



**Område**  
Ejendomme og Jura

**Dato**  
16. juni 2021

**J nr.** 212-0086

/JSTEE

- Fortolkning af begrebet "beboelseslejlighed" i ejerlejlighedslovens § 17

Efter § 17 i ejerlejlighedsloven (herefter ELL), kan bygninger, der højst indeholder 2 beboelseslejligheder opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår.

GST har truffet en konkret afgørelse om, at der ved opgørelsen af antal beboelseslejligheder efter ELL § 17 lægges vægt på den reelle indretning af bygningen og ikke på den formelle registrering af antal boligenheder i BBR.

Ved begrebet "beboelseslejlighed" i ELL § 17 forstås en beboelseslokalitet indrettet med selvstændigt køkken, der er egnet til at være underlagt en enebrugsret for en husstand. En beboelseslejlighed mister ikke sin status som sådan efter ELL § 17, forbi beboelseslokaliteten midlertidigt er uden køkken fx i forbindelse med en renovering eller ombygning.

Afgørelsen er truffet med henvisning til en formålsfortolkning af ELL §§ 16 og 17, hvor der samtidigt skabes overensstemmelse med den forståelse, der i retspraksis og den juridiske litteratur er fastlagt for begrebet "beboelseslejlighed" i lejeloven og boligreguleringsloven.

Som udgangspunktet er bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere omfattet af et opdelingsforbud jf. ELL § 16, stk. 1, nr. 1. Forbuddet er begrundet i hensynet til at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud. Reglen begrænser, at ældre bygninger, som indeholder udlejningsboliger på sigt bliver opdelt i ejerlejligheder. ELL § 17 er en undtagelse, der gør det muligt at opdele bygninger uanset opførelsesår, der højst indeholder 2 beboelseslejligheder. I forbindelse med det lovforberedende arbejde til den nugældende ejerlejlighedslov overvejede det af regeringen nedsatte ejerlejlighedsudvalg at lempe opdelingsforbuddet for beboelsesbygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, med en regel, hvorefter der kunne ske opdeling af ældre bygninger med op til 5 beboelseslejligheder. En sådan lempelse blev ikke medtaget i lovforslaget, da det forventedes at føre til, at en meget stor del af de ældre udlejningsboliger på sigt vil blive omdannet til ejerlejligheder, hvilket ikke vil harmonere med hensynet til at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud. Ved GSTs afgørelse fastslås det, at der ved afgørelsen af, hvor mange beboelseslejligheder, der findes i bygningen, skal lægges vægt på bygningens indretning og ikke den formelle registrering af antal boliger i BBR. Herved

**Geodatastyrelsen**

Lindholm Brygge 31  
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00  
E: [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk)

[www.gst.dk](http://www.gst.dk)



undgås det, at ældre bygninger med mange lejemål kan bringes inden for anvendelsesområdet af ELL § 17 ved, at flere beboelseslejligheder sammenlægges til en bolig/boligenhed i BBR. En sådan praksis ville virke imod formålet med ELL § 16, stk. 1, nr. 1, og harmonerer ikke med, at ELL § 17 er en undtagelsesregel hertil, og derfor bør fortolkes indskrænkende.