

Peter Andreasen

Ejerlejligheder

Nyt Juridisk Forlag

Ejerlejligheder – i praksis

© 1997 by Nyt Juridisk Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Printed in Denmark 1997
ISBN 87-982576-6-8

Nyt Juridisk Forlag Aps.
Gothersgade 133
Postboks 2126
1015 København K
Telefon 33 95 97 00
Telefax 33 95 99 97

e-mail: fl@djoef.dk
Homepage-adresse:
<http://www.djoef.dk/flhome.htm>

Forord

På tilsvarende måde, som det allerede findes for andelsboliger og til dels for udlejningsejendomme, erhvervsejendomme og socialt boligbyggeri (almene boliger), er ideen med denne bog at give en samlet redegørelse for en række af de ofte forekommende problemstillinger af praktisk, juridisk, teknisk og økonomisk karakter vedrørende ejerlejligheder og vedrørende ejerforeningernes daglige drift.

Formålet med bogen er således at give en indføring i ejerlejligheds- og ejerforeningsbegrebet og de særlige problemer i forbindelse hermed, eksempelvis i relation til overdragelse og ejerskab af ejerlejligheder, ejerforeningens daglige drift og administration, ejerforeningens og medlemmernes indbyrdes forhold og forholdet til omverdenen m.v., og at give praktiske løsninger og anvisninger herpå.

Det er mit håb, at bogen kan tjene som inspiration og hjælpemiddel såvel for de professionelle aktører, herunder advokater, administratorer, revisorer, ejendomsmæglere og pengeinstitutter, som for ejerforeningernes bestyrelser og de enkelte ejerlejlighedsejere, og muligvis også for tekniske rådgivere, håndværkere, leverandører, forsyningsselskaber og andre, der indgår aftaler med ejerforeningerne. Advokatsekretærer, ejendomsmæglerassistenter o.a. kan eventuelt anvende bogen som supplement til gængs undervisningsmateriale.

For de professionelle aktører kan bogen ikke stå alene. Her må henvises til det anbefalelsesværdige og uundværlige værk Peter Bloks »Ejerlejligheder«.

Jeg siger tak til min partner advokat Sven Westergaard og de andre i advokatfirmaet for den tålmodighed, der er udvist, når jeg har været »fraværende« fysisk eller i tankerne.

Endvidere takker jeg kontorchef Erik Eriksen, Told og Skat, der har inspireret til visse afsnit vedrørende de skatte- og afgiftsmæssige forhold.

København, september 1996

Peter Andreasen

Indholdsoversigt

Indholdsfortegnelse	7
Kapitel 1: Opdeling	19
Kapitel 2: Ejerforeningen – begreb og karakteristik	26
Kapitel 3: Ejerforeningens organisation og drift	48
Kapitel 4: Generalforsamlingen	88
Kapitel 5: Fællesomkostninger og fordelingstal	115
Kapitel 6: Vedtægter og pantsikkerhed	143
Kapitel 7: Ejerens rettigheder og forpligtelser	168
Kapitel 8: Ejerskifte	196
Kapitel 9: Byggearbejder	247
Kapitel 10: Skat og afgifter	290
Bilagsoversigt	311
Bilag 1-14	312
Litteraturfortegnelse	401
Artikeloversigt	403
Domsoversigt	407
Stikordsregister	413

