

Dansk Selskab for Boligret
den 13. november 2013

Det lejeretlige ejendomsbegreb

v/advokat Katja Paludan og
advokat Anne Louise Husen

Udstykningslovens § 2

Ved en samlet fast ejendom forstås i denne lov

- 1) ét matrikelnummer eller
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

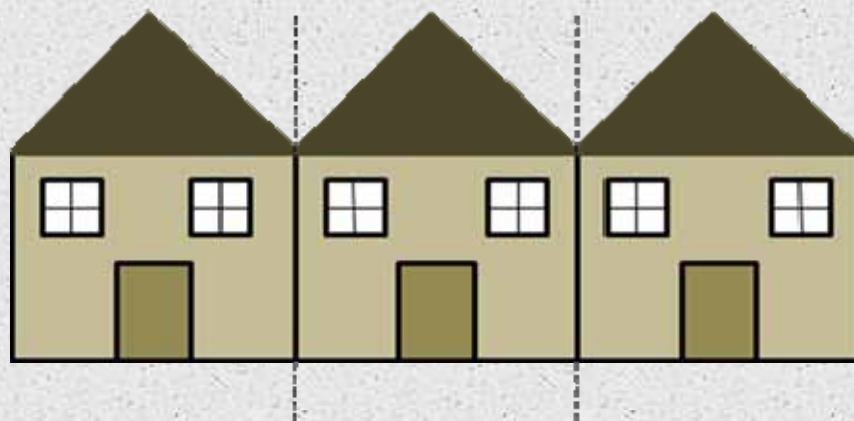
Stk.2. ..

Stk.3. ..

Ejerlejlighedslovens § 4

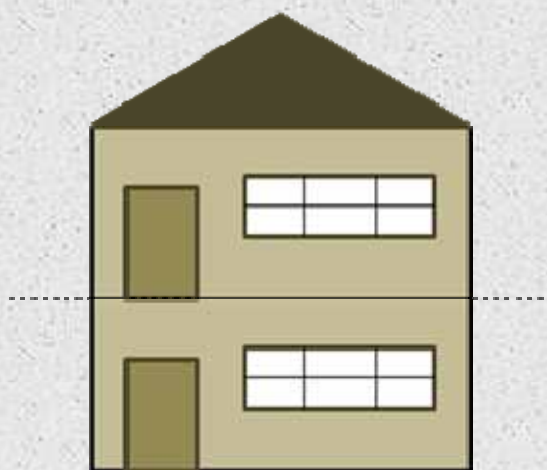
Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Samspil mellem udstykning og opdeling i ejerlejligheder

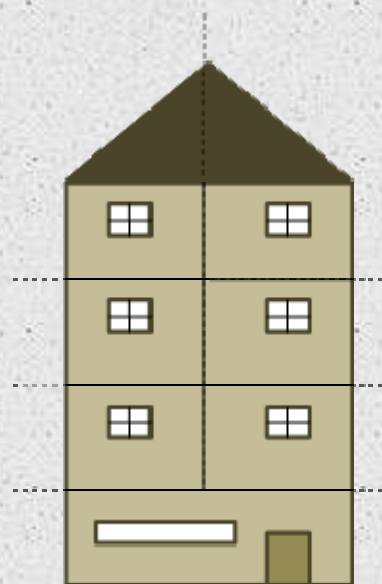


Figur 1: Eksempel med rækkehuse, der kan udstykkes ved lodrette snit.

Samspil mellem udstykning og opdeling i ejerlejligheder



Figur 2: Eksempel med tofamilieshus, der kun kan opdeles ved vandrette snit.



Figur 3: Eksempel med etageejendom, der kan opdeles med både vandrette og lodrette snit.

Ejendomsvurderingslovens § 8

Arealer, der i forening udgør en samlet fast ejendom, jf. § 2 i lov om udstykning og anden registrering i matriklen, skal vurderes sammen. Arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, skal vurderes som en ejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen, jf. § 26 i lov om landbrugsejendomme, skal dog vurderes hver for sig.

Stk.2. Ejerlejligheder, der er oprettet i henhold til lov om ejerlejligheder, anses som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglysningsmyndighederne ...

