

EJER

LEJLIGHEDER

3

## EJERLEJLIGHEDER

Udsat med Times og trykt hos Andelsbogtrykkeriet i Odense  
Bogbinderarbejdet er udført af Carl Nielsens Bogbinderi, Odense

## Forord

Grundlaget for nærværende bog er en » afløsningsopgave«, som jeg indleverede til Københavns Universitet i foråret 1969.

Muligheden for oprettelse af ejerlejligheder blev en realitet herhjemme med lov nr. 199 af 8. juni 1966, der trådte i kraft den 1. juli samme år. Den ny boligform har fra starten været genstand for stor interesse og omfattende politisk debat.

Ejerlejligheder er en nydannelse inden for den formueretlige begrebsverden, og emnet for denne afhandling er først og fremmest de formueretlige aspekter omkring det ny retsinstitut: hvad er det nærmere indhold af de rettigheder og pligter, der følger af stillingen som ejer af en ejerlejlighed, hvilke regler gælder der for det indbyrdes forhold mellem lejlighedsejerne, og hvorledes er retsstillingen i forhold til tredjemand? Indledningsvis behandles den offentligretlige regulering vedrørende ejerlejligheder, dvs. spørgsmål som, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder, og hvorledes opdelingen kan udformes. Til den oprindelige afhandling er føjet et afsnit om den skattemæssige behandling af ejerlejligheder.

I afhandlingen er indarbejdet de ændringer vedrørende betingelserne for opdeling af ejendomme og salg af ejerlejligheder, der er en følge af §§ 67 a og 69 a i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, vedtaget ved lov nr. 288 af 18. juni 1969.

København, oktober 1969.

PETER BLOK

# Indholdsfortegnelse

Sidetallene er anført i parentes

## *Kapitel 1. Indledning.*

- I Ejerlejlighedssystemets indførelse i Danmark (11–20)
  - 1. Historie og udbredelse i udlandet (11–12)
  - 2. Folketingets behandling af ejerlejlighedsloven (12–13)
  - 3. Diskussion om ejerlejlighedssystemet (13–19)
  - 4. Statistik (19–20)
- II Arbejdets afgrænsning og metode (20–24)
- III Ejendomsret over en ejerlejlighed: en særegen juridisk konstruktion (25–30)
  - 1. Teoretiske opfattelser (25–29)
  - 2. Forhold til det hidtidige tinglysningssystem (29–30)
  - 3. Juridisk beslægtede forhold (30)
- IV Oprettelse af ejerlejligheder (31–40)
  - 1. Ejendommens ejer træffer alene beslutning om opdeling (31–32)
  - 2. Hvilke ejendomme kan opdeles? (32–35)
  - 3. Anvendelse af loven uden for det typiske område (35–38)
  - 4. Fremgangsmåde ved oprettelsen (38–40)
- V Den skattemæssige behandling af ejerlejligheder (40–54)
  - 1. Selvstændig ejendomsvurdering (40–43)
  - 2. Ejendomsbeskatningen (43–45)
  - 3. Formueopgørelsen (45)
  - 4. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden (45–51)
  - 5. Indkomstopgørelsen ved salg af ejerlejligheden (51–53)
  - 6. Ejerforeningens indtægter (53–54)

## *Kapitel 2. Lejlighedsejernes rettigheder og pligter.*

- I Fællesejendom og særejeendom (55–60)
- II Rådigheden over lejligheden (60–76)
  - A. »En egentlig ejendomsret« (60–62)
  - B. Faktisk råden over særejeendom (62–66)
  - C. Retlig råden over ejerlejligheden (67–76)
    - 1. Den samlede ejerlejlighedsret (67)
    - 2. Arv. Skilsmisse og separation (67–69)
    - 3. Pantsætning (69)
    - 4. Servitutter (69)
    - 5. Overdragelse (69–75)
    - 6. Udstykning og sammenlægning (75–76)
- III Den enkeltes råden over fællesejendom (76–80)
  - A. Faktisk råden (76–78)
  - B. Den enkeltes begrænsede mulighed for retlig råden (78–80)

- IV Fællesomkostninger og deres fordeling (80–106)
  - A. Hvad er fællesomkostninger? (80–82)
  - B. Omkostningsfordelingen (82–92)
    - 1. Fordelingsnormen (82–85)
    - 2. Ændring af fordelingen (85–92)
  - C. Opkrævning af bidrag. Grundfond (92–93)
  - D. Bidragspligten. Hviler ejerforeningens krav på lejligheden? (93–106)
- V Misligholdelse i det indbyrdes forhold (106–111)
  - 1. Almindelige retshåndhævelsesmidler (106–107)
  - 2. EJLL § 8 (107–111)
  - 3. Voldgiftsklausuler (111)

### Kapitel 3. Vedtægten.

- I Indledning (112–113)
- II Normalvedtægten (113–115)
- III Vedtægtens indhold (115–119)
- IV Ændring af vedtægten (119–123)
- V Tinglysning som gyldighedsbetingelse inter partes (123–126)
- VI Tinglysning af vedtægtsbestemmelser og anden indbyrdes regulering til beskyttelse mod tredjemand (126–133)

