

FEDER  
BLOK

EJER  
LEJLIGHEDER

Juristforbundets Forlag

EJERLEJLIGHEDER . 2. udgave

Bogen er sat med Times og trykt i  
Gullanders Bogtrykkeri a-s, Skjern

© Juristforbundets Forlag 1982

Printed in Denmark

ISBN 87-574-1771-7

## Forord

1. udgave af denne bog udkom i 1969, få år efter ejerlejlighedslovens indførelse. Siden har ejerlejlighedssystemet vundet betydelig udbredelse, og mange erfaringer er indhøstede. Det har derfor været min opfattelse, at der i dag er behov og grundlag for en noget fyldigere fremstilling af de mange forskelligartede og ofte særegne retlige spørgsmål, der opstår i forbindelse med ejerlejligheder. I forhold til 1. udgave er der sket en meget betydelig udvidelse af stoffet. Mange spørgsmål er blevet uddybet, og en lang række nye er kommet til. Også systematikken er ændret en del. Der er endvidere medtaget et kapitel om anpartslejligheder, som er nært beslægtede med ejerlejligheder.

De mange ændringer af ejerlejlighedsloven, der er foretaget gennem de forløbne år, har næsten udelukkende vedrørt adgangen til opdeling. De har således kun i ringe omfang berørt det, som er – og også i 1. udgave var – afhandlingens tyngdepunkt, nemlig de spørgsmål, der opstår i allerede opdelte ejendomme.

Det forhold, at bogen har været underkastet en gennemgribende revision, skal ikke tages som udtryk for, at dette også gælder de synspunkter vedrørende ejerlejlighedsinstituttets grundlæggende spørgsmål, som blev fremført i 1. udgave. Jeg har tværtimod med tilfredshed kunnet konstatere, at den senere fremkomne retspraksis ikke har givet anledning til ændringer på væsentlige punkter.

Fremstillingen er ført à jour til 1. januar 1982.

Det var professor, dr. jur. W. E. von Eyben, som i sin tid – med vanlig sans for det ny og aktuelle – pegede på emnet ejerlejligheder og opfordrede mig til at tage det op. Herfor er jeg fortsat tak skyldig.

Lektorerne Ole Bjørn og Aage Michelsen, Handelshøjskolen i Århus, har gennemlæst og kommenteret manuskriptet til kapitel 8 om ejerlejligheder og skat. Jeg bringer min bedste tak herfor.

Jeg takker endvidere assistenterne Hanne Christensen og Mona Nørgaard, som har renskrevet manuskriptet med stor dygtighed og omhu.

Århus, januar 1982

*Peter Blok*

# Indholdsfortegnelse

Sidetallene er anført i parentes

## *Kapitel 1. Indledning*

- I Ejerlejlighedssystemets indførelse og udvikling i Danmark (1–24)
  - 1. Systemets historie og udbredelse i udlandet (1–2)
  - 2. Ejerlejlighedslovens gennemførelse og de senere ændringer af loven (2–6)
  - 3. Fordele og ulemper ved ejerlejlighedssystemet set fra den enkeltes synsvinkel (6–7)
  - 4. Den boligpolitiske diskussion om ejerlejlighedssystemet (7–12)
  - 5. Statistik (12–18)
  - 6. De øvrige nordiske lande (18–24)
- II Arbejdets afgrænsning og metode (24–30)
- III Ejerlejligheden som juridisk konstruktion (30–36)
  - 1. De forskellige begrebsbestemmelser i lovgivning og teori (30–34)
  - 2. Forholdet til tinglysningssystemet (34–36)
  - 3. Juridisk beslægtede retsforhold (36)