Stk.3. Når der har fundet matrikulær udstykning sted, kan ejeren under forudsætning af, at der ikke er sket notering i matriklen om, at de pågældende matrikelnumre (artikelnumre) skal holdes forenet som en samlet ejendom, såvel ved en almindelig vurdering som ved en vurdering i henhold til § 4, forlange, at de nye matr. nr.e (art nr.e) vurderes hver for sig som selvstændige ejendomme, uanset at de vedblivende tilhører samme ejer og drives under et. Består en ejendom af flere matr. nr.e (art. nr.e), kan under ovennævnte forudsætning ejeren, når han påtænker at sælge et af disse, forlange det pågældende matr. nr. (art. nr.) særskilt vurderet. Er der ved frivillig overdragelse mod vederlag sket salg af et areal, der opfylder betingelserne for at kunne vurderes selvstændigt, kan såvel sælgeren som køberen, når erhvervelsesdokumentet er udstedt, forlange det pågældende areal særskilt vurderet, medmindre arealet er blevet sammenlagt med andet køberen tilhørende areal, og de sammenlagte arealer skal samvurderes i medfør af bestemmelserne i stk. 1 og 4. Et areal, der er vurderet under en landbrugsejendom, kan dog kun vurderes særskilt, når arealet efter 1. september 1960 er fraskilt den pågældende ejendom.

Stk.4. Når en fast ejendom eller en del af en sådan overdrages, kan det overdragne areal først vurderes som tilhørende den nye ejer, når denne har fået tinglyst adkomst på det overdragne, medmindre overdragelsen finder sted i forbindelse med en ekspropriation af arealet.

Stk.5. ...

Tinglysningslovens § 19

Hvor en bygning tilhører en anden end grundens ejer, får bygningen sit eget ejendomsblad med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad - og behandles i det hele efter denne lov som en selvstændig fast ejendom. Det samme gælder bygninger, der er opført på forstranden eller i øvrigt på søterritoriet, uden at der er sket nogen opfyldning, men således at bygningen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Stk.2. ..

Stk.3. ..

ELL § 3

Ved én ejendom forstås i denne lov

- 1) ét matrikelnummer,
- 2) flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet,
- 3) bygning på lejet grund, som har eget ejendomsblad i tingbogen, eller
- 4) én ejerlejlighed.

L 1979.238 BRL § 7

Stk. 1. Hvis lejen ikke kan dække ejendommens ...

Stk.2. ...

Stk.3. ...

Stk.4. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, skal lejen beregnes på grundlag af et budget omfattende hele bebyggelsen. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Stk.5. Er flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, udlejet af samme udlejer, beregnes lejen efter et budget, der indeholder skatter og fællesudgifter vedrørende alle ejerlejlighederne, og afkastning beregnet af ejerlejlighedernes samlede ejendomsværdi.

L1982.707 BRL § 4 a

Stk. 1 Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne lov som én ejendom.

Stk.2. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne lov som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Det udvidede ejendomsbegreb i LL

LL § 64, stk. 7 og 8 (beboerrepræsentation)

Stk.7. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, kan der oprettes beboer-repræsentation, når ejendommene i alt har mindst 13 beboelseslejligheder. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. I sådanne ejendomme skal beboer-repræsentationen omfatte samtlige ejendomme.

Stk.8. I en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, gælder reglerne om beboerrepræsentation for lejere, hvis udlejeren ejer mindst 6 beboelseslejligheder i ejerforeningen.

Det udvidede ejendomsbegreb i LL

LL § 73, stk. 6 (bytte)

Stk.6. Flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses i denne bestemmelse som én ejendom. Er flere ejendomme, der ejes af samme ejer, opført kontinuerligt som én samlet bebyggelse, og har disse ejendomme fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses disse ligeledes i denne bestemmelse som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen.

Kap. XVI: Tilbudspligt: Intet særligt ejendomsbegreb

L 1994.419 BRL § 4, stk. 3 og 5

Stk.3. Reglerne i kapitel II-IV A gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse.

Stk.5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17, 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

L 1994.419 Kap. IV A

§ 29 b

Reglerne i dette kapitel gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

L 1994.419 BRL § 18 b

I ejendomme taget i brug før 1970, som den 1. januar 1995 omfattede mere end 6 beboelses-lejligheder, skal udlejerens ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte et årligt beløb ...

L 1995.1064 BRL § 18 b

I ejendomme taget i brug før 1970, **som har mere end 2 beboelseslejligheder**, skal udlejerens ud over de beløb, der er nævnt i § 18, afsætte et årligt beløb ...

L 2004.470 § 4 a, stk. 5

Stk.5. Reglerne i kapitel II-IV, bortset fra §§ 4 a, 15, stk. 3, 17, 21, 22, stk. 1, 1. pkt., og stk. 3, og 27 b, gælder ikke for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. For de i 1. pkt. nævnte ejendomme gælder §§ 23, 24, 25 og 26, såfremt ejendommen på tidspunktet for varslingen omfatter 4 eller flere beboelseslejligheder. 2. pkt. gælder dog ikke, hvis ejendommen er beliggende i landzone og ejendommen samtidig er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

U 1979.27 H – Søllerød Park

- 0 Sagen vedrørte ikke ejendomsbegrebet i forbindelse med BRL og omk. leje, men hvorvidt bygninger på 3 matrikelnumre kunne tilbydes samlet i forbindelse med en lovpligtig tilbudsprocedure før udstykning i ejerlejligheder kunne finde sted.
- 0 HR: Matriklerne kunne tilbydes samlet.
- 0 Vægt lagt på fælles varmecentral, fælles parkering og at de blev administreret som en enhed. Under forhandlingerne mellem lejernes repræsentant og udlejer var der fuld enighed om, at de skulle tilbydes samlet.
- 0 Endvidere opfyldte ejendommene betingelserne for at kunne samvurderes.

