

**Kontor**

Matrikel og Ejendomsregistrering

Dato

26. maj 2023

J nr. 121-3031

/ JSTEE

Høringsnotat vedrørende udkast til bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen (herefter registreringsbekendtgørelsen).

Udkast til bekendtgørelse har været udsendt i ekstern høring fra den 14. april 2023 til 22. maj 2023. Ved fristens udløb var der indkommet et fælles høringssvar fra Praktiserende Landinspektørers forening (PLF), Aalborg Universitet (Landinspektøruddannelsen) og Landinspektørforeningen.

Nedenfor redegøres for det indkomne høringssvar i tekstboks med tilføjelse af Geodatastyrelsens bemærkninger hertil.

Emne	Bemærkning
Tidligere §6 i bekendtgørelse fjernes: Før registrering af nye ejerlejligheder, skal hver ny ejerlejlighed tilknyttes de bolig-, erhvervs- og brugsenheder optaget i BBR...	Hvad er årsagen til at denne "tilknytning" ønskes fjernet i den reviderede udgave af bekendtgørelsen?

Geodatastyrelsens bemærkninger:

Baggrunden for ophævelse af § 6.

Når der var sket tilknytning mellem ejerlejligheder og BBR-enheder, kunne Ejendomsbeliggenhedsregistret derefter automatisk beregne én beliggenhedsadresse, som repræsenterer ejendommens (her ejerlejlighedens) beliggenhed. Dette var og er særligt relevant, når en ejerlejlighed består af mange (eventuelt særskilt beliggende) enheder/bygninger, der har hver sin adresse i Danmarks Adresseregister (DAR).

Det blev imidlertid af PLF og Geodatastyrelsen erkendt, at det var u hensigtsmæssigt at være afhængig af, at kommunerne havde fået oprettet BBR-enhederne på den ejendom, der påtænkes opdelt i ejerlejligheder. Kommunernes oprettelse af BBR-enhederne skete (og sker) ofte så sent, at det udgjorde en flaskehals for fremdrift i landinspektørernes behandling af ejerlejlighedssager. Samtidigt kunne det konstateres, at adressemyndigheden i langt de fleste tilfælde havde oprettet DAR-

GeodatastyrelsenLindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

T: 72 54 50 00

E:

Geodatastyrelsen@Geodatastyrelsen.dk



adresser til de foreløbige ejerlejligheder, tidsmæssigt før BBR-enhederne var oprettet.

I dialog mellem PLF og Geodatastyrelsen blev det fundet hensigtsmæssigt, at angivelse af beliggenhedsadresser for påtænkte ejerlejligheder skulle foretages af landinspektøren ud fra tildelte DAR-adresser. For at understøtte dette blev § 3 i bekendtgørelse om faste ejendommers beliggenhedsadresse ændret (ved bek. 2208 af 30. nov. 2021), så landinspektøren nu kan bede kommunen udpege en beliggenhedsadresse, når en påtænkt ejerlejlighed har flere DAR-adresser.

Der henvises i øvrigt til høringsbrev af 28. oktober 2021 udsendt i forbindelse med ekstern høring over bekendtgørelse om faste ejendommers beliggenhedsadresse.

Bortset fra ovenstående, så fremgår det af § 6, at forpligtelsen til at foretage tilknytning mellem BBR-enheder og ejerlejligheder afhænger af, at der af SKAT er fastsat regler, som forpligter ejeren til at foretage denne sammenknytning forinden indsendelse af en sag om registrering af ejerlejlighedsopdeling. Sådanne regler er – om end det var forudsat i aftaler i grunddataprogrammet – ikke blevet udstedt, og der er ikke styrelsen bekendt udsigt til, at sådanne regler vil blive udstedt. Derfor er sammenknytning mellem ejerlejligheder og BBR-enheder i dag ikke et krav og bekendtgørelsens § 6 håndhæves af samme grund ikke overfor landinspektørerne.

Sammenfattende er det besluttet, at ophæve § 6, da det antageligt væsentligste sigte med tidlig tilknytning mellem BBR-enheder og ejerlejligheder – nemlig beregning af beliggenhedsadresse – i dag løses på anden vis, og idet § 6 på nuværende tidspunkt ikke kan håndhæves.

Emne	Bemærkning
§ 6 Ved anmodning om registrering af videreopdeling af ejerlejligheder, herunder videreopdeling af en bygning udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt., skal foreligge...	Uklarhed omkring henvisning til §12, 4. pkt.

