

Geodatastyrelsen
Lindholm Brygge 31
9400 Nørresundby

29. maj 2019
Sag nr.: 2019-6947

Kære Jeppe Steen Sørensen

Tak for din mail af 13. februar 2019, hvor I som led i behandling af en anmodning om ændring af anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder for en konkret ejendom har spurgt, om en model med inddragelse af ideelle andele af arealer under en ejerlejlighed efter Erhvervsstyrelsens opfattelse er i overensstemmelse med ejerlejlighedsloven.

Den konkrete anmodning vedrører en ændring af en 4. sals lejlighed i en ejendom, der allerede er opdelt i ejerlejligheder. Konkret går modellen ud på, at ideelle andele af arealet af en særskilt ejerlejlighed, der fungerer som adgangsareal for de enkelte lejligheder på etagerne, tillægges de enkelte ejerlejligheder.

Erhvervsstyrelsen har ressortansvar for ejerlejlighedsloven. Styrelsen yder ikke rådgivning i konkrete sager, men kan alene være behjælpelig med at oplyse om lovgrundlaget. Denne udtalelse vedrører således alene den principielle problemstilling om inddragelse af ideelle andele af arealer under en ejerlejlighed.

Ejerlejlighedsloven blev indført i 1966 på baggrund af et ønske om at gøre det muligt at opnå ejendomsret til lejligheder i etagebyggeri.

Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt. Efter lovens § 1, stk. 2, finder reglerne om ejerlejligheder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

Det fremgår endvidere af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med andre ejere af lejligheder har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel.

Der er således med ejerlejlighedsloven fastsat en ordning, hvor ejeren har ejendomsret til selve lejligheden som særejendom. Herudover har ejeren ejendomsret til fællesejendommen, herunder bygningens fællesarealer, sammen med de andre ejere af ejendommen, hvilket reelt betyder, at ejerlejlighedsejerne i samveje ejer en ideel andel af fællesejendommen. Hermed sikres en entydig ejendomsret til selve lejligheden og en fælles ejendomsret til fællesejendommen.

Det er Erhvervsstyrelsens umiddelbare vurdering, at en model for opdeling, hvor en ideel andel af et gangareal inddrages under en ejers særejendom, ikke

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

harmonerer med den i ejerlejlighedsloven fastsatte ordning for ejendomsret, idet der herved ikke opnås en entydig afgrænsning af særejendommen.

Det er tillige Erhvervsstyrelsens umiddelbare vurdering, at modellen ikke harmonerer med det i ejerlejlighedsloven forudsatte udgangspunkt om, at en ejerlejlighed skal være afgrænset udadtil.

Hertil bemærkes, at der efter reglerne for registrering af en ejerlejlighedsopdeling skal udarbejdes en fortegnelse over ejerlejlighederne og et kort over hver enkelt ejerlejlighed. Fortegnelsen skal indeholde en opmåling af hver enkelt lejlighed med angivelse af arealet baseret på opmåling af ydermure og vægge, der afgrænser lejligheden. Det vurderes på denne baggrund ikke muligt at foretage en fysisk afgrænsning af den ideelle andel af et areal, der ønskes inddraget under særejendommen.

I øvrigt bemærkes, at den foreslåede model i praksis ville betyde, at det tinglyste areal af selve ejerlejligheden, der efter de gældende regler herom ikke indeholder ejerens andel af fællesejendommen, ville blive skruet kunstigt i vejret, hvis en ideel andel af fx et fælles gangareal skulle inddrages under særejendommen. Modellen vurderes således i praksis at medføre en uhensigtsmæssig forrykning af forholdet mellem en ejerlejligheds BBR-areal og tinglyst areal.

Det bemærkes, at Erhvervsstyrelsens udtalelse alene er vejledende, og at den endelige fortolkning af lovgrundlaget hører under domstolene.

Med venlig hilsen

Peter Møller