

RESPONSUM

Vedr.: E/F Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12

Af: Advokat Caspar Schultz

Opdrag: Besvarelse af juridiske problemstillinger vedr.:

1. Udredning af EJLL. § 7A, herunder om det er en forudsætning, at der etableres nye ejerlejligheder.
2. Udredning af om der i E/F's første skøde og til de enkelte ejerlejligheder er præciseret en eksklusiv brugsret til bestemte pulterrum.
3. Udredning af om inddragelse af loftsarealer kræver samtykke for samtlige panthavere.
4. Udredning af om der i vedtægten findes hindringer mod at sælge pulterrummene til beboelse for 4. sals lejlighederne.

-oOo-

Det skal præcisere, at der i dette responsum er afgrænset til alene at foretage en konkret besvarelse af de juridiske problemstillinger, som er stillet i opdraget.

-oOo-

Ad. 1

Af Ejerlejlighedslovens § 7 a, gælder følgende:

"Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager træffes på generalforsamlingen ved, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal stemmer herfor.

Stk. 2. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter bestemmelsen i stk. 1 har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter antal lejligheder som efter fordelingstal."

-oOo-

Seneste lovændring af ovennævnte bestemmelse blev foretaget ved lov nr. 488 af 09/06/2004 vedr. Lov om ændring af lov om ejerlejligheder, lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og forskellige andre love. Specifik om etablering af tagboliger og omdannelse af ledige erhvervslokaler til boliger.

Det følger af betækningsresuméet, at loven bl.a. giver mulighed for, at der i private udlejningsejendomme og andelsboligforeninger kan etableres nye boliger i tagetagen/nypåbyggede etager, som kan sælges som ejerlejligheder.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at formålet med lovforslaget var at skabe flere helårsboliger, især i fuldt udbyggede byområder, ved at give økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager.

Hensigten har utvivlsomt været at give mulighed for at etablere flere boliger. I relation til ejerforeninger er det imidlertid min umiddelbare vurdering, at bestemmelsen ikke er begrænset til kun at omfatte nye boliger. Der må imidlertid også gælde en *"mindre i det mere"* betragtning – altså hvis man har lov til 'det mere', har man også lov til 'det mindre' – således at når man må etablere nye boliger, så må der deri umiddelbart også gælde en udvidelse af eksisterende boliger.

Dette skyldes, at en udvidelse af eksisterende boliger er mindre bebyrdende og en mindre udvidelse end etablering af nye ejerlejligheder, der bl.a. vil medføre ændring af fordelingstal og pantehavers panterettigheder over andel af fællesejendom.

Det er således min vurdering, at lovbestemmelsen i EJLL § 7 a, umiddelbart også omfatter udvidelse af eksisterende ejerlejligheder.

Det skal præciseres, at EJLL § 7 a regulerer den demokratiske beslutningsproces i relation til med hvilket flertal et taglejlighedsprojekt kan vedtages med.

Ad. 2.

Ejerforeningens vedtægt indeholder en tinglyst bestemmelse i § 5, stk. 1, hvoraf det fremgår, at *"En E.L. omfatter det areal, som er tilgængeligt gennem lejlighedens hovedindgangsdør med ydermur og mur mod fællesarealer samt halvdelen af nabomur, altanareal, lofts- og pulterrum eller eksklusiv benyttelse af det til den pågældende E.L. hørende lofts- og pulterrum, således som dette er beskrevet i anmeldelsen til tinglysning og det dermed fulgte kort over den pågældende E.L., samt en andel af fællesrettigheder"*.

-o0o-

Det følger af fortegnelsen over ejendommens opdeling i ejerlejligheder tinglyst den 30. september 1971, at samtlige kælder- og loftsrum er fællesarealer. Derudover er der foretaget en stikprøvekontrol af ejerlejlighedernes tinglyste rettigheder. Heraf fremgår ingen tinglyste rettigheder over nærmere præciserede kælder- og loftsrum.

Det må lægges til grund, at samtlige kælder- og loftsrum er fællesarealer. Det må endvidere lægges til grund, at der ikke foreligger tinglyste rettigheder over nærmere præciserede kælder- og loftsrum.

Hverken i fortegnelsen over ejendommens opdeling i ejerlejligheder tinglyst den 30. september 1971 eller i de tilhørende ejerlejlighedskort er det anført, at der skulle foreligge en eksklusiv brugsret over nærmere præciserede pulterrum.

Det må omvendt lægges til grund – trods den pågældende vedtægtsbestemmelses generelle ordvalg – at der foreligger, for ejerne, en generel brugsret til et lofts- og pulterrum. Pulterrummet er ifølge det oplyste placeret i ejendommens kælderareal.

Ad. 3.

Som redegjort for under punkt 2 er lofts- og pulterrum en del af ejendommens fællesareal. Panthavere har pant i en andel af ejendommens fællesareal. Denne andel formindskes ved inddragelse af loftsarealerne.

Som følger heraf må det lægges til grund, at panthavere skal give samtykke – med mindre at det vil være muligt at tinglyse en skadesløs attest.

Ad. 4.

Der findes ikke hindringer i vedtægten mod at sælge loftsarealerne. Der findes bestemmelser i § 5, der regulerer krav til de ejere, der i givet fald får tilladelse til at købe og inddrage loftsarealerne i deres ejerlejligheder.

CS.10.11.2017