne ejendomme ville uden den foreslåede bestemmelse ikke kunne opdeles i ejerlejligheder. Bestemmelse giver således en udvidet opdelingsadgang ved etablering af tagboliger.

I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse.

Dette betyder, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse i overensstemmelse med boligreguleringslovens kapitel 7.

I *stk. 1, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at de eksisterende boliger i en bygning, der opdeles i ejerlejligheder, udlægges til én samlet ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af de foreslåede § 15 og § 17.

Herved sikres, at de eksisterende boliger besvarer deres status, således at private udlejningsboliger forbliver private udlejningsboliger, ligesom private andelsboliger forbliver andelsboliger.

I *stk. 1, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at 1.-3. pkt. også gælder for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.

Herved sikres mulighed for opdeling af nyere andelsboligforeningsejendomme med henblik på etablering af tagboliger. Sådanne ejendomme ville ellers være omfattet af det fuldstændige forbud mod opdeling af andelsboligforeningsejendomme i det foreslåede § 16, stk. 1, nr. 2.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder.

I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, 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. 2, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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 efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed.

I *stk. 2, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 ikke kan videreopdeles.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at der på samtlige ejerlejligheder i bygninger, der opdeles efter stk. 1, skal tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse.

Dette betyder, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse i overensstemmelse med boligreguleringslovens kapitel 7.

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.

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.

I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelingens gennemførelse.

Deklarationen vil formentlig ofte blive tinglyst i forbindelse med registrering i matriklen af selve opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Hvis dette imidlertid ikke sker, sikrer det foreslåede 2. pkt., at der skal være tinglyst deklaration senest på tidspunktet for den første ibrugtagning af lejlighederne.

I *stk. 3, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at deklarationen på de nyetablerede beboelseslejligheder har prioritet forud for al pantegæld 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 panthaverne 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.

I *stk. 3, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at kommunalbestyrelsen i beliggenhedskommunen 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, jf. lovbekendtgørelse nr. 929 af 4. september 2019.

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.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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. I *stk. 1, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at ældreboligerne efter opdelingen skal udgøre én samlet ejerlejlighed.

Ved opdelingen sikres mulighed for håndtering af den særlige finansiering, herunder pantsætning og garantistillelse, af ældreboligerne.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, 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. I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at ældreboligerne efter opdelingen skal udgøre én samlet ejerlejlighed.

Til § 22

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

Ved en friplejebolig forstås efter § 1, stk. 1, i lov om friplejeboliger (lovbekendtgørelse nr. 1162 af 26. oktober 2017) en udlejningsbolig uden for den kommunale boligforsyning, hvor der til den samlede bebyggelse hører servicearealer for personer med behov for omfattende service og pleje efter lov om social service.

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 *1. pkt.* foreslås det fastsat, at 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. I *2. pkt.* foreslås det fastsat, at 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og servicearealet hver for sig udgør én ejerlejlighed. I *3. pkt.* foreslås det fastsat, at andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen efter opdelingen skal 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 kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., er udtryk for forskellige politiske holdninger og ønsker om initiativer.

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

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af de foreslåede stk. 2-6, kun kan opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.

Med bestemmelsen fastsættes en generel regel om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Opdelingsadgang giver mulighed for entydigt ejerskab af den almene boligorganisationens ejendom og adskillelse af dennes økonomiske forhold.

I *stk. 2, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. I *stk. 2, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. I *stk. 2, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. I *stk. 2, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at opdelingen dog kan 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. I *stk. 2, 5. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, 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. I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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 efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed.

I *stk. 4, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer 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. I *stk. 4, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. I *stk. 4, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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 efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. I *stk. 4, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.

I *stk. 5, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer 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. I *stk. 5, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. I *stk. 5, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed.

I *stk. 6, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer 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. I *stk. 6, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at, at boligerne benyttes til helårsbeboelse. I *stk. 6, 3. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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 efter opdelingen hver for sig skal udgøre én ejerlejlighed. I *stk. 6, 4. pkt.*, foreslås det fastsat, at ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Til § 24

Den gældende § 4 a i ejerlejlighedsloven indeholder regler om oprettelse af ejerlejligheder, som efter bestemmelsen sker ved Geodatastyrelsens registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen. Bestemmelsen indeholder regler om betingelserne for registrering af opdelingen i matriklen og en bemyndigelse for klima-, energi- og forsyningsministeren til at fastsætte nærmere regler om registreringen.

Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 80 af 24. januar 2017, som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019, og danner grundlag overførelse af registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen.

Den foreslåede § 24 viderefører bestemmelsen om registrering af opdeling af ejerlejligheder i matriklen.

I *stk. 1, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

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.*, foreslås det fastsat, at Geodatastyrelsen endvidere registrerer ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.

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.

I *stk. 2, nr. 1*, foreslås det fastsat, 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*, foreslås det fastsat, 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*, foreslås det fastsat, 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, jf. lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019, er nødvendige for registreringen.

I *stk. 3, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at Geodatastyrelsen underretter Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring, når betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3, er opfyldt. I *stk. 3, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at Geodatastyrelsen registrerer opdelingen eller ændringen i matriklen, hvis Tinglysningsretten ingen bemærkninger har til dette.

Bestemmelserne regulerer fremgangsmåden om registrering af oprettelse og ændringer af ejerlejligheder. Disse regler, der skal ses i sammenhæng med reglerne 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. 4, 1. pkt.*, foreslås det fastsat, at 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.

Denne bemyndigelse er udnyttet ved Geodatastyrelsens bekendtgørelse nr. 180 af 26. februar 2019 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen.

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

I *stk. 4, 2. pkt.*, foreslås det fastsat, at klima-, energi- og forsyningsministeren endvidere kan fastsætte bestemmelser om obligatorisk digital kommunikation, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.

Denne bemyndigelse er udnyttet ved Geodatastyrelsens bekendtgørelse nr. 180 af 26. februar 2019 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen

Til § 25

Den gældende § 4 b i ejerlejlighedsloven indeholder regler om Geodatastyrelsens nægtelse af registrering af opdeling af ejerlejligheder. Bestemmelsen blev indsat ved lov nr. 80 af 24. januar 2017, som blev sat i kraft ved bekendtgørelse den 25. februar 2019, og danner grundlag overførelse af registreringen af opdeling af ejerlejligheder fra tingbogen til matriklen.

Den foreslåede § 25 viderefører bestemmelsen om nægtelse af registrering af opdeling af ejerlejligheder.

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

I *stk. 1, nr. 1*, foreslås fastsat en henvisning til det foreslåede § 24, stk. 2, der angår betingelser efter ejerlejlighedsloven og betingelser, der er fastsat med hjemmel i ejerlejlighedsloven eller lov om bygnings- og boligregistrering, jf. lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019.

Er de betingelser, der henvises til i bestemmelsen, ikke opfyldt, vil Geodatastyrelsen kunne nægte registrering. 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. 4, vil Geodatastyrelsen kunne afvise at registrere oprettelse eller ændring af den påtænkte ejerlejlighed.

I *stk. 1, nr. 2* foreslås det fastsat, at Geodatastyrelsen kan nægte registrering af oprettelse eller ændring af en ejerlejlighed, hvis Geodatastyrelsen ikke har modtaget beløb, der kræves forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 769 af 7. juni 2018.

I *stk. 1, nr. 3* foreslås det fastsat, at Geodatastyrelsen kan nægte registrering af opdeling i ejerlejligheder, hvis ejerlejlighedslovens bestemmelser er til hinder herfor.

Den foreslåede bestemmelse er ny i forhold til den gældende lovs § 4 b og skal ses på baggrund af, at Geodatastyrelsen efter overtagelse af registreringen af ejerlejligheder fra Tingslysningsretten pr. 25. februar 2019 har erfaret, at der kan forekomme registreringsanmodninger, hvor iagttagelse af betingelserne i ejerlejlighedslovens nuværende opdelingsregler er behørigt dokumenteret, men hvor andre omstændigheder medfører, at den påtænkte opdeling i ejerlejligheder er i strid med ejerlejlighedsloven.