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Opdeling	19
1. Definitioner	19
2. Historisk udvikling	20
3. Bygninger, der kan opdeles	21
4. Ejendomme, der ikke kan opdeles	23
5. Videreopdeling af ejerlejligheder	23
6. Fremgangsmåden ved opdeling	24
Kapitel 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik	26
1. Indledning	26
2. Medlemmernes hæftelse over for tredjemand	28
2.1. Hovedreglen	28
2.2. Aftalemæssige fravigelser af hovedreglen	30
2.2.1. Prorata hæftelse	30
2.2.2. Subsidiær hæftelse	31
2.2.3. Begrænset hæftelse	32
2.2.4. Indirekte hæftelse	32
2.3. Vedtægtsmæssige fravigelser af hovedreglen	32
2.3.1. Prorata hæftelse	32
2.3.2. Subsidiær hæftelse	32
2.3.3. Begrænset hæftelse	33
2.3.4. Fravigelsernes rækkevidde	33
3. Medlemmernes andele i ejerforeningen	34
3.1. Medlemmernes ejerandele	34
3.1.1. Interessentskaber	34
3.1.2. Ejerforeninger	35
3.2. Medlemmernes andel i driftoverskud og -underskud	36
3.2.1. Interessentskaber	36
3.2.2. Ejerforeninger	37
4. Ejerforeningens retssubjektivitet	38
4.1. Formueretligt	38
4.2. Processuelt	38
5. Medlemmernes hæftelse vedrørende ny og gammel fælles gæld	39
5.1. Indledning	39
5.2. Hæftelse over for ejerforeningen	39
5.3. Hæftelse over for tredjemand	41
5.3.1. Ny (senere stiftet) gæld	41
5.3.2. Gammel (tidligere stiftet) gæld	41
6. Skattemæssige forhold	44
6.1. Hvis ejerforeningen ikke er et »selvstændigt skattesubjekt«	44
6.2. Hvis ejerforeningen er et »selvstændigt skattesubjekt«	45

Kapitel 3. Ejerforeningens organisation og drift	48
1. Indledning	48
2. Generalforsamlingen	49
2.1. Beslutningskompetencen (materielt)	49
2.1.1. Beslutninger stridende mod lovgivningen	49
2.1.2. Beslutninger stridende mod vedtægterne	50
2.1.3. Beslutninger uden for formålet	50
2.1.4. Majoritetsmisbrug og lighedsgrundsætning	50
2.1.5. Beslutninger vedrørende den enkeltes ejerrettigheder (»særrettigheder«)	51
2.1.6. Beslutninger vedrørende »medlemsrettigheder«	52
2.1.6.1. Pantessikkerhed eller anden sikkerhed	53
2.1.6.2. Stemmeret	53
2.1.6.3. Fordelingstal	54
2.1.6.4. Konkrete udgiftsposter	55
2.1.6.5. Afgrænsning mellem fællesejendom og særejendom	55
2.1.6.6. Anvendelse	55
2.1.6.7. Respektklausuler	56
2.1.6.8. Fælleslån	56
2.1.6.9. Hæftelse over for tredjemand	56
2.1.6.10. Hæftelse for restancer	56
2.2. Tinglysningsdommerens prøvelse	56
2.3. Beslutningskompetencen (formelt)	57
2.3.1. Krav til formalia	57
2.3.2. Krav til vedtagelsen	57
2.4. Konsekvenserne af ugyldighed	58
3. Bestyrelsen	59
3.1. Valg og sammensætning af bestyrelsen	59
3.2. Bestyrelsens opgaver og pligter	60
3.3. Bestyrelsens beslutninger	61
3.4. Bestyrelsesmødernes forløb	62
3.5. Generalforsamlingsindbringelse	63
3.6. Bestyrelsens bemyndigelse og legitimation, tegningsregler	64
3.6.1. Bestyrelsens stillingsfuldmagt	64
3.6.2. Tegningsregler	65
3.6.3. Fuldmagtens grænser	66
3.7. Bestyrelsens ansvar	67
3.7.1. Strafansvar	67
3.7.2. Erstatningsansvar	67
3.7.2.1. Ansvar over for ejerforeningen	68
3.7.2.2. Ansvar over for det enkelte medlem	68
3.7.2.3. Ansvar over for tredjemand	68
3.8. Ugyldighed	68
3.9. Forebyggelse af bestyrelsesansvar	69
3.9.1. Bestyrelsens basale opgaver og pligter	69
3.9.2. Bestyrelsesmedlemmernes basale rettigheder	70
3.9.3. Kriterier for bestyrelsesmedlemmernes erstatningsansvar	71
3.9.4. Forretningsorden	72