## *Kapitel 2. Opdeling i ejerlejligheder*

- I Hvilke ejendomme kan opdeles? (37–91)
  - A. Indledning (37–48)
    - 1. Oversigt over de gældende regler (37–39)
    - 2. Udviklingen (39–42)
    - 3. Overgangsregler (42–48)
  - B. Ejendomme (bygninger), der frit kan opdeles (48–51)
  - C. Ældre ejendomme (bygninger) med højst 2 beboelseslejligheder (51–70)
    - 1. Anvendelsesområdet for EJLL § 10, stk. 1, nr. 2 (51–54)
    - 2. Dokumentation m. v. (54–55)
    - 3. De enkelte kvalitetskrav (55–63)
    - 4. Boligreguleringslovens bestemmelser om forbedringer (63–70)
  - D. Fredede ejendomme (bygninger) (70–72)

- I Ejendomme (bygninger), der ikke kan opdeles (72–76)
  - 1. Ejendomme, der ikke er omfattet af EJLL § 10, stk. 1 (72–73)
  - 2. Ejendomme, der er omfattet af EJLL § 10, stk. 2 (73–76)
- F Videreopdeling m.m. i allerede opdeltte ejendomme (76–79)
- G Indsigelser mod tinglysning af en anmeldelse om opdeling eller mod gyldigheden af en stedfunden opdeling (79–87)
- II »Indstykning« af ejerlejligheder (87–91)
- II Almindelige regler om opdeling (91–112)
  - 1. Beslutning om opdeling træffes af ejendommens ejer (91–93)
  - 2. Anvendelse af ejerlejlighedssystemet i særlige tilfælde (93–98)
  - 3. Opdelingens nærmere udformning (98–102)
  - 4. Eksklusiv brugsret over dele af grunden (102–107)
  - 5. Den tinglysningsmæssige fremgangsmåde. Fordelingstillene (107–111)
  - 6. Senere ændring af opdelingen (111–112)
- III De oprindelige lejeres retsstilling efter ejendommens opdeling (112–125)
  - 1. Restejendommen (112–113)
  - 2. Beskyttelse mod opsigelse m.v. (113–116)
  - 3. Beboerrepræsentation (116–118)
  - 4. Omkostningsbestemt leje (118–121)
  - 5. Konflikt mellem den oprindelige ejers stilling som udlejer af restejendommen og hans stilling som medlem af ejerforeningen (121–125)
- IV De oprindelige panthaveres retsstilling efter opdelingen (125–132)
  - 1. De oprindelige hæftelser hviler med deres fulde beløb på hver enkelt ejerlejlighed, medmindre anden ordning gennemføres (125–129)
  - 2. Spørgsmål vedrørende pantegældens forfald (129–131)
  - 3. Relaksation og opdeling af hæftelserne (131–132)
- V Salg og udlejning af lejligheder i ejendomme under opdeling (133–144)
  - 1. Gyldigheden af salg af ejerlejligheder betinget af ejendommens opdeling (133–140)
  - 2. Den betingede skødehavers retsstilling (140–143)
  - 3. Udlejningspligt. Tidsbegrænsede lejemål (143–144)

### Kapitel 3. Den enkeltes råden over sær- og fællesejendom

- I Grænsen mellem sær- og fællesejendom (145–149)

- II Retlig råden over ejerlejligheden (149–191)
  - A. Rådighedens karakter og genstand (149–151)
  - B. Overdragelse (151–165)
    - 1. Almindeligt (151–156)
    - 2. EJLL § 16 a (156–162)
    - 3. Særlige spørgsmål vedrørende førstegangssalg (162–165)
  - C. Pantsætning (165–180)
    - 1. Almindeligt (165–170)
    - 2. Problemer i forbindelse med senere udlejning af lejligheden (170–172)
    - 3. I hvilket omfang er panthaverne bundet af senere vedtægtsændring m.v.? (172–180)
    - 4. Panthavernes stilling ved fællesskabets opløsning (180)
  - D. Udlejning (181–186)
    - 1. Forholdet mellem lejlighedsejeren og lejeren (181–184)
    - 2. Forholdet til ejerforeningen (184–186)
  - E. Stiftelse af servitutter (186)
  - F. Udstykning og sammenlægning m.v. (186–188)
  - G. Arv. Skilsmisse og separation (188–191)
- III Retsfølgning mod ejerlejligheden (191–195)
  - 1. Udlægsadgangen kan ikke afskæres ved vedtægtsbestemmelse (191–193)
  - 2. Retsfølgningen skal rettes mod den samlede ejerlejlighedsret (193–194)
  - 3. Forholdet mellem ejerforeningens kreditorer og lejlighedsejernes særkreditorer (194–195)
- IV Faktisk råden over særejeendom (195–199)
- V Den enkeltes råden over fællesejendom (199–206)
  - A. Faktisk råden (199–202)
  - B. Retlig råden (203–206)
- VI Misligholdelse i det indbyrdes forhold (206–214)
  - 1. Almindelige retshåndhævelsesmidler (206–207)
  - 2. EJLL § 8 (208–214)
- VII Offentligretlige rådighedsbegrænsninger (214–225)
  - 1. Almindeligt (214–215)