U 1998.1067 V - Teglværksvej

- 0 2 bygninger på hver sit matr. nr. med hhv. 3 og 4 beboelseslejligheder i hver, beliggende på hver sin side af en kort blind vej (adgangsvej og parkering). Ejendommene var begge ejet af samme ejer den 1. januar 1995.
- 0 LR: De to bygninger danner en naturlig enhed og er dermed omfattet af BRL § 4a, stk. 2 og var dermed en "storejendom".
- 0 Det var ikke gjort gældende, at det ikke var den 1. januar 1995, der var afgørende.

U 1998.1067 V - Teglværksvej



T:BB 2001.185 Ø - Hellerupvej

- o 2 ejendomme med en fælles adgang gennem en port. Bygget samtidig, samme arkitekt og ejerkreds.
- o LR lagde vægt på, at ejendommene ikke kunne anses som en naturlig enhed.

T:BB 2001.185 Ø - Hellerupvej



U 2006.1613 Ø - Albanigade

- To ejendomme opført med 10 års mellemrum i 1958 og 1968 af to forskellige bygherrer fandtes ikke omfattet af BRL § 4a, stk. 2, trods ydre ens præg og med nogle driftsmæssige relationer.
- LR: Det særlige ejendomsbegreb i BRL § 4a er en undtagelse fra det i øvrigt gældende matrikulære ejendomsbegreb, og bestemmelsens anvendelsesområde må derfor være begrænset.

U 2006.1613 Ø - Albanigade



T:BB 2013.274 V - Borgergade

- 0 2 ejendomme var opført på forskellige tidspunkter af forskellige bygherrer. Med hensyn til arkitektur, anvendelse og indretning udgjorde de ikke en samlet enhed. De blev administreret hver for sig, og ud over den fælles gård ikke var andre fælles friarealer.
- 0 Det særlige ejendomsbegreb i BRL § 4a er en undtagelse fra ... osv.

T:BB 2013.274 V - Borgergade



T:BB 2003.64 Ø – Sorte Hest

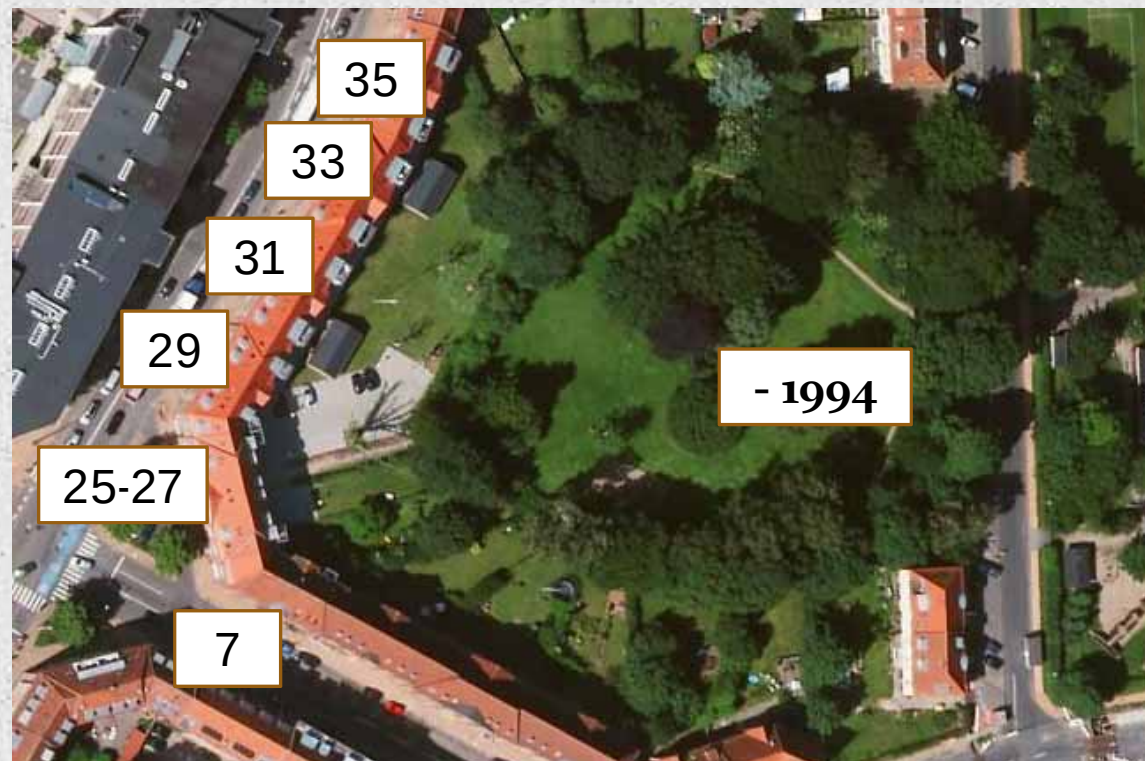
- o Flere ejendomme, bestående af bygninger, opført på vidt forskellige tidspunkter fra 1770 og frem. Havde gennemgået en fælles renovering i start 1990-erne. Var kørt driftsmæssig som en enhed.
- o Ikke ? om "storhus" / "småhus", men om BRL § 5, stk. 4 (nu stk. 8) skulle anvendes.
- o BR: Ejendommene "fremstår som et naturligt hele bebyggelsesmæssigt".
- o LR stadfæster i henhold til grundene.

