



Til Høringsparterne

**Område**  
Ejendomme og Jura

**Dato**

**4. maj 2020**

**J nr. 121-0193**

/ JSTEE

## **Høring over udkast til bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen**

Geodatastyrelsen sender hermed i elektronisk form vedlagte udkast til bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i høring.

Bekendtgørelsen forventes at få ikrafttræden den 1. juli 2020.

Gældende bekendtgørelse om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen ændres på følgende punkter:

- **§ 4, stk. 1, nr. 4 - landinspektørerklæring**

I udkastets § 4, stk. 1, nr. 4, bliver ordlyden: "[..] erklæring fra en landinspektør med beskikkelse om, at de i ejerlejlighedsfortegnelsen indeholdte oplysninger om beliggenhed og numre er korrekte, og at det angivne samlede areal for hver ejerlejlighed er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne opmåling, [..]" (min understregning)

I forhold til den gældende bekendtgørelse består forandringen i tilføjelsen af ordet "samlede". Der er ikke tale om en ændring af reglen. Sprogligt præciseres det, at landinspektøren afgiver erklæring om ejerlejlighedens samlede areal også i tilfælde, hvor landinspektørens sag kun vedrører et særskilt beliggende delareal af en ejerlejlighed.

- **§ 5 – Data med geometri for ejerlejligheder**

Ordlyden ændres, så det ikke i alle tilfælde er nødvendigt, at koordinater for yderpunkter i ejerlejlighedens areal skal være fundet ved en opmåling på stedet. Ved opdeling af en ejendom eller bygning i ejerlejligheder skal koordinater dog være fundet ved en opmåling på stedet.

**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)



- **Ny § 8, stk. 1, nr. 4 og ny § 8, stk. 4. Dokumentation for, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder er berettiget til at foretage ændringen**

Ændring af ejerlejligheder (bortset fra videreopdeling af ejerlejligheder) eller nedlæggelse af ejerlejligheder på en opdelt ejendom kan forrykke retsstillingen mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes, så der kræves tilslutning fra de øvrige ejere af ejerlejligheder til ændringen. Dette vil normalt være i form af simpelt flertal, kvalificeret flertal eller enstemmighed afhængigt af forandringens karakter. Hvilken tilslutning, der anses for påkrævet kan være reguleret i normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger § 2, stk. 4, særligt tinglyste vedtægter, ejerlejlighedslovens § 7 a, eller følge af foreningsretlige principper og retspraksis.

I udkastet § 8, stk. 4, bestemmelse det, i overensstemmelse med hidtidig praksis, at sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel mellem ejerlejligheder ligger inden for ejernes råderet og kan gennemføres uden af en vedtagelse, der indrager de øvrige ejere af ejerlejligheder i ejerforeningen.

Det har været praksis både hos Tinglysningsretten og siden hos Geodatastyrelsen, at landinspektøren sikrer, at det foreligger dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder er berettiget til at foretage ændringen. Denne praksis kodificeres med ændringen.

Nugældende § 8, stk. 1, nr. 4, bliver herefter til § 8, stk. 1, nr. 5.

Nugældende § 8, stk. 4, bliver til § 8, stk. 6.

- **Ny § 8, stk. 5. Lempelse af krav til opmåling**

I udkastets § 8, stk. 5, bestemmes, at landinspektøren ved sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel eller nedlæggelse af et særskilt beliggende delareal af en ejerlejlighed ikke skal erklære, at ejerlejlighedsarealet er i overensstemmelse med den af landinspektøren foretagne *opmåling*. Landinspektøren kan således vurdere, at en opmåling ikke er påkrævet i disse tilfælde, hvis ejerlejlighedsarealet kan opgøres tilstrækkeligt sikkert på baggrund af tidligere opmålinger.

- **Ny § 9. Videreopdeling fra fællesareal/-ejendom**

Ved videreopdeling fra fællesareal forstås dannelse af nye ejerlejligheder på en ejendom, der allerede er opdelt i ejerlejligheder, uden at ejerlejlighederne opstår ved videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder.



