

Enhed	Notat om vejledende fortolkning af ejerlejlighedslovens § 17
Sagsbehandler	Indenrigs- og Boligministeriet er blevet spurgt, om der med kravet i ejerlejlighedslovens § 17 om at ”funktionskravene i bygningsreglement 2015” skal være opfyldt, sigtes til alle bestemmelser vedrørende boligers indretning, tilgængelighed, lyd, brand, indeklima, ventilation eller kun til de bestemmelser, der ligger i tråd med kvalitetskravene i den gamle ejerlejlighedslov.
Koordineret med	
Sagsnr. 2020 - 7290	
Doknr.	Ministeriet er endvidere blevet spurgt, om det forhold, at der efter oplysningerne i BBR-registreret skulle være indrettet 2 selvstændige boliger i en bygning, og de pågældende boliger er indrettet i henhold til tidligere byggetilladelse og ikke ombygget væsentligt, måtte være tilstrækkeligt til at anse kravet i ejerlejlighedslovens § 17 for opfyldt.
Dato 01-02-2021	<p>Det bemærkes indledningsvist, at ministeriet ikke kan tage stilling til konkrete sager, men alene kan udtale sig vejledende om lovgrundlaget, idet den endelige fortolkning af lovgivningen hører under domstolene.</p> <p>Efter ejerlejlighedslovens § 17 kan bygninger med højst to beboelseslejligheder uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygnings sagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.</p> <p>Ordlyden af § 17 indeholder således ikke en nærmere afgrænsning af kravet om, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde funktionskravene i bygningsreglement 2015.</p> <p>Af de almindelige bemærkninger til lovforslag L 93, der ligger til grund for lov om ejerlejligheder, fremgår følgende om Udvalg om ejerlejlighedslovens overvejelser om kvalitetskravene:</p> <p>”Udvalget har endvidere overvejet, om lovens kvalitetskrav er tidssvarende, eller om der er behov for en justering af et eller flere af kravene. De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning der ønskes opdelt.</p>



Udvalget vurderer, at der er behov for en opdatering af kvalitetskravene i ejerlejlighedsloven, men at det kan være vanskeligt at fastsætte eksakte regler med krav til bygningers kvalitet i ejerlejlighedsloven. Det er samlet set udvalgets vurdering, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav, bør tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne danne en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Udvalget bemærker dog, at kravet i bygningsreglement 2015 i forhold til isolering generelt vil være for skrap i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt bør indsættes en henvisning til et minimum for energimærke, for eksempel energimærke D. Denne løsning vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Udvalget konkluderer, at der bør fastsættes krav om, at der kan ske opdeling når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 samt energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning pr. 2017.”

Af de specielle bemærkninger til § 17 fremgår følgende om reglerne om kvalitetskrav:

”Efter den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, i ejerlejlighedsloven anvendes loven på bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum. Bestemmelsen giver mulighed for opdeling af sådanne tofamiliehuse i ejerlejligheder, når en landinspektør med beskikelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen opfylder en række kvalitetskrav, jf. den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-i.

Kvalitetskravene til hver enkelt ejerlejlighed indeholder konkrete størrelseskrav til lejligheden, dens køkken og bad samt krav om el og varmeanlæg.

Kvalitetskravene til bygningen indeholder krav til varmetab, brandsikring og generelt krav om, at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige.

[...]

I § 17 foreslås det fastsat, at bygninger med højst 2 beboelseslejligheder uanset opførelsesår kan opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.

Bestemmelsen viderefører den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, om opdeling af tofamiliehuse, dog således at der foreslås visse indholdsmæssige ændringer. [...]”

Det fremgår endvidere:

”Det foreslås endvidere, at kvalitetskravene i den gældende § 10, stk. 1, nr. 2, erstattes af et krav om, at der kan ske opdeling, når en ejer attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D.



De gældende kvalitetskrav indeholder en række specifikke størrelseskrav til de lejligheder, der etableres ved opdeling, og henviser vedrørende krav til reduktion af varmetab til bygningsreglementet fra 1972. Herudover indeholder kvalitetskravene specifikke krav til den bygning, der ønskes opdelt. En sammenligning af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015 viser, at bygningsreglementet indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven.

Den foreslåede ændring med krav om opfyldelse af bygningsreglement 2015 vurderes i relation til en del af kravene, herunder særligt størrelseskravene, at kunne føre til en lempelse i forhold til de gældende kvalitetskrav. For så vidt angår kravene til varmetab og energimæssig ydeevne vurderes ændringen at øge kravene i forhold til de gældende kvalitetskrav, hvilket vil kunne medføre meromkostninger, som vil kunne afholde nogen fra at foretage opdeling.