3.9.5. 10 gode råd, 10 vigtigste fejl	73
3.9.6. Ansvarsforsikring	74
1. Administrator	75
4.1. Indledning	75
4.2. Valg af administrator	75
4.3. Administrators opgaver	76
4.4. Administrators kompetence	80
4.5. Administrators ansvar	81
5. Ejendomsfunktionærer	81
5.1. Opgaver	81
5.2. Ansættelsesforhold	81
6. Revision og regnskab	82
6.1. Revision	82
6.1.1. Revisors opgaver	82
6.1.2. Valg af revisor	83
6.1.3. Revisors påtegning	83
6.2. Regnskabet	85
6.2.1. Resultatopgørelsen	86
6.2.2. Balancen	86
6.2.3. Specifikationer (og noter)	87
Kapitel 4. Generalforsamlingen	88
1. Generalforsamlingens forløb	88
1.1. Dirigent	88
1.1.1. Valg af dirigent	88
1.1.2. Dirigentens kvalifikationer, valgbarhed, inhabilitet, m.v.	89
1.1.3. Dirigentens opgaver	90
1.1.4. Dirigentens ansvar	91
1.2. Generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed	91
1.2.1. Lovlige indvarsling	91
1.2.2. Generalforsamlingens beslutningsdygtighed	92
1.3. Aflæggelse af årsberetning	92
1.4. Aflæggelse og godkendelse af årsregnskab	93
1.5. Forelæggelse af budget	95
1.6. Forslag fra bestyrelsen eller fra medlemmerne	96
1.7. Valg af bestyrelse eller formand for bestyrelsen	97
1.8. Valg af revisor og administrator	97
1.9. Eventuelt	97
1.10. Referat	98
2. Medlemmernes stemmeret	99
2.1. Stemmeret	99
2.1.1. Stemmerettens udøvelse og overgang	99
2.1.2. Stemmevægt	99
2.2. Fuldmagt	100
2.3. Udelukkelse af stemmeretten, inhabilitet m.v.	100
2.4. Udelukkelse af stemmeretten, genudlejede ejerlejligheder	101
2.4.1. Ejerkredsen	101
2.4.2. Genudlejning	102

2.4.3.	Afstemninger efter fordelingstal	103
2.4.4.	Stemmeoptælling	103
3.	Afstemninger på generalforsamlingen	103
3.1.	Majoritetsbegreber (flertalsbegreber)	103
3.2.	Afstemnings- og valgmetoder	105
3.3.	Valg	105
3.3.1.	Valg mellem flere til én post, f.eks. formandsposten, revisor eller administrator	105
3.3.2.	Valg af flere kandidater samtidig, f.eks. flere bestyrelsesmedlemmer	106
3.4.	Beslutninger om fremsatte forslag	107
3.4.1.	Afstemning over ét forslag	107
3.4.2.	Afstemning over flere forslag	108
3.4.2.1.	Indholdsmæssigt uforenelige (alternative) forslag	109
3.4.2.2.	Indholdsmæssigt forenelige (uafhængige) forslag	111
3.4.2.3.	Hovedforslag, modforslag og ændringsforslag	112
Kapitel 5. Fællesomkostninger og fordelingstal		115
1.	Indledning	115
1.1.	Loven og normalvedtægten	115
1.2.	Fortolkningsbidrag og afgrænsningskriterier	115
2.	Fordelingstal	116
2.1.	Fordelingstallets betydning	116
2.2.	Fastsættelse af fordelingstal	117
2.3.	Ændring af fordelingstal	118
3.	De enkelte udgiftsarter – grænsen mellem sær- og fællesejendom	119
3.1.	Udenomsarealer og -lokaler	120
3.1.1.	Grunden	120
3.1.2.	Ejendomsskatter og lignende	120
3.1.3.	Kælder- og loftslokaler, pulterrum m.v.	120
3.1.4.	Trappeopgange	121
3.1.5.	Elevatorer og lignende	121
3.2.	Klimaskærm	121
3.2.1.	Generelt	121
3.2.2.	Vinduer	121
3.2.2.1.	I almindelighed	121
3.2.2.2.	Butiksvinduer (og -døre)	121
3.2.2.3.	Ruderne	123
3.3.	Indvendig vedligeholdelse, etageadskillelse, vægge m.v.	124
3.3.1.	Indvendig vedligeholdelse	124
3.3.2.	Etageadskillelse	124
3.3.3.	Vægge	124
3.3.4.	Badeværelser	125
3.4.	Altaner	125
3.5.	Forsyningsanlæg og -ledninger	126
3.6.	Forsikringer	127
3.6.1.	Ejendomsforsikring	127
3.6.2.	Glasforsikring	127
3.6.3.	Bestyrelsesansvar	128