- 2. Begrænsninger i rådigheden over den enkelte ejerlejlighed (215–219)
- 3. Begrænsninger i rådigheden over fællesejendom (219–225)

#### Kapitel 4. Fællesomkostninger

- I Hvad er fællesomkostninger? (226–231)
- II Forholdet mellem ejerforeningen og lejlighedsejerne og mellem disse indbyrdes (231–287)
  - A. Omkostningsfordelingen (231–258)
    - 1. Lovens ordning (EJLL § 6) (231–240)
    - 2. Fravigelse fra lovens ordning i den oprindelige vedtægt (240–246)
    - 3. Senere ændring af omkostningsfordelingen (246–258)
      - a. Ved aftale (246)
      - b. Ved flertalsbeslutning (247–255)
      - c. Ændring af en urimelig omkostningsfordeling i medfør af aftalelovens § 36 (255–258)
  - B. Pligten til at betale bidrag (258–287)
    - 1. Opkrævning af bidrag (258–260)
    - 2. Grundfond (260–262)
    - 3. Pligten påhviler den til enhver tid værende ejer (262–266)
    - 4. Bidragsrestancer hviler ikke på ejerlejligheden (266–277)
    - 5. Sikring af ejerforeningens krav ved pant i lejlighederne (277–287)
- III Forholdet til ejerforeningens kreditorer (287–300)
  - 1. Stiftelse af kontraks- og erstatningskrav mod ejerforeningen (287–289)
  - 2. Kan ansvaret begrænses gennem vedtægtsbestemmelse? (289–292)
  - 3. Søgsmål mod ejerforeningen. Dennes formue. Kan en dom over ejerforeningen danne grundlag for udlæg hos lejlighedsejerne? (292–298)
  - 4. Krav mod den enkelte lejlighedsejer (298–300)
- IV Skæringsproblemer i forbindelse med ejerskifte (300–319)
  - 1. Indledning (300–301)
  - 2. Forholdet til fælleskreditorerne (301–302)
  - 3. Forholdet til ejerforeningen (302–307)
  - 4. Forholdet mellem køber og sælger (308–319)

#### Kapitel 5. Vedtægten

- I Vedtægtens karakter (320–321)
- II Normalvedtægten (322–323)
- III Den individuelle vedtægt (323–358)
  - 1. Tilblivelse. Oprindelige og senere vedtægter (323–327)
  - 2. Forholdet mellem den individuelle vedtægt og normalvedtægten (327–329)
  - 3. Indhold (329–333)
  - 4. Påtaleret (333–341)
  - 5. Godkendelse efter kommuneplanlovens § 36 (341–351)
  - 6. Tilsidesættelse af urimelige vedtægtsbestemmelser i medfør af aftalelovens § 36 (351–358)
- IV Ændring af vedtægten (358–367)
  - 1. Begrænsninger i adgangen til at ændre vedtægten ved flertalsbeslutning (358–366)
  - 2. Den tinglysningsmæssige prøvelse (366–367)
- V Tinglysning af vedtægtsbestemmelser som gyldighedsbetingelse inter partes (368–373)
- VI Tinglysning af vedtægtsbestemmelser og andre dispositioner i ejerforeningen til beskyttelse mod tredjemand (373–383)
- VII Husorden (383–391)
  - 1. Indhold m.v. (383–389)
  - 2. Særligt om lejelovens § 67, stk. 2 (389–391)
- VIII Domstolsprøvelse og foreningsvoldgift (392–402)
  - 1. Almindeligt om adgangen til domstolsprøvelse (392–393)
  - 2. Voldgiftsklausuler (393–400)
  - 3. Endelighedsklausuler (400–402)