Geodatastyrelsens bemærkninger:

Registreringsbekendtgørelsens § 6 angiver hvilken dokumentation, der skal foreligge ved anmodning om registrering af videreopdeling af ejerlejligheder. Det præciseres, at bestemmelsen også gælder ved videreopdeling af en bygning udlagt efter ejerlejlighedslovens § 12, 4. Ejerlejlighedslovens § 12, 4. pkt. giver mulighed for, at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser. Hvis ejerlejligheden skal videreopdeles, skal det derfor dokumenteres, at betingelserne for opdeling er opfyldt, og der skal foreligge den dokumentation, der fremgår af registreringsbekendtgørelsens § 6. For at tydeliggøre dette er der indsat en henvisning til § 12, 4. i registreringsbekendtgørelsens § 6, stk. 1.



Emne	Bemærkning
§ 7 Ved anmodning om registrering af andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, skal der foreligge 1) oplysning om de forandringer, der ønskes registreret, 2) en fortegnelse over ejerlejlighederne efter den ønskede forandring, der omfatter de ejerlejligheder i ejendommen, hvor en eller flere af de angivelser, der er nævnt i § 4, stk. 2, nr. 3-8, ændres,...	Dette må antages kun at vedrører de ejerlejligheder der er berørt af forandringen!

Geodatastyrelsens bemærkninger:

PLF, universitetet og Landinspektørforeningen bemærker i høringssvaret, at registreringsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, nr. 2, må antages kun at vedrøre de ejerlejligheder, der er berørt af forandringen.

Det følger af denne bestemmelse, at der ved anmodning om registrering af andre ændringer af ejerlejligheder end videreopdeling, skal foreligge en fortegnelse over ejerlejlighederne efter den ønskede forandring. Fortegnelsen skal omfatte de ejerlejligheder i ejendommen, hvor en eller flere af de angivelser, der er nævnt i § 4, stk. 2, nr. 3-8, ændres. Hvis ændringen kun medfører ændringer for nogle af ejerlejlighederne i ejendommen, skal fortegnelsen kun indeholde disse ejerlejligheder. Hvis ændringen derimod medfører, at der ændres på de angivne forhold for alle ejerlejligheder, skal fortegnelsen omfatte alle ejerlejligheder i ejendommen. Det vil eksempelvis være tilfældet, hvis fordelingstallene for alle ejerlejligheder ændres.

Emne	Bemærkning
§ 11 Kommunalbestyrelsen skal indberette i Bygnings- og Boligregistret, når en bygning er ejet af en anden end ejeren af det underliggende areal samt indberette oplysning om et geografisk punkt inden for bygnings ydre afgrænsning, hvorefter ejendommen af Geodatastyrelsen tildeles et identifikationsnummer (BFE-nummer). Er bygningen beliggende på en samlet fast ejendom, noterer Geodatastyrelsen ejendommen og det tildelte identifikationsnummer (BFE-nummer) i matriklen.	Hvilke informationer noteres i matriklen i forhold til bygninger på fremmed grund – udover et geografisk punkt? Er der oplysninger om bygningens areal?



Geodatastyrelsens bemærkninger:

Matriklen skal jf. udstykningslovens § 10, stk. 3, nr. 2, indeholde notering om, at der er tale om en fast ejendom af typen bygning på fremmed grund, et geografisk punkt og et tilhørende BFE-nummer.

Emne - Bekendtgørelsens bilag 1. Dokumentation ved ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 17	Bemærkning
§ 17. Bygninger med højst to beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015...	Som grundlag for en vurdering af en bygning indeholder "højst to beboelseslejligheder" må være i relation til BBR's oplysninger. Måske skulle det - i denne sammenhæng - præciseres at det er kommunerne der er ansvarlig for ajourføring af BBR.

Geodatastyrelsens bemærkninger:

PLF, universitetet og Landinspektørforeningen foreslår, at vurderingen af, om en bygning kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17, må ske på grundlag af oplysningerne i BBR. Efter ejerlejlighedslovens § 17 kan bygninger, der indeholder højst to beboelseslejligheder, opdeles i ejerlejligheder uanset opførelsesår.

Geodatastyrelsen lægger afgørende vægt på, om bygningen faktisk er indrettet med højst to beboelseslejligheder. Ved begrebet "beboelseslejlighed" i ejerlejlighedslovens § 17 forstås en beboelseslokalitet indrettet med selvstændigt køkken, der er egnet til at være underlagt en eneburgræt for en husstand.