Det foreslås, at der ved ændring af reglerne om kvalitetskrav tages udgangspunkt i bygningsreglement 2015, da reglerne heri er velkendte i praksis og vil kunne give en god ramme for opdeling, som kan anvendes også i forhold til den ældre bygningsmasse. Dog vil kravet i bygningsreglement 2015 i forhold til isolering generelt vil være for skrap i forhold til ældre bygninger, hvorfor der på dette punkt foreslås indsat en henvisning til et minimum for energimærke svarende til energimærke D. Dette vurderes at medføre faste krav, der med rimelighed vil kunne forventes opfyldt ved eventuel opdeling af den ældre bygningsmasse.

Da såvel bygningsreglementer og energikrav ændres over tid er der behov for at låse kvalitetskravene, så bygningerne skal opfylde kravene i bygningsreglement 2015 samt energimærke D i henhold til de gældende regler om energimærkning ved udgangen af 2017.”

Lovbemærkningerne indeholder ikke nogen udtrykkelig afgrænsning af rækkevidden af henvisning til ”funktionskravene i bygningsreglement 2015”.

Det fremgår imidlertid, at lovforslaget og den vedtagne lov baserer sig på konklusionerne fra Udvalg om ejerlejlighedsloven, og at de tidligere gældende kvalitetskrav erstattes af et krav om, at ”funktionskravene i bygningsreglement 2015” skal være opfyldt. Det fremgår endvidere, at der har været foretaget en sammenligning og vurdering af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglementet 2015. Om denne sammenligning fremgår følgende af rapport fra Udvalg om ejerlejlighedsloven:

”Udvalget har fra Trafik-, Bygge-, og Boligstyrelsen modtaget en sammenligning af ejerlejlighedslovens kvalitetskrav og de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015. Sammenligningen viser, at bygningsreglement 2015 indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven. En ændring til at følge bygningsreglement 2015 vurderes i relation til en del af kravene, herunder særligt størrelseskravene, at kunne føre til en lempelse af kvalitetskravene i forhold til i dag. For så vidt angår kravene til varmetab og energimæssig ydeevne vurderes en ændring til at følge bygningsreglement 2015 at øge kravene, hvilket vil kunne medføre meromkostninger, som vil kunne afholde nogen fra at foretage opdeling.”



Indenrigs- og Boligministeriets vurdering

Ministeriet bemærker på baggrund af ovenstående, at det har været hensigten med ejerlejlighedslovens § 17 at videreføre opdelingsadgangen fra den tidligere ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 2, og samtidig opdatere kravene til opdeling til nutidige krav uden at fastsætte eksplicitte detailkrav i ejerlejlighedsloven.

Det fremgår af lovbemærkningerne, at kvalitetskravene i den gældende (nu tidligere) ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 2, foreslås erstattet af et krav om opfyldelse funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D.

Det fremgår endvidere, at der har været foretaget en vurdering af de tidligere kvalitetskrav i ejerlejlighedsloven med de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015, og at bygningsreglementet indeholder bestemmelser på samme områder som ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, men at bygningsreglementets krav er funktionskrav, og ikke detailkrav som i ejerlejlighedsloven.

Der har for hvert enkelt kvalitetskrav været foretaget en vurdering af effekten ved at lade det eksplicitte kvalitetskrav erstatte af det tilsvarende krav på dette punkt i bygningsreglement 2015.

Ministeriet vurderer, at det har været hensigten at erstatte de tidligere kvalitetskrav med en henvisning til de tilsvarende krav i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D.

Det vurderes derimod ikke at have været hensigten, at de øvrige funktionskrav i bygningsreglement 2015, som går ud over de tidligere kvalitetskrav, skulle finde anvendelse ved opdeling af bygninger efter ejerlejlighedslovens § 17.

Der er herved lagt vægt på, at det ses at have været hensigten at opdatere de tidligere kvalitetskrav på en måde, så de ikke kom til at udgøre en barriere for opdeling af den ældre bygningsmasse efter bestemmelsen om opdeling af tofamiliehuse.

Det er således ministeriets vurdering, at der med henvisningen i ejerlejlighedslovens § 17 til "funktionskravene i bygningsreglement 2015" sigtes til de funktionskrav i bygningsreglement 2015, der modsvarer de tidligere kvalitetskrav i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2 litra a til e (størrelseskrav til hver enkelt lejlighed, dens køkken og badeværelse samt krav om el, vand, afløb og varmeanlæg) samt kvalitetskravene § 10, stk. 1, nr. 2 litra h og i (krav til brandsikring af bygningen og at ingen beboelsesrum må være gjort uhensigtsmæssige).

Der ses ikke i lovens forarbejder at være anført forhold, der taler i mod en sådan indskrænkende fortolkning af bestemmelsen.

I forhold til spørgsmålet om betydningen af en notering i BBR-registreret af, at der i henhold til byggetilladelse er indrettet 2 selvstændige boliger i en bygning bemærkes, at det er forholdene på tidspunktet for opdelingen, der er afgørende for, om funktionskravene i bygningsreglement 2015 er opfyldt.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at den endelige fortolkning af loven hører under domstolene i tilfælde af indbringelse af en konkret tvist.