3.6.4.	Andre forsikringer	128
3.6.5.	»Fordelingsvejledningen«	128
3.7.	Vicevært, varmemester og andre ejendomsfunktionærer	129
3.8.	Administrative udgifter	130
1.	Særlige udgiftsarter	130
4.1.	Forbrugsbetingede udgifter	130
4.1.1.	Indledning	130
4.1.2.	Udgifter til forbrug af varme	131
4.1.3.	Udgifter til forbrug af vand	132
4.1.4.	Særlige forhold vedrørende vand	133
4.2.	Nye fælles faciliteter	134
4.2.1.	Indledning	134
4.2.2.	Vaskefaciliteter	134
4.2.3.	Selskabslokaler m.v.	135
4.2.4.	Generelt	135
4.3.	Nye fælles anlæg	136
4.3.1.	Indledning	136
4.3.2.	TV-antenne, hybridnet, m.v.	136
4.3.3.	Dørtelefoner el. lign.	138
4.4.	Vedligeholdelse, forbedringer og nyanskaffelser	139
4.4.1.	Afgrænsning	139
4.4.2.	Vedligeholdelse	140
4.4.3.	Forbedringer	140
4.4.4.	Nyanskaffelser	140
Kapitel 6. Vedtægter og pantesikkerhed		143
1.	Normalvedtægt og individuel vedtægt	143
2.	Vedtægtsændringer – vedtagelse og fortolkning	145
3.	Vedtægtsændringer – tinglysning	146
3.1.	Tinglysningslovens § 1 og ejerlejlighedslovens § 7	146
3.2.	Tinglysningens betydning inter partes	147
3.3.	Tinglysningens betydning over for tredjemand	148
3.4.	Eksempler vedrørende tinglysningskravet	149
3.4.1.	Eksempel 1	149
3.4.1.1.	Aftale med en enkelt ejerlejlighedsejer	150
3.4.1.2.	Fælles aftale	150
3.4.1.3.	Fælles aftale som vedtægtsændring	151
3.4.2.	Eksempel 2	153
3.4.3.	Eksempel 3	153
4.	Ejerforeningens pantesikkerhed	155
4.1.	Problemstillingen	155
4.2.	Karakteristik af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter	156
4.3.	Fordele og ulemper ved valg af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter	157
4.3.1.	Vedtægtshjemmel	157
4.3.2.	Indhold og prioritetsstilling	158
4.3.3.	Retsforfølgning	158
4.3.4.	Tvangsauktion	159
4.3.5.	Tinglysning, gældsovertagelse m.v.	159

4.3.5.1.	Pantstiftende vedtægter	159
4.3.5.2.	Skadesløsbreve	160
4.3.5.3.	Ejerpantebreve	161
4.3.6.	Omkostninger	163
4.3.6.1.	Pantstiftende vedtægter	163
4.3.6.2.	Skadesløsbreve og ejerpantebreve	163
4.3.7.	Sammenfatning og konklusion	164
4.4.	Prioritetsstilling	164
4.5.	Vedtægtsændring om pant	166
Kapitel 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser		168
1.	Indledning	168
2.	Salg	169
2.1.	Oplysningspligt generelt	169
2.2.	Oplysningspligt ved salg til lejer	169
2.3.	Pris	170
2.4.	Genulejningspligt	170
2.5.	Eventuel godkendelsesret	171
3.	Pantsætning	171
3.1.	Panterettens genstand og indhold	171
3.2.	Klausul om udlejningsforbud	172
3.3.	Tinglysningslovens §§ 37 og 38	174
3.4.	Prioritetsstilling	174
4.	Udlejning	175
4.1.	Forholdet mellem udlejer og lejer	175
4.1.1.	Indledning – udlejning af en individuel ejerlejlighed	175
4.1.2.	Lejefastsættelse og -regulering	175
4.1.3.	Lejevilkår i øvrigt	177
4.1.4.	Opsigelse	178
4.2.	Forholdet mellem ejerforeningen, udlejer og lejer	178
4.3.	Udlejning i restejendommen	179
4.3.1.	Lejefastsættelse og -regulering	180
4.3.1.1.	Lejeregulering for småejendomme	180
4.3.1.2.	Omkostningsbestemt husleje	181
4.3.2.	Beboerrepræsentation og lejerindflydelse	182
5.	Servitutter og andre byrder	184
6.	Videreopdeling, sammenlægning m.v.	184
7.	Separation og skilsmisse	185
8.	Retsfølgning mod ejerlejligheden	186
9.	Faktisk råden	186
9.1.	Over særejeendom	186
9.2.	Over fællesejeendom	187
10.	Misligholdelse over for ejerforeningen og andre ejere	188
10.1.	Misligholdelse over for andre ejerlejlighedsejere	188
10.2.	Misligholdelse over for ejerforeningen	188
10.2.1.	Sædvanlige misligholdelsesbeføjelser	189
10.2.2.	Lejelovsanalogi	189
10.2.3.	Ejerlejlighedslovens § 8 – fraflytningskrav	190