Det er den faktiske indretning, der er afgørende, og ikke den formelle registrering i BBR. Definitionen på en "boligenhed" i BBR og en "beboelseslejlighed" i ejerlejlighedslovens § 17 er ikke fuldt ud sammenfaldende, og den formelle registrering i BBR er derfor ikke i sig selv afgørende for vurderingen af, om en bygning kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17. Derved sikres det, at ældre bygninger med mange lejemaal ikke bringes inden for anvendelsesområdet for ejerlejlighedslovens § 17, ved at flere beboelseslejligheder sammenlægges til én boligenhed i BBR.

Fortolkningen bygger på en formålsfortolkning af ejerlejlighedslovens §§ 16 og 17, og der skabes samtidig overensstemmelse med den forståelse, der i retspraksis og den juridiske litteratur er fastlagt for samme begreb i tilgrænsende lovgivning. Efter ejerlejlighedslovens § 16, stk. 1, nr. 1, er bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere som udgangspunkt omfattet af et opdelingsforbud. Forbuddet er begrundet i hensynet til at opretholde et blandet boligudbud og skal sikre, at der ikke fjernes for mange udlejningsboliger fra boligmarkedet. Ejerlejlighedslovens § 17 er en undtagelse hertil, og bestemmelsen skal fortolkes i lyset heraf.



Emne - Bekendtgørelsens bilag 1. Dokumentation ved ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 17	Bemærkning
§ 17. Erklæring fra ejer(ne) af ejendommen om, - at bygningen faktisk fysisk indeholder højst to beboelseslejligheder.	Forslag til ændret formulering: <i>- at bygningen såvel fysisk som i henhold til registreringen i BBR, højst indeholder to beboelseslejligheder.</i>

Geodatastyrelsens bemærkninger:

Erklæringen fra ejer(ne) af ejendommen ved opdeling efter § 17 tilpasses i bilag 1 til registreringsbekendtgørelsen, så ejer(ne) skal erklære, at "bygningen faktisk fysisk indeholder højst to beboelseslejligheder".

PLF, universitetet og Landinspektørforeningen foreslår, at formuleringen ændres, så ejer(ne) erklærer, "at bygningen såvel fysisk som i henhold til registreringer i BBR, højst indeholder to beboelseslejligheder". En sådan ændring vil efter Geodatastyrelsens opfattelse kunne skabe uklarhed om, hvad der er afgørende for, at en bygning kan opdeles efter ejerlejlighedslovens § 17. Ændringen af ejererklæringen skal tydeliggøre, at det er bygningens faktiske fysiske indretning, som ejeren erklærer sig om, og det tydeliggøres også, hvad der forstås ved beboelseslejlighed. Hvis ejeren tillige skal erklære sig i forhold til registreringer i BBR, sikres der efter styrelsens opfattelse ikke den tilstrækkelige klarhed, som der er behov for. Samtidig ønsker styrelsen ikke, at ajourføring af BBR skal være en yderligere betingelse for registrering af en opdeling efter ejerlejlighedslovens § 17.

Emne - Bekendtgørelsens bilag 1. Dokumentation ved ejerlejlighedsopdeling efter ejerlejlighedslovens § 17	Bemærkning
§ 17 Erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at landinspektøren ved egne undersøgelser har konstateret, at bygningen højst indeholder to beboelseslejligheder, som erklæret af ejer.	Igen bør der henvises til BBR, hvor det er den enkelte ejer som er ansvarlig og med kommunen som registermyndighed. Landinspektøren kan ikke være ansvarlig i denne sammenhæng. Derfor kan følgende formulering foreslås: <i>- at landinspektøren ikke ud fra den gennemførte opmåling finder grund til at betvivle ejers erklæring om antallet af boliger og registreringen i BBR.</i>

Geodatastyrelsens bemærkninger:

Forslaget fra PLF, universitetet og Landinspektørforeningen kan af to grunde ikke imødekommes. For det første finder Geodatastyrelsen det betænkeligt at indføre en landinspektørerklæring, som gør registrering afhængig af overensstemmelse mellem antallet af fysiske beboelseslejligheder i en bygning og antallet af



boligenheder i BBR. Dette vil have som konsekvens, at der indirekte indføres en ajourføringspligt i BBR via registreringsbekendtgørelsens bilag 1. Det har Geodatastyrelsen ingen intention om. For det andet er begreberne *boligenhed* i BBR og *beboelseslejlighed* i ejerlejlighedsloven ikke synonyme/sammenfaldende.