### Kapitel 4. Fællesskabets organisation.

- I Karakteristik af ejerlejlighedsfællesskabet (ejerforeningen) (134–145)
  - A. Ejerforeningens retssubjektivitet (134–139)
  - B. Sammenligning med fremmed ret (140–145)
    - 1. Tyskland (140)
    - 2. Frankrig (140–141)
    - 3. Konklusion (142–145)
- II Ejerforeningens organer (145–164)
  - A. Indledning (145–147)
  - B. Generalforsamlingen (147–158)
    - 1. Adgang, indkaldelse m. v. (147–149)
    - 2. Vejet stemmeret (149–151)
    - 3. Simpel og kvalificeret majoritet (151–153)
    - 4. Stemmeretten (153–158)
  - C. Ledelsen: bestyrelse og administrator (158–164)
    - 1. Administrator ikke obligatorisk (158–159)
    - 2. Valg af bestyrelse og administrator (159–160)
    - 3. Formregler (161)
    - 4. Bestyrelsens pligter (161–162)
    - 5. Bestyrelsens bemyndigelse (162–164)
    - 6. Administrator (164)

### Kapitel 5. Ejerforeningens dispositioner.

- I Oversigt (165–166)
- II Ejerforeningens kompetence er begrænset til spørgsmål angående fællesejendom (166–170)
  - 1. Indskrænkninger i rådigheden over lejligheden (166–168)
  - 2. Andre individualrettigheder (168)
  - 3. Modifikationer (168–170)
- III Til beslutning om opløsning kræves enighed (170–175)
- IV Anvendelse af reglerne for almindeligt sameje og interessentskab (175–177)
- V Dispositioner vedrørende fællesejendom (177–205)
  - A. Problemstillingen (177–181)
  - B. Kerneområdet: Sædvanlige og nødvendige dispositioner til bevarelse og udnyttelse af ejendommen (konservativ administration) (182–186)
    - 1. Fremmed ret (182–183)
    - 2. Dansk ret (183–186)
  - C. Udgiftskrævende nyanskaffelser og ændringer (progressiv administration) (186–197)
    - 1. Fremmed ret (187–190)
    - 2. Dansk ret (191–197)
      - a. På ejerforeningens bekostning (191–195)
      - b. På egen bekostning (196–197)
  - D. Ændringer i anvendelsen af fællesejendom (197–199)
  - E. Retlige dispositioner over fællesejendom (199–202)
  - F. Sammenfatning (202–205)

### Kapitel 6. Forhold til tredjemand.

- I Panthavere (206–221)
  - A. Fællespant (206–214)
    - 1. De oprindelige panthaveres retsstilling ved ejendommens opdeling (207–211)
    - 2. Spørgsmål vedrørende fælles behæftelse iøvrigt (211–214)
  - B. Pant i den enkelte ejerlejlighed (214–221)
- II Almindelige kreditorer (221–234)
  - A. Ejerforeningens kreditorer (221–230)
    - 1. Indgåelse af kontrakter (221–224)
    - 2. Kan ansvaret begrænses? (224–228)
    - 3. Ejerforeningens formue (228–229)
    - 4. Krav mod den enkelte lejlighedsejer (230)
  - B. Lejlighedsejernes særkreditorer (231–234)
    - 1. Retsforfølgning mod lejligheden (231–232)
    - 2. Ikke særskilt udlæg i andel af ejerforeningens formue (232–233)
    - 3. Forholdet mellem ejerforeningens kreditorer og lejlighedsejernes særkreditorer (233–234)

Litteraturforkortelser m. v. (235–237)

Love og bekendtgørelser m. v. (238–250)

Stikordsregister (251–255)

## KAPITEL 1

### Indledning

#### I. EJERLEJLIGHEDSSYSTEMETS INDFØRELSE 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<sup>2</sup>.

I vort århundrede har ejerlejlighedssystemet set en bemærkelsesværdig renæssance i Syd- og Mellemeuropa. Indførelse af ejerlejligheder har undertiden været led i bestræbelserne på genopbygning af krigshærgede byer. I flere lande er ejerlejlighedsejendomme blevet opført med betydelig statsstøtte (især Italien). 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

1. Sikre vidnesbyrd haves fra Babylon, Syrien, Ægypten, Palæstina og Grækenland. Som det ældste kendte dokument nævnes almindeligvis kong Irmerims (Lipar, Babylonien) køb af stueetagen af en ejendom ca. 2500 f. K. Mere om systemets historie kan ses hos *Bärman* s. 1 ff, *Aeby* s. 32 f, *Magnenat* s. 15 f, *Weitnauer-Wirths* s. 21 f.

2. Før tinglysningsloven af 1926 har der ikke været nogen formel hindring for stiftelse af ejendomsret til dele af bygninger herhjemme. Ordningen nævnes ikke i de ældre tingsretlige fremstillinger og har formentlig ikke været kendt. Nogen dyberegående undersøgelse af dette spørgsmål er dog ikke foretaget.