I disse tilfælde kan Geodatastyrelsen ikke nægte registrering, da ejerlejlighedsloven efter Geodatastyrelsens overtagelse af registrering af ejerlejlighedsopdelingen indeholder en udtømmende opregning af tilfælde, hvor registrering kan nægtes. Registrering kan således efter den gældende § 4 b, stk. 1, kun næg-

tes, hvis der ikke foreligger dokumentation for overholdelse af ejerlejlighedsloven, der er hindringer for tinglysning, der er manglende oplysninger efter BBR-loven, eller det gebyr, der kan kræves forudbetalt, ikke er modtaget.

Denne problemstilling var ikke aktuel, da Tinglysningsretten varetog registreringen af ejerlejligheder, fordi Tinglysningsretten som domstol havde en sikker kompetence til at træffe afgørelser om, at lovgivningen ikke var overholdt.

Den foreslåede bestemmelse i nr. 3 skal sikre, at Geodatastyrelsen ikke bliver nødt til at registrere en opdeling, selvom Geodatastyrelsen i den givne situation ikke vurderer, at ejerlejlighedsloven indeholder hjemmel til opdeling.

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

Efter de gældende regler kan Geodatastyrelsens afgørelser om nægtelse af registrering af opdeling af ejendomme i ejerlejligheder ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der er tale om afgørelser, hvor der ikke foreligger dokumentation for overholdelse af ejerlejlighedsloven, er hindringer for tinglysning, manglende oplysninger efter lov om bygnings- og boligregistrering, eller ikke er modtaget forudbetalt gebyr. Afgørelserne er forvaltningsakter i henhold til præcist formulerede regler, hvor der alene i helt begrænset omfang vil blive tale om udøvelse af et skøn.

En adgang til at nægte registrering af opdeling, hvis ejerlejlighedsloven er til hinder herfor, indebærer en ny generel kompetence for Geodatastyrelsen til at træffe afgørelse om, hvorvidt betingelserne i ejerlejlighedsloven for opdeling er opfyldt. Sådanne afgørelser indebærer i højere grad end i dag afgørelser af skønsmæssig karakter. Spørgsmålet om nægtelse af registrering bliver imidlertid alene aktuelt i sager, hvor det hidtil kun har været muligt at få taget stilling til spørgsmålet om rækkevidden af opdelingsreglerne ved domstolene. Etablering af en udvidet adgang til at nægte registrering samtidig med afskæring af klageadgang vil således ikke stille den ejer, der ønsker en opdeling, dårligere end efter de gældende. Endvidere bemærkes, at sager om opdeling varetages for ejeren af en professionel aktør, idet anmeldelse om opdeling skal ske ved en landinspektør med beskikkelse, som har indgående kendskab til opdelingsreglerne. Herudover bliver spørgsmålet primært aktualiseret i sager, hvor der anmodes om opdeling i situationer, hvor der ikke er lovmæssig dækning for opdeling efter ejerlejlighedsloven bestemmelser.

Endelig bemærkes, at der ikke tidligere i ejerlejlighedsloven har været hjemmel til administrativt at tage stilling rækkevidden af ejerlejlighedslovens opdelingsregler, da det hidtil har været op til domstolene at fortolke reglerne. Der er således ikke i boligministeriet, der er ressortansvarlig for ejerlejlighedsloven, opbygget en myndighedsekspertise eller et administrativt apparat til håndtering af klagesager.

I øvrigt er der mulighed for at indgive klage over afgørelser for Folketingets Ombudsmand. Ombudsmanden afgør, om en klage giver tilstrækkelig anledning til undersøgelse.

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* foreslås det fastsat, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, 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.

Til § 27

Den foreslåede § 27 er ny og foreslås indsat i loven for at imødekomme den stigende digitalisering.

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har 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.

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 fra offentlige afsendere, jf. lovebekendtgørelse nr. 801 af 13. juni 2016. § 10 i lov om digital post fra offentlige afsendere indebærer at meddelelser, der sendes under anvendelse af Digital Post, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at boligministeren kan fastsætte regler om digital kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne.

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. Der kan herunder fastsættes regler om at digital post fra rådgivere, som eksempelvis administratore, advokater, bank- og realkreditinstitutter, revisorer, landinspektører med beskikkelse indebærer at meddelelser, der sendes under anvendelse af Digital Post, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen.