Bortset fra det anførte, har Landinspektørnævnet fortolket ordet *betvivle* i den tidligere ordlyd af BMA § 17, stk. 1, nr. 3 (landinspektørerklæring om ejendomsberigtigelse før ændring ved bek. 772 fra 2020), sådan at der ud fra de oplysninger, der af ejerne er blevet præsenteret for landinspektøren, skal være et fravær af omstændigheder, der modsiger en ejernes erklæring. Af den grund går Geodatastyrelsen væk fra at bruge ordet *betvivle* i landinspektørerklæringer, for helt at udelukke incitament for landinspektøren til at holde sig bevidst i uvidenhed om væsentlige faktiske forhold.

Emne – Bekendtgørelsens bilag 1 dokumentation ved opdeling af bygning tilhørende almen boligorganisation	Bemærkning
§ 23 stk. 1 Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. § 23, stk. 1 er ikke en opdelingshjemmel . Der skal derfor henvises til en opdelingshjemmel udenfor § 23 og afgives erklæring efter den anførte opdelingshjemmel og § 23, stk. 1	§23 stk. 1 er jf. anerkendt litteratur (Blok), det tidligere Stadsinspektørembede og ikke mindst Østre Landsrets afgørelse – 1999-04-06 ØLK, en opdelingshjemmel. PLF har tidligere fremsendt diverse redegørelse og materiale herom til Geodatastyrelsen. Geodatastyrelsens bemærkninger skal derfor omarbejdes i overensstemmelse hermed.

Geodatastyrelsens bemærkninger:

§ 23, stk. 1, er ikke en opdelingshjemmel. Denne fortolkning er begrundet i flere forhold.

- Reglens tilblivelse

Ved lov nr. 577 af 19. december 1985 blev § 54d indsat i boligbyggeloven og den havde ordlyden:

”Ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber, kan opdeles i ejerlejligheder efter bestemmelserne i lov om ejerlejligheder, såfremt beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.” (vores understregning)

Opdelingen skulle dermed have hjemmel i en regel i ejerlejlighedsloven.



Ved lov nr. 138 af 7. marts 1990 blev boligbyggelovens kapitel 8 a, som indeholdte § 54d, ophævet. Samtidigt blev der i ejerlejlighedslovens bestemmelse om forbud mod opdeling i ejerlejlighedslovens dagældende § 10, stk. 2, tilføjet et nyt nr. 2:

”Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

[.]

2. Ejendomme, som tilhører almennyttige boligselskaber, jf. kapitel 2 i lov om boligbyggeri, og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør een ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

[.]”

Af bemærkningerne til lovforslaget anføres:

”Bestemmelserne svarer til boligbyggerilovens § 54d og § 69a, som vedrører ejerlejlighedsopdeling. Bestemmelserne foreslås af ordensmæssige grunde overført til ejerlejlighedsloven. Forslaget medfører ingen realitetsændringer i den gældende retstilstand.” (vores understregning)

Når forslaget ikke medfører realitetsændringer i retstilstanden, så må det betyde, at der stadig skal være hjemmel til opdeling uden for reglen i dagældende ELL § 10, stk. 2, nr. 2, 2. pkt. (svarende til den tidligere § 54d i boligbyggeloven).

Ved lov nr. 485 af 9. juni 2004 udgik ejerlejlighedslovens § 10, stk. 2, nr. 2. Som et nyt § 10, stk. 4, blev følgende regel indført:

”stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 5 eller 6, kan kun opdeles, hvis hele beboelsesarealet og alle fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan kun videreopdeles efter reglerne i stk. 5”.

Ved gennemgang af lovforslaget til lov nr. 485 af 9. juni 2004, nævnes ikke, at den foreslåede stk. 2 (som ved vedtagelse blev til et stk. 4 pga. et mellemkommende lovforslag til den lov nr. 488 af 9. juni 2004, som trådte i kraft samme dag som lov nr. 485), skulle udgøre en fravigelse fra dagældende ejerlejlighedslov § 10, stk. 1, som angav, hvilke bygninger loven fandt anvendelse på. Det må derfor antages, at den foreslåede stk. 2, skulle læses i sammenhæng med stk. 1, således, at det var en betingelse, at der var tale om bygninger, som loven fandt anvendelse på ifølge dagældende ejerlejlighedslov § 10, stk. 1.