10.2.3.1.	Kompetencen	191
10.2.3.2.	Misligholdelsens karakter	192
10.2.3.3.	Fogedret eller domstol	192
10.2.3.4.	Yderligere misligholdelsesbeføjelser	193
10.2.3.5.	Vedtægtsbestemmelser om bortsalg	194
Kapitel 8. Ejerskifte		196
1.	Indledning	196
2.	Salg og overdragelse	196
2.1.	Forudgående undersøgelser	196
2.1.1.	Sælgers adkomstdokument	197
2.1.2.	Kommunale oplysninger	197
2.1.3.	Tingbogsoplysninger	198
2.1.4.	Ejerlejlighedsopdelingen	198
2.1.5.	BBR-ejermeddelse	199
2.1.6.	Vurderingsattest, skattebillet, kvitteringer	199
2.1.7.	Oplysninger om ejerforeningens forhold	199
2.1.8.	Byggeteknisk gennemgang	200
2.2.	Lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsomsætningsloven)	201
2.2.1.	Erhvervsudøvelse som ejendomsformidler	201
2.2.2.	Frit formidervalg	201
2.2.3.	Forbud mod sammenkædning af ydelser	202
2.2.4.	Partsrepræsentation	202
2.2.5.	Særlige rådgiverinteresser	202
2.2.6.	Kontantpris	202
2.2.7.	Oplysningspligt	203
2.2.8.	Formidlingsaftalen	203
2.2.9.	Undersøgelsespligt	203
2.2.10.	Salgsopstilling	203
2.2.11.	Provenuberegning	204
2.3.	Forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom	205
2.3.1.	Lovens hovedafsnit	205
2.3.2.	Ansvarsbortfald for sælger	205
2.3.2.1.	Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring	205
2.3.2.2.	Anvendelse på ejerlejligheder	206
2.3.3.	Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.	207
2.4.	Begrænsninger af energiforbrug m.v.	208
2.4.1.	Varmesyn og energiattest	208
2.4.2.	Energimærkning og energiplan	209
2.4.2.1.	Store ejendomme	209
2.4.2.2.	Små ejendomme	210
2.5.	Ejerlejlighedsloven	212
2.5.1.	Ejerlejlighedslovens § 9 – skærpet oplysningspligt	212
2.5.2.	Ejerlejlighedslovens § 16a – priskontrol	212
2.6.	Selskabers køb	212
2.7.	Udlændinges køb	213
2.7.1.	Almindelige regler	213
2.7.2.	EU-statsborgere og -selskaber	213
2.8.	Slutseddelen og skøde	214