Til § 28

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

I *stk. 1* foreslås det fastsat, 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 lejeren om den beskyttelse mod opsigelse, der følger af lejelovens § 84, litra d.

Formålet med bestemmelsen er at sikre lejere. Efter lejeloven kan ejeren af en ejerlejlighed opsiges lejer, hvis lejer ved lejeaftalens indgåelse af gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske, hvis ejeren selv ønsker at benytte og bebo det lejede. Efter lejelovens § 84, litra d, omfatter lejemålet kun af opsigelsesretten, hvis lejemålet er indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Det foreslåede stk. 1 skal sikre at lejeren senest samtidig med tilbuddet om at købe den senere opdelte lejlighed skriftlig gøres bekendt med lejelovens beskyttelse mod opsigelse i lejelovens § 84, litra, så denne har mulighed for at varetage sine interesser.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at ejeren af en ejerlejlighed, hvorpå der er tinglyst deklaration efter lovens § 19, stk. 6, 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.

Efter de foreslåede bestemmelser §§ 19, stk. 6, og § 20, stk. 3, skal der som krav for opdeling af blandede beboelses og erhvervsejendomme samt ved opdeling med henblik på etablering af tagboliger tinglyses en deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes helårsbeboelse. Dette betyder, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse i overensstemmelse med boligreguleringslovens kapitel 7.

Formålet med strafbestemmelsen 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* foreslås det fastsat, at selskaber m.v. (juridiske personer) kan pålægges strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Efter straffelovens kapitel 5 kan strafansvar for en juridisk person kun kan pålægges, såfremt det er bestemt ved eller i medfør af lov.

Til § 29

I *stk. 1* foreslås det fastsat, at loven træder i kraft den 1. juli 2020.

I *stk. 2* foreslås det fastsat, at lovens §§ 9-11 finder anvendelse på adfærd, der udøves efter lovens ikrafttræden.

Bestemmelserne i §§ 9-11 giver ejerforeningen mulighed for at pålægge bod, træffe beslutning om eks-

klusion 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.

I *stk. 3* foreslås det fastsat, at de hidtil gældende regler om kvalitetskrav fortsat finder anvendelse for anmeldelser om opdeling, videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder eller anden ændring, som er indleveret til Geodatastyrelsen senest 6 måneder efter lovens ikrafttræden, såfremt der inden lovens ikrafttræden er udstedt fornøden byggetilladelse eller ansøgt om fornøden attest efter de hidtil gældende regler om kvalitetskrav.

Med bestemmelsen foreslås fastsat en overgangsordning for anvendelse af lovens kvalitetskrav ved opdeling af tofamiliehuse og videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder. Overgangsordningen sikrer dels, at anmodninger om registrering af opdeling under overholdelse af kvalitetskrav, som er indgivet til Geodatastyrelsen inden lovens ikrafttræden, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler om kvalitetskrav. Endvidere sikrer overgangsordningen en frist til at afslutte igangsatte projekter, hvor der inden lovens ikrafttræden er udstedt fornøden byggetilladelse eller ansøgt om fornøden attest efter de hidtil gældende regler om kvalitetskrav. Er sådanne igangsatte arbejder færdiggjort og anmodning om opdeling indgivet til Geodatastyrelsen inden for den fastsatte frist, behandles sagen efter de hidtil gældende regler om kvalitetskrav.

I *stk. 4* foreslås det fastsat, at lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, og senere ændringer, ophæves ved ikrafttræden af denne lov.

I *stk. 5* foreslås det fastsat, at regler fastsat i medfør af den i *stk. 4* nævnte lov forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af regler fastsat efter denne lov.

Det drejer sig om:

- Bekendtgørelse nr. 144 af 17. februar 2019 om ikrafttræden af visse bestemmelser i lov 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.)
- Bekendtgørelse nr. 180 af 26. februar 2019 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen
- Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom)
- Bekendtgørelse nr. 1333 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. omfattende almene afdelinger
- Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger (Normalvedtægten)
- Bekendtgørelse nr. 631 af 23. juni 2004 om opdeling af ejendomme med mere end 80% erhvervsareal i ejerlejligheder
- Bekendtgørelse nr. 432 af 18. oktober 1979 om varmeisolering af ejerlejligheder

Til § 30

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