Der er i disse tilfælde består dannelsen af nye ejerlejligheder i enten konvertering af eksisterende fælleslokaler til ejerlejligheder, eller i indretning af nye ejerlejligheder i nybyggeri/tilbygning. En sådan dannelse af nye ejerlejligheder er ikke reguleret i ejerlejlighedsloven, men anses ikke for at være i strid med loven. Geodatastyrelsen har hidtil registreret disse ejerlejligheder, og indsætter med § 9 en bestemmelse, der kodificerer hidtidig administrativ praksis for, hvilken dokumentation der skal foreligge i disse sager.

Nugældende §§ 9-15 bliver herefter §§ 10-16.

- **Ny § 14, stk. 1, nr. 5 og § 14, stk. 2 - ekspeditionsgebyr for tilførsel af areal til ejerlejlighed**

Ejendomsregistreringsportalsen (ERPO), hvori registreringsanmodninger udarbejdes og indsendes til Geodatastyrelsen, ændres så "tilfør areal" til en ejerlejlighed, bliver en forandringsvariant, der kan vælges ved udarbejdelse af registreringsanmodningen.

Der indføres en bestemmelse om, at der skal betales ekspeditionsgebyr for tilførsel af areal til en ejerlejlighed. I § 14, stk. 2, er det fastlagt, at tilførsel af areal omfatter udvidelse af en ejerlejligheds areal ved tilbygning eller ved et indskudt gulvareal over eksisterende gulv. Det var i den nugældende bekendtgørelse og den udviklede it-understøttelse forudsat, at sådanne forandringer skulle gennemføres af landinspektøren i ERPO som arealoverførsel til ejerlejlighed. Det er dog sprogligt anstrengt at tale om arealoverførsel, når der ikke overføres areal fra fællesejendom eller fra en anden ejerlejlighed. Derfor har landinspektørerne i mange tilfælde udarbejdet sagerne som berigtigelse af ejerlejlighedsarealet.

For Tinglysningsretten er det ved en rettighedsprøvelse nødvendigt at kunne identificere de sager, hvor der kan være inddraget fællesejendom i form af byggeret, hvilket fører til krav om relaxsation af pant i de øvrige ejerlejligheder (med mindre forandringen kan gennemføres på baggrund af en uskadelighedsvurdering). Når ændringen på registreringsmeddelelsen fremtræder som om berigtigelse af ejerlejlighedsarealet, fremstår ændringen som en rettelse, der ikke berører fællesejendom.

- **Bilag 1 – Erklæringer og anden dokumentation, der skal foreligge fra Geodatastyrelsen i forskellige tilfælde.**

Der foretages redaktionelle ændringer.

- **Bilag 2 – opgørelse af ejerlejlighedsarealer**

Under litra B, påtænker Geodatastyrelsen at bestemme, at udvendig efterisolering ikke medregnes til ejerlejlighedens areal. Baggrunden herfor er, at udvendig efterisolering efter bbr-reglerne medregnes til bygningsarealet, mens arealet af bbr-enhederne regnes til yderside af ydermur eksklusiv efterisolering. Der opnås derved overensstemmelse med bbr's opmålingsprincipperne for enheder. Se hertil bilag 1



til bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret samt <https://bl.dk/bl-informerer/2014/2/1414-arealer-og-efterisolering/>.

Under litra E bestemmes, at når et ejerlejlighedsareal en gang i tagetage, mansardetage eller lignende i en bygning før 1977 er beregnet i et vandret plan 1 meter over færdigt gulv, så skal senere arealberegninger for andre ejerlejligheder i tagetage, mansardetage eller lignende i bygningen også opgøres i et vandret plan 1 meter over færdigt gulv. Derved undgås det, at der i en bygning er ejerlejligheder, der er opmålt efter forskellige opmålingsprincipper.

Bortset herfra er der tale om sproglige præciseringer.

- **Høringsfrist**

Geodatastyrelsen skal anmode om at modtage eventuelle bemærkninger senest mandag den 25. maj 2020. Bemærkningerne bedes sendt pr. e-mail til [gst@gst.dk](mailto:gst@gst.dk) med kopi til [jstee@gst.dk](mailto:jstee@gst.dk). Henvendelser med spørgsmål eller anden afklaring kan rettes til jurist Jeppe Steen Sørensen på telefon 72 54 51 66. En oversigt over de myndigheder og organisationer mv., der høres over de vedhæftede udkast, vedlægges.

Med venlig hilsen

Jeppe Steen Sørensen  
+45 72 54 51 66  
[jstee@gst.dk](mailto:jstee@gst.dk)