



Notat om adgangskrav for ejerlejligheder

Kontor
Matrikel og Ejendoms-
registrering

Dato
4. januar 2022

J nr. 212-3000

/ JSTEE

Ny administrativ praksis:

Et adgangskrav for ejerlejligheder, hvorefter en ejerlejlighed eller lodder heraf skal have direkte adgang til fællesareal, kan ikke udledes af ejerlejlighedsloven eller af andre retsprincipper.

Det er dog efter Geodatastyrelsens opfattelse normalt uhensigtsmæssigt at opdele ejendomme i ejerlejligheder på en måde, så adgang til særejendom skal ske via særejendom. En ejerlejlighedsejer bliver herved afhængig af en anden ejerlejlighedsejer, fordi adgangsretten skal afledes fra en anden ejerlejlighedsejer. En evt. aftalt adgangsret kan, hvis den ikke er tinglyst, fortrænges af kreditorer og også godtroende omsætningserhververe (selvom god tro forekommer teoretisk). En tinglyst deklaration om adgangsret kan i øvrigt bortfalde på en tvangsauktion.

Baggrund:

Efter Geodatastyrelsens tidligere praksis var det et krav, at alle ejerlejligheder og lodder heraf skulle have direkte adgang til fællesareal. Praksis var begrundet i, at der i den juridiske litteratur tilsyneladende er udelt enighed om, at adgang til særejendom ikke må skulle ske igennem anden særejendom. Se nærmere herom Peter Blok, ejerlejligheder, 3. udg., s. 74, advokat Knud Ehlers i Advokatbladet, nr. 13, 1967, side 111, 1. spalte, W.E. von Eyben, formuerettigheder, 7. udg., s. 292, Cirk. nr. 177 af 25.08.1977 om ejerlejligheder og om boligfællesskaber, pkt. 30. Ingen af teoretikerne eller boligministeriet kommer dog nærmere en begrundelse end, at dette må indlægges forudsætningsvis i udtrykket "særskilt afgrænsede rum" i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, nr. 1. Spørgsmålet ses ikke afgjort i retspraksis. Problemstillingen er i øvrigt uomtalt i lovforslaget til 1966-loven, i Udvalgsbetænkning nr. 365 fra 1965 angående ejerlejligheder m.v., der dannede baggrund for loven og i lovforslaget til 2020-loven

Adgangskravet er en begrænsning i den måde, en ejer kan råde over sin faste ejendom, hvilket betyder, at der skal være hjemmel i loven for at stille kravet. Kravet om direkte adgang til fællesareal følger ikke af en naturlig sproglig forståelse af udtrykket "særskilt afgrænsede rum", og det er heller ikke muligt ud fra dette udtryk sammenholdt med andre dele af loven eller andre almindelige retsprincipper at konstruere et ræsonnement, der juridisk begrunder, at det er ufravigeligt, at ejerlejligheder skal have direkte adgang til fællesareal. Geodatastyrelsen finder herefter ikke, at der er tilstrækkelig sikker hjemmel til at begrænse ejers adgang til råden over ejendommen, ved at stille et dette adgangskrav.

Geodatastyrelsen

Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00
E: gst@gst.dk

www.gst.dk

Jeppe Steen Sørensen
Chefkonsulent
D. +45 7254 5166
E. jstee@gst.dk
Geodatastyrelsen
Lindholm