

Ejerlejlighedsloven § 23

Geodatastyrelsen har henvendt sig angående fortolkning af ejerlejlighedslovens regler om opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, herunder særligt:

- a) At hjemlen til opdeling af en ejendom ejet af en almen boligorganisation kun følger af ejerlejlighedsloven § 23.
- b) At ejerlejlighedslovens § 23 ikke sondrer mellem, om bygninger er påbegyndt opført før eller efter den 1. juli 1966.
- c) At boliger som nævnt i § 23, stk. 1, kun er almene boliger og ikke boliger i bred forstand.

Geodatastyrelsen har endvidere spurgt til videreopdelingsmulighederne, særligt om det forhold, at de almene boliger og fællesfaciliteter efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, skal forstås som et videreopdelingsforbud.

Opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at ejerlejlighedsloven, der trådte i kraft den 1. juli 2020, viderefører den tidligere ejerlejlighedslovs bestemmelser om opdeling af almene boligorganisationers ejendomme i ejerlejligheder. Bestemmelserne om hvilke ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder og på hvilke betingelser er placeret i lovens *kapitel 3*.

Ejerlejlighedslovens § 23 indeholder hjemmel til opdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Reglen blev oprindeligt indsat i boligbyggeriloven ved lov nr. 577 af 19. december 1985 og blev ved lov nr. 138 af 7. marts 1990 overført til den tidligere ejerlejlighedslovs § 10, stk. 4, som er videreført ved den gældende § 23. Bestemmelsen har en nær sammenhæng med den almene boliglovgivning. Det følger af ordlyden i § 23, at ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan opdeles i følgende tilfælde:

- § 23, stk. 1: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter efter opdeling udgør én ejerlejlighed.
- § 23, stk. 2: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5a i lov om almene boliger.
- § 23, stk. 3: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter, kan desuden opdeles i ejerlejligheder, hvis der i uudnyttede tagetager eller påbygning af nye etager tilføjes nye almene boliger.
- § 23, stk. 4: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles.



- § 23, stk. 5: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.
- § 23, stk. 6: Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.

Indenrigs- og Boligministeriet kan bekræfte, at ejerlejlighedslovens § 23 udgør hjemlen til at opdele ejendomme tilhørende almene boligorganisationer. Bestemmelsen sonderer ikke mellem ejendomme opført før eller efter den 1. juli 1966. Det afgørende for anvendelse af bestemmelsen er, om ejendommen tilhører en almen boligorganisation.

Indenrigs- og Boligministeriet kan endvidere bekræfte, at der med boliger i § 23, stk. 1, skal forstås almene boliger og ikke boliger i bred forstand.

Videreopdeling

Det følger af ejerlejlighedslovens § 13, at ejerlejligheder kan videreopdeles, medmindre andet er bestemt ved denne lov. Det følger endvidere af § 13, 3. pkt., at bestemmelsen i 2. pkt. om at det er en betingelse for videreopdeling, at kravene i § 17 skal være opfyldt, ikke finder anvendelse ved videreopdeling af ejerlejligheder indeholdende almene boliger. For almene boliger stilles der således ikke i ejerlejlighedsloven særlige kvalitetskrav, som betingelse for videreopdeling.

Den tidligere ejerlejlighedslovs forbud mod videreopdeling af ejendomme tilhørende almene boligorganisationer blev ophævet ved lov nr. 389 af 26. april 2017, hvor man fastholdt, at en opdeling forudsætter at alle almene boliger og fællesfaciliteter efter opdelingen skal udgøre én ejerlejlighed, men ophævede forbuddene mod videreopdeling. Det følger af forarbejderne til loven, at man med forslaget ville sikre at videreopdelingsforbuddene ikke forhindrede genopretning af udsatte boligområder. Hensigten har været, at det ikke skulle være ejerlejlighedsloven, der kunne blokere for frasalg af almene boliger. Man anførte endvidere, at ophævelsen ikke vurderedes at give anledning til betænkeligheder, da ejerne (almene boligorganisationer) ikke kan sælge boliger fra uden kommunens godkendelse, ligesom Indenrigs- og Boligministeren også skal godkende sådanne salg under visse omstændigheder.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker afslutningsvis, at det at udlægge de almene boliger og fællesfaciliteter til én ejerlejlighed ikke er et videreopdelingsforbud.



Med venlig hilsen

Nanna Weinreich



Ministry of the Interior and Housing

Frederiksholms Kanal 27 F

DK-1220 København K

Telefon: +45 4171 2700

Mobil: +45 21542726

naw@trm.dk

www.trm.dk