#### Kapitel 6. Ejerforeningen

- I Karakteristik af ejerforeningen (403–416)
  - 1. Ejerforeningens retssubjektivitet i dansk ret (403–410)
  - 2. Sammenligning med fremmed ret (410–416)

- II Ejerforeningens organer (416–496)
  - A. Indledning (416–420)
  - B. Generalforsamlingen (420–453)
    - 1. Medlemskab, adgang, indkaldelse m.m. (420–423)
    - 2. Stemmeret efter fordelingstal. Fravigelse herfra (424–428)
    - 3. Simpel og kvalificeret majoritet, jfr. normalvedtægtens § 1, stk. 3 og 4 (428–432)
    - 4. Stemmeretten: Fuldmagt, inhabilitet m.m. (432–444)
    - 5. Særligt om stemmeretten i tilfælde, hvor en person er indehaver af flere lejligheder i ejendommen. EJLL § 2, stk. 4. Behovet for begrænsning i den oprindelige ejers stemmeret (444–453)
  - C. Ledelsen: bestyrelse og administrator (453–492)
    - 1. Bestyrelsen er det principale ledelsesorgan. Ansættelse af administrator er ikke obligatorisk (453–456)
    - 2. Valg af bestyrelsesmedlemmer (456–461)
    - 3. Formregler vedrørende bestyrelsens virksomhed (461–462)
    - 4. Bestyrelsens pligter og beføjelser (462–467)
    - 5. Ansættelse og afskedigelse af administrator. Tilsidesættelse af urimelige vedtægtsbestemmelser om udpegning af administrator (467–478)
    - 6. Administrators pligter og beføjelser (478–481)
    - 7. Repræsentationen af ejerforeningen udadtil. Tegningsret og andre fuldmagtsspørgsmål (481–487)
    - 8. Ledelsens erstatningsansvar (487–492)
  - D. Revision (492–496)
- III Sekundære ejerforeninger, samarbejde mellem ejerforeninger og lignende (496–504)
  - 1. Begrebet sekundære ejerforeninger. Oprettelse heraf (496–499)
  - 2. Nærmere om forholdene i en ejendom, hvor der er oprettet sekundære ejerforeninger (499–502)
  - 3. Samarbejde med omkringliggende faste ejendomme. Samadministrerede ejerforeninger. Medlemskab af grundejerforening (502–504)

#### Kapitel 7. Generalforsamlingens beslutninger

- I Oversigt (505–509)
- II Grundlæggende begrænsninger i generalforsamlingens kompetence (509–525)

- A. Kompetencen omfatter som hovedregel kun fællesejendom, ikke særejeendom (509–516)
  - 1. Hovedreglen (509–512)
  - 2. Modifikationer (512–514)
  - 3. Ophævelse af begrænsninger i rådigheden over særejeendom (514–516)
- B. Kontraktsmæssige rettigheder over fællesejendom eller vedrørende den fælles administration (516–519)
- C. Ændring af fordelingstal, omkostningsfordeling eller stemmeret (519–520)
- D. Ejerlejlighedsfællesskabets opløsning (520–525)
- III Dispositioner vedrørende fællesejendom (525–574)
  - A. Indledning (525–531)
    - 1. Problemstillingen (525–529)
    - 2. Beslægtede retsområder (529–531)
  - B. Sædvanlige eller nødvendige dispositioner til bevarelse og udnyttelse af ejendommen (konservativ administration) (531–538)
    - 1. Fremmed ret (531–534)
    - 2. Dansk ret (534–538)
  - C. Udgiftskrævende forbedringer, nyanskaffelser eller ændringer (progressiv administration) (538–553)
    - 1. Fremmed ret (538–542)
    - 2. Dansk ret (542–553)
      - a. På ejerforeningens bekostning (542–551)
      - b. På egen bekostning (551–553)
  - D. Ændringer i anvendelsen af fællesejendom (553–555)
  - E. Retlige dispositioner over fællesejendom (556–561)
  - F. Oprettelse af yderligere ejerlejligheder (561–564)
  - G. Beslutninger i forbindelse med ejendommens ødelæggelse (564–568)
  - H. Majoritetsmisbrug. Lighedsgrundsætningen (568–574)
- IV Retsstillingen ved ugyldige generalforsamlingsbeslutninger (575–586)
  - 1. De forskellige ugyldighedstilfælde (575–577)
  - 2. Hvorledes og af hvem kan ugyldigheden gøres gældende? (577–584)
  - 3. Fortabelse af ugyldighedsindsigelsen ved stiltiende afkald eller passivitet (584–586)
- V Positive minoritets- eller individualbeføjelser (586–593)
  - 1. Normalvedtægtens tilfælde (586–587)