2.8.1.	Slutseddel og købsaftale	214
2.8.2.	Skøde	216
2.9.	Realkreditlån	217
2.9.1.	Købesummens berigtigelse	217
2.9.2.	Obligationslån eller kontantlån, renteprocent	218
2.9.3.	Kursrisiko og kurssikring	219
2.9.4.	Prioritetsstilling	220
2.10.	Sælgerpantebrev	220
2.10.1.	Pantebrevsformularer	220
2.10.2.	Fravigelige/præceptive bestemmelser	221
2.10.3.	Pantebrevstyper	222
2.10.4.	Pantebrevets oprettelse og udfyldelse	222
2.11.	Refusionsopgørelsen	224
2.11.1.	Refusionsprincipper (i almindelighed)	224
2.11.2.	Prioriteter	225
2.11.3.	Den kontante købesum	225
2.11.4.	Ejendomsskatter m.v.	226
2.11.5.	Forsikringer	226
2.11.6.	El-forbrug, varmekonsum, vandforbrug	227
2.11.6.1.	El-forbrug	227
2.11.6.2.	Varmeforbrug	227
2.11.6.3.	Vandforbrug	228
2.11.7.	Ordinære fællesudgifter	229
2.11.8.	Opsparing, grundfond m.v.	230
2.11.8.1.	Årets løbende henlæggelse	230
2.11.8.2.	Den opsparede kapital/den opbyggede grundfond	231
2.11.9.	Fælleslån	232
2.11.10.	Restancer	232
2.12.	Mangler og »skæringsproblemer«	233
2.12.1.	Faktiske mangler	233
2.12.2.	Vanhjemmel	235
2.12.3.	Ekstraordinære omkostninger	235
2.12.3.1.	Arbejdet ikke udført	236
2.12.3.2.	Arbejdet udført	237
3.	Tvangsauktion	238
3.1.	Auktionssagens forløb	238
3.1.1.	I almindelighed	238
3.1.2.	»Alternativt opråb«	239
3.1.3.	Tidsmæssige forløb	240
3.2.	Forudgående undersøgelser	241
3.3.	Salgsopstilling (købsnogle)	241
3.3.1.	Ejendomsoplysninger m.v.	241
3.3.2.	Prioritetsopgørelse	242
3.3.3.	Beløb/omkostninger uden for budsummen	243
3.4.	Auktionsskøde	244
3.5.	Refusion	245
3.6.	Mangler og misligholdelsesbeføjelser	245

Kapitel 9. Bygearbejder	247
1. Registrering	247
1.1. Behovet for vedligeholdelse	247
1.2. Formålet med registrering	247
1.3. Tilstandsrapport	247
1.4. Vedligeholdelsesplan	249
2. Beslutningsgrundlaget	250
2.1. Mindre vedligeholdelsesarbejder	250
2.2. Større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder	251
3. Rådgivere	252
3.1. Tekniske rådgivere	252
3.2. Juridisk rådgiver	254
4. Entreprise- og udbudsform	255
4.1. Valg af entrepriseform	256
4.1.1. Fagentreprise	256
4.1.2. Hovedentreprise	256
4.1.3. Totalentreprise	257
4.1.4. Kombinationer	257
4.2. Valg af udbudsform	258
4.2.1. Overslag	258
4.2.2. Underhåndsbud	258
4.2.3. Licitation	259
4.2.4. Valg af entreprenør	260
5. AB 92, forbehold og entrepriseaftalen	260
5.1. Indledning	260
5.2. Tilføjelser og ændringer til AB 92	261
5.2.1. Fravigelser til AB 92	262
5.2.2. Valg, fravalg og krav i henhold til AB 92	262
5.2.3. Supplerende, tydeliggørende eller præciserende bestemmelser til AB 92	262
5.2.4. Anmodninger med hjemmel i AB 92	264
5.3. Entrepriseaftalens indhold	264
5.4. Sikkerhedsstillelse	265
6. Gennemførelse af bygearbejder	266
7. Finansiering	268
7.1. Løbende opsparing	268
7.2. Opkrævning af ekstraordinært engangsbidrag	269
7.3. Fælleslån	270
8. Tilskudsmuligheder	272
8.1. Statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme	273
8.2. Statstilskud til omstilling af el-opvarmede bygninger	274
8.3. Statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger	275
8.4. Statstilskud til kulbaseret kraftvarme	277
8.5. Statstilskud til udnyttelse af vedvarende energikilder	277
9. Offentlig byfornyelse	277
9.1. Offentlig eller privat byfornyelse	277
9.2. Byfornyelses- og boligforbedringsbeslutningen	278
9.2.1. Byfornyelsesbeslutningen	278
9.2.2. Boligforbedringsbeslutning	280

