



## Notat

**Område**  
Ejendomme og Jura

**Dato**  
22. juni 2020

**J nr.** 121-0193

/ JSTEE

### Registrering af ejerlejligheder – ny bekendtgørelse og ændringer i ERPO

Ny bekendtgørelse nr. 914 af 19. juni 2020 om registrering af ejerlejligheder og notering af bygning på fremmed grund i matriklen træder i kraft 1. juli 2020. Den gældende bekendtgørelse ændres på følgende punkter:

- **§ 2, stk. 2 – Ejer er tinglyst adkomsthaver**

Det præciseres, at der ved "ejer" i bekendtgørelsen forstås en person, der ifølge adkomst i tingbogen er berettiget til at råde over ejendommen.

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

I § 4, stk. 1, nr. 4, har fået ordlyden: "[...] erklæring fra en landinspektør med beskikelse 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, [...]". Forandringen består i tilføjelsen af ordet "samlede". Der er udelukkende tale om en sproglig præcisering af, 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**

Sproglig præcisering af redaktionel karakter.

- **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 nedlægelse 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. Det har hidtil været praksis både hos Tinglysningsretten og siden hos GST, at landinspektøren sikrer, at der foreligger dokumentation, der sandsynliggør, at ejeren i forhold til de øvrige ejere af ejerlejligheder

**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)



er berettiget til at foretage ændringen. Dokumentationen vil normalt bestå i en genpart af referat af generalforsamling, hvor en beslutning fremgår, men dokumentation kan også være en tinglyst deklaration eller blot ejerens tiltræden af forandringen, hvis ejerlejlighederne endnu ikke er solgt. Denne hidtil fulgte praksis kodificeres med ændringen og fremgår herefter af bekendtgørelsens ordlyd.

I udkastet § 8, stk. 4, bestemmes det - i overensstemmelse med hidtidig praksis -, at sammenlægning af ejerlejligheder og arealoverførsel mellem ejerlejligheder ligger inden for ejerlejlighedsejernes råderet og kan gennemføres uden en vedtagelse, der inddrager de øvrige ejerlejlighedsejere i ejerforeningen.

Den hidtidige § 8, stk. 1, nr. 4, bliver herefter til § 8, stk. 1, nr. 5. Hidtidige § 8, stk. 4, bliver til § 8, stk. 6.

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

I § 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 dermed konkret 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. Dannelsen af nye ejerlejligheder består 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. GST 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. Hidtidige §§ 9-15 bliver herefter §§ 10-16.

- **§ 10 (tidligere § 9) – GST kan anmode om supplerende dokumentation**

Som hidtil kan GST anmode om dokumentation for, at oplysninger om sagens faktiske grundlag i fremsendte dokumenter og erklæringer er korrekte, hvis oplysninger, der foreligger for GST efterlader tvivl herom. Bestemmelsens anvendelse udvides, således at GST fremover også kan kræve supplerende dokumentation for, at ejerlejlighedsloven ikke er til hinder for registreringen, hvis oplysninger, der foreligger for GST efterlader tvivl herom. Udvidelsen er en konsekvens af, at GST efter ejerlejlighedslovens § 25, stk. 1, nr. 3, fra 1. juli 2020 skal påse, om loven er til hinder for den påtænkte registrering.

- **Bekendtgørelsens bilag 1 – Erklæringer og anden dokumentation, der skal foreligge for GST før registrering**



Bilag 1 angiver de erklæringer og anden dokumenter, der skal foreligge for GST for inden registrering af en ejerlejlighedsopdeling eller videreopdeling af ejerlejligheder. Da opdelingshjemlerne ejerlejlighedsloven fra 1. juli 2020 får nye paragrafnumre, og da betingelserne for opdeling ændres på nogle punkter, er bekendtgørelsens bilag 1 ændret, så det bringes i overensstemmelse med den ejerlejlighedsloven pr. 1. juli 2020.

- **Bekendtgørelsens bilag 2 – opgørelse af ejerlejlighedsarealer**

I det udkast til bekendtgørelse, der var sendt i høring, var det foreslået, at udvendig efterisolering ikke medregnes til ejerlejlighedens areal. Den foreslåede ændring gennemføres ikke. Selvom ændringen ville have skabt større overensstemmelse med BBR's opmålingsprincipperne for enheder, forudses det i mange tilfælde at være forbundet med praktiske vanskeligheder at fastslå tykkelsen på efterisolering.

Under litra E bestemmes, at når et ejerlejlighedsareal i tagetage, mansardetage eller lignende i henhold til opmålingsanvisninger gældende før den 25. august 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.

- **Efter 30. juni 2020 må de hidtidige sagsoperationer IKKE anvendes**

Opdelingshjemlerne får nye §-numre, og derfor vil GST for sager der indsendes efter 30. juni ikke acceptere sager, hvor der i ERPO er valgt disse hidtidige opdelingshjemler

- Ejerlejlighedsloven §10 stk. 1, nr.1
- Ejerlejlighedsloven §10 stk. 1, nr.2
- Ejerlejlighedsloven §10 stk. 1, nr.3
- Ejerlejlighedsloven §10 stk. 1, nr.4
- Ejerlejlighedsloven §10 stk. 2

For sager der indsendes til GST fra 1. juli 2020 skal der fremover være valgt "Anden hjemmel", hvor der skal være angivet hjemmel efter den nye ejerlejlighedslov som fritekst.

På ejerlejlighedsfortegnelser udarbejdet og underskrevet inden den 1. juli, anmoder styrelsen om, at de "gamle" opdelingshjemler oversættes til de nye §-numre. Det kan ske ved med kuglepen på fortegnelsen at påføre det nye §-nummer for den tilsvarende opdelingshjemmel i den nye ejerlejlighedslov og scanne dokumentet.

- **"Tilfør areal" til ejerlejlighed. Ny forandringstype i ERPO. Ekspeditionsgebyr for tilførsel af areal til ejerlejlighed**

"Tilfør areal" til en ejerlejlighed, bliver en ny forandringstype, der kan vælges ved redegørelse for sagens forandringer i ERPO. Tilførsel af areal omfatter udvidelse af



en ejerlejligheds areal ved 1) tilbygning eller ved 2) et indskudt gulvareal over eksisterende gulv.

Det var i 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 Tinglysningensretten 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 relaksation af pant i de øvrige ejerlejligheder (med mindre forandringen kan gennemføres på baggrund af en uskadelighedsvurdering). Når ændringen på registreringsmeddelelsen fremtræder som en berigtigelse af ejerlejlighedsarealet, fremstår ændringen som en rettelse, der ikke berører fællesejendom.

Der indføres i bekendtgørelsens § 14 en bestemmelse om, at der skal betales ekspeditionsgebyr for tilførsel af areal til en ejerlejlighed.