Det ovenfor nævnte mellemkommende lovforslag til lov nr. 488 af 9. juni 2004 indførte § 10, stk. 2 og 3, svarende til de regler, der i dag findes i ejerlejlighedslovens § 21, stk. 1 og 2. Bemærk, at ordlyden i dagældende § 10, stk. 2 og 3, anførte, at opdeling også kunne ske uanset bygningens opførelsetidspunkt. Derved fraveg § 10, stk. 2 og 3, begrænsningen i § 10, stk. 1, af, hvilke bygninger loven fandt anvendelse på. Når ejerlejlighedslovens § 10, stk. 4, vedtaget ved lov nr. 485 af 9.



juni 2004 omvendt ikke angiver, at opdeling kan ske uanset opførelsestidspunkt, må deraf sluttes, at § 10, stk. 4 (i dag § 23, stk. 1), respekterer afgrænsningen i § 10, stk. 1, af, hvilke bygninger ejerlejlighedsloven kan anvendes på. Derfor var § 10, stk. 4, ikke en opdelingshjemmel, der kunne anvendes på gammel bygningsmasse.

- Reglens ordlyd

Ordlyden af § 23, stk. 1, leder selv til den forståelse, at bestemmelsen udgør en begrænsning i opdelingsmåden for en ejendom, der i øvrigt kan opdeles med hjemmel i ejerlejlighedsloven. Ordene *kan kun* markerer, at der er tale om en opdelingsbegrænsning. Var § 23, stk. 1, en opdelingshjemmel skulle ordet *kun* have været udeladt, så læsningen ville lede til, at der var tale om en mulighed og ikke en begrænsning.

- Reelle grunde

For det første er eksistensberettigelsen af § 23, stk. 4-6, vanskelig at begribe, hvis ejendomme, der ejes af en almen boligorganisation, efter en generel regel altid kan opdeles efter § 23, stk. 1, blot de almene boliger samles i én ejerlejlighed. Dette vil helt overflødig gøre de senere indførte opdelingshjemler i § 23, stk. 4-6, der kun tilføjer betingelser, der skal være opfyldt, for at opdeling i ejerlejligheder kan ske.

For det andet vil en fortolkning af § 23, stk. 1, hvor det udgør en opdelingshjemmel være en meget vid opdelingshjemmel, der kan føre til opdelinger, der grundlæggende kolliderer med hovedreglen om opdelingsforbud for gammel bygningsmasse i § 16, stk. 1, nr. 1. § 23 finder anvendelse også når en ejendom er i sameje mellem en almen boligorganisation og en eller flere andre ejere. Det vil være ejendommeligt, hvis § 23, stk. 1, muliggør en konstruktion, hvorefter almene boligorganisationer ved at blive medejere af ejendomme og bygninger derpå, kan åbne for opdeling af bygninger, der forinden den almene boligorganisation indtrådte som medejer var låst for opdeling efter ejerlejlighedsloven. En sådan fortolkning, der bryder med hovedreglen om et opdelingsforbud for gammel bygningsmasse må have støtte i lovforslagene.

Justeringer af bekendtgørelsesudkastet efter ekstern høring

- Ordlyden af udkastets § 13, stk. 1, nr. 4, ændres til:
4) Arealoverførsel fra en eller flere ejerlejligheder til indvendigt fællesareal: Et gebyr.
- Udkastet tilføjes et nyt § 13, stk. 1, nr. 5:
5) Reduktion af ejerlejlighedsareal ved fjernelse af bygningsdele: Et gebyr
- Udkastets § 13, stk. 1, nr. 5 og 6, bliver herefter til § 13, stk. 1, nr. 6 og 7.



- I Bilag 1 til § 17. I ejerens erklæring ændres "[...] *indlagt el, vand og afløb* [...]" til "[...] *indlagt vand og afløb* [...]".
- I Bilag 1 til § 13 (videreopdeling af ejerlejligheder i fredede bygninger) udgår følgende krav til dokumentation:

"Enten

- *samtykke til videreopdelingen fra kulturministeren*
- eller*
- *erklæring fra ejer(ne) af ejerlejligheden om, at ejerlejligheden ikke er i en fredet bygning, hvor førstegangsopdelingen er sket efter den 1. januar 1980 og foretaget med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 15 eller den før 1. juli 2020 gældende ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 3".*

Med vedtagelse af lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder blev ejerlejlighedslovens bestemmelse om videreopdeling af ejerlejligheder omformuleret, så ejerlejligheder fremover kan videreopdeles *medmindre andet er bestemt i denne lov*.

Kravet om der for videreopdeling af ejerlejligheder i fredede bygninger skulle foreligge samtykke fra kulturministeren, medmindre bygningen var opdelt før 1. januar 1980 efter hjemmel for opdeling af fredede bygninger, var en begrænsning som fulgte af en administrativ praksis i henhold til bygningsfredningslovens § 27. Efter den gældende § 13 i ejerlejlighedsloven skal en videreopdelingsbegrænsning følge af ejerlejlighedsloven.