2. Den enkeltes ret til at forlange, at ejendommen ikke forringes og i øvrigt administreres forsvarligt (587–593)

VI Sammenfatning (594–596)

*Kapitel 8. Ejerlejligheder og skat*

- I Ejendomsvurdering og -beskatning (597–604)
  1. Ejendomsvurdering (597–602)
  2. Ejendomsskatter (602–604)
- II Indkomstopgørelsen (604–643)
  - A. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden (604–629)
    1. Ejerlejligheder, der anvendes til beboelse for ejeren (605–616)
    2. Ejerlejligheder, der er udlejet til beboelse (616–619)
    3. Ejerlejligheder, der af ejeren benyttes til erhvervsvirksomhed (620–625)
    4. Ejerlejligheder, der udlejes til erhverv (625)
    5. Ejerforeningens indtægter. Er ejerforeningen et selvstændigt skattesubjekt? (625–629)
  - B. Fortjeneste ved salg (629–643)
    1. Oversigt (629–630)
    2. Beskatning som almindelig indkomst ved erhvervelse i næringsvirksomhed eller i spekulationsøjemed (630–635)
    3. Skattefritagelse i medfør af parcelhusreglen (635–637)
    4. Beskatning som særlig indkomst (637–638)
    5. Beskatning af genvundne afskrivninger (638–639)
    6. Fortjeneste ved salg af dele af den faste ejendoms fælles bestanddele eller af ejerlejligheder, der ejes af ejerforeningen (639–640)
    7. Skattemæssige spørgsmål i forbindelse med andre boligfællesskabers overgang til ejerlejligheder (640–643)
- III Formueopgørelsen (643–644)
- IV Særlige afgifter ved anmeldelse om opdeling i ejerlejligheder og ved førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder i ældre ejendomme (644–647)
  1. Afgift ved anmeldelse om opdeling (644–645)
  2. Afgift ved førstegangsoverdragelse (645–647)
- V Andre spørgsmål (647–648)

*Kapitel 9. Anpartslejligheder*

- I Begrebet anpartslejligheder og dets forhold til ejerlejlighedsloven (649–659)
  1. Begrebet anpartslejlighed (649–653)
  2. Forholdet til ejerlejlighedsloven (653–659)
- II Forbudet mod overdragelse af anpartslejligheder (659–684)
  1. Om boligfællesskabslovens § 13, stk. 1, i almindelighed (659–673)
  2. Undtagelserne i § 13, stk. 2 og 3 (673–677)
  3. Særligt om en enejevers overdragelse af hele ejendommen til flere personer (677–681)
  4. Boliginteressentskaber (interessentskabslejligheder) (681–683)
  5. Sanktioner ved overtrædelse af forbudet (683–684)
- III Hovedlinier vedrørende retsstillingen i en ejendom, der er opdelt i anpartslejligheder (boligsamejer) (685–713)
  1. Det almindelige udgangspunkt (685–688)
  2. Oplysningspligt og priskontrol ved salg (688–690)
  3. Udlejning af en anpartslejlighed. Særligt om adgangen til at opsig lejeren (690–693)
  4. Spørgsmålet om fortrinsret for bidrag til fællesomkostninger (693–706)
  5. Andre formueretlige spørgsmål (706–711)
  6. Skat (711–713)