9.2.3. Enkeltstående boligforbedring	280
9.3. Beslutningsproceduren	281
9.3.1. Byfornyelsesbeslutningen	281
9.3.2. Boligforbedringsbeslutning	281
9.3.3. Opfordring til at udarbejde projekt	281
9.3.4. Vetoretten	282
9.3.4.1. Ejerveto	282
9.3.4.2. Kollektivt veto	282
9.3.4.3. Individuelt veto	283
9.4. Byggearbejdernes gennemførelse	284
9.5. Finansiering og støtte	285
9.5.1. Ejerboliger	285
9.5.2. Udlejede ejerlejligheder	286
9.5.3. Beregning af værdistigningen og ombygningstab	287
10. Privat byfornyelse	287
10.1. Aftaleprincippet	288
10.2. Lejefastsættelse og tilskud	288
Kapitel 10. Skat og afgifter	290
1. Ejendomsvurdering, skatter og afgifter	290
1.1. Ejendomsvurdering	290
1.1.1. Ejendomsværdi	290
1.1.2. Grundværdi	291
1.1.3. Forskelsværdi	292
1.2. Ejendomsbeskatning	292
1.3. Andre afgifter	292
2. Indkomstopgørelsen (i almindelighed)	293
2.1. Ejerlejligheder, der anvendes til bolig for ejeren	293
2.2. Ejerlejligheder, der udlejes til beboelse	294
2.2.1. Driftsindtægter og -udgifter	294
2.2.2. Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter	294
2.3. Ejerlejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt af ejeren	295
2.4. Ejerlejligheder, der udlejes til erhverv	295
3. Beskatning ved ejerskifte (salg)	296
3.1. Hovedreglen	296
3.2. Næring	297
3.3. »Parcelhusreglen«	297
3.4. Førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder	297
4. Formueopgørelsen	299
5. Særlige afgifter	299
5.1. Opdelingsafgift	299
5.2. Afgift ved førstegangsoverdragelse	300
6. Bestyrelseshonorar, »frynsegoder«, eget arbejde, m.v.	300
6.1. Bestyrelseshonorar	301
6.2. Refusion af afholdte udgifter	301
6.3. »Frynsegoder« for bestyrelsesmedlemmer	301
6.3.1. Telefon	302
6.3.2. PC'ere	302
6.3.3. Fortæring, fester, hotelophold el. lign.	302

6.4. Eget arbejde	303
6.4.1. Arbejdsweekend, deling af arbejdsopgaver m.v.	304
6.4.2. Bestyrelsesarbejde som eget arbejde	306
Moms	306
7.1. Ejerforeningens momsforhold	307
7.1.1. Momsfri virksomhed	307
7.1.2. Momspligtig virksomhed	307
7.1.3. Frivillig momsregistrering	308
7.2. Ejerlejlighedsejernes momsforhold	309
Bilagsoversigt	311
Bilag 1-14	312
Litteraturliste	401
Artikelloversigt	403
Domsoversigt	407
Søksregister	413

I denne bog gives en samlet redegørelse for en række af de oftest forekommende problemstillinger af praktisk, juridisk, teknisk og økonomisk karakter vedrørende ejerlejligheder og ejerforeningens daglige drift. Der gives endvidere praktiske anvisninger og løsninger på problemstillingerne.

I bogen behandles bl.a. følgende hovedområder:

- overdragelse og ejerskab af ejerlejligheder
- ejerforeningens daglige drift og administration
- ejerforeningens og medlemmernes indbyrdes forhold og forholdet til omverdenen.

Bogen er et særdeles praktisk redskab såvel for professionelle, herunder advokater, administratorer, revisorer, ejendomsmæglere, håndværkere, tekniske rådgivere og pengeinstitutter, som for ejerforeningens bestyrelse og de enkelte ejerlejlighedsejere.

Advokat Peter Andreasen er medejer af Advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere og Sven Westergaards Ejendomsadministration I/S, København. Advokatfirmaets hovedsagsområder er bl.a. alle juridiske forhold med tilknytning til fast ejendom. Ejendomsadministrationen yder professionel bistand bl.a. til et større antal ejerforeninger. Forfatteren har undervist og skrevet artikler m.m. inden for disse områder.



ISBN 87-982576-6-8