*Zusammenfassung (714–735)*

*Bilag*

- Ejerlejlighedsloven (lbkg. nr. 550 af 14/12 1979) (736–741)  
Uddrag af boligfællesskabsloven (lbkg. nr. 515 af 28/11 1980) (742–744)  
Normalvedtægt for en ejerforening (bkg. nr. 251 af 14/6 1966 som ændret ved bkg. nr. 124 af 16/3 1976) (745–748)  
Uddrag af tinglysningsbekendtgørelsen (bkg. nr. 17 af 26/1 1979 som ændret ved bkg. nr. 24 af 22/1 1980) (749–750)  
Eksempel på anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder (bilag 8A–8C til boligministeriets cirk. nr. 177 af 25/8 1977) (751–757)

Uddrag af Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht  
(Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (758-773)  
Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété  
des immeubles bâtis (774-788)

Litteraturforkortelser (789-795)

Andre forkortelser (796-797)

Stikordsregister (798-810)

Register over domme og andre afgørelser (811-815)

## KAPITEL 1

### Indledning

#### *I. Ejerlejlighedssystemets indførelse og udvikling i Danmark*

1. Ejendomsret til dele af bygninger – værelser, lejligheder eller etager – er ikke en moderne opfindelse. Opdeling af bygninger i dele, der hver for sig var genstand for almindelige ejerbeføjelser, synes i oldtiden at have været udbredt i hele det østlige Middelhavsområde og i Lilleasien.<sup>1</sup> Det er omstridt, om romerretten kendte egentlig ejendomsret til lejligheder, men i Europa genfindes systemet i hvert fald i middelalderens Tyskland og i forskellige områder i Frankrig og Italien. I Tyskland mistede instituttet efterhånden sin betydning. Med BGB blev nyoprettelse af »Stockwerkseigentum« af ordensmæssige grunde forbudt (BGB § 93, jfr. EGBGB § 189). I Frankrig havde systemet i det 18. århundrede stort set kun været benyttet i nogle få byer, særlig Grenoble og Rennes. Ved C. c. art. 664, der indeholder en sparsom regulering af fællesskabet i en opdelt ejendom, blev instituttet formelt anerkendt af lovgiveren.

I vort århundrede har ejerlejlighedssystemet med udgangspunkt i Syd- og Mellemeuropa vundet betydelig udbredelse i store dele af verden. Indførelse af systemet har undertiden været led i bestræbelserne på genopbygning af krigshærgede byer. I flere lande, f.eks. Italien, er ejerlejlighedsejendomme blevet opført med betydelig statsstøtte. Som medvirkende årsag til systemets udbredelse må nævnes befolkningens stigende koncentration i storbyer. Følgende europæiske lande har fået særlig lovgivning om ejerlejligheder: Belgien 1924, Ungarn 1924, Rumænien 1927, Grækenland 1929, Polen 1934, Italien 1934, Bulgarien 1935, Frankrig 1938, Spanien 1939, Østrig 1948, Vesttyskland 1951, Holland 1951, Portugal 1955, Island 1959 og Schweiz 1965.<sup>2</sup> Ejerlejligheder

1. Sikre vidnesbyrd haves fra Babylon, Syrien, Ægypten, Palæstina og Grækenland. Som det ældste kendte dokument nævnes almindeligvis kong Irmerums (Lipar, Babylonien) køb af stueetagen af en ejendom ca. 2500 f. K. Vedrørende systemets historie kan navnlig henvises til *Bärmann* 1. udg. (1958) s. 1 ff, jfr. 3. udg. s. 24 f med henvisninger til nyere undersøgelser.

2. Jfr. *Bärmann* s. 27 ff med udførlig gennemgang, Bet. s. 107.