T:BB 2003.403 Ø – Boltens Gård

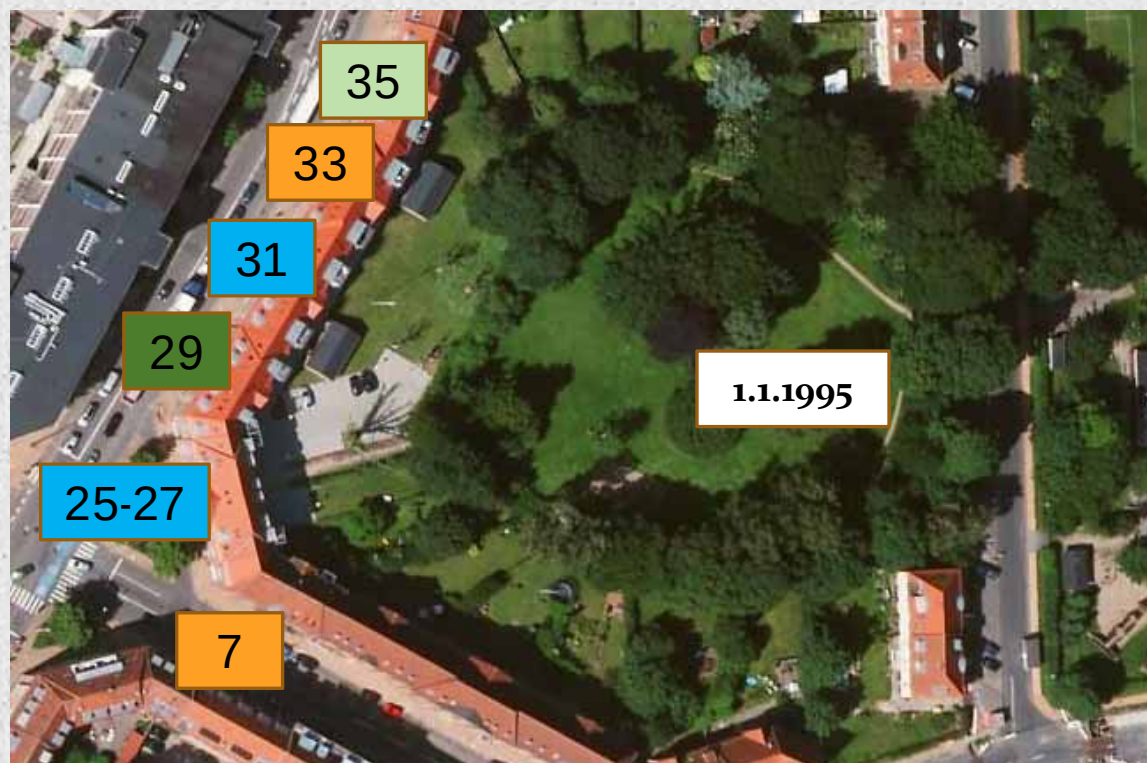
- o Spørgsmål om 80/20.
- o 3 bygninger på 3 matr.nr. opført med 150 års mellemrum. En bygning bestod den 1.1.1980 af mere end 80 % erhverv. Tilsammen var de ikke 80/20.
- o Midt i 80-erne blev der lavet et samlet projekt for ejendommene.
- o BR: Naturlig enhed som en samlet bebyggelse. Samme ejer og fælles drift i hvert fald siden 1980. Derfor omfattet af BRL § 4a, stk. 2, også i forhold til BRL § 4, stk. 3
- o LR: Stadfæster.

ØL-dom 29.11.2012 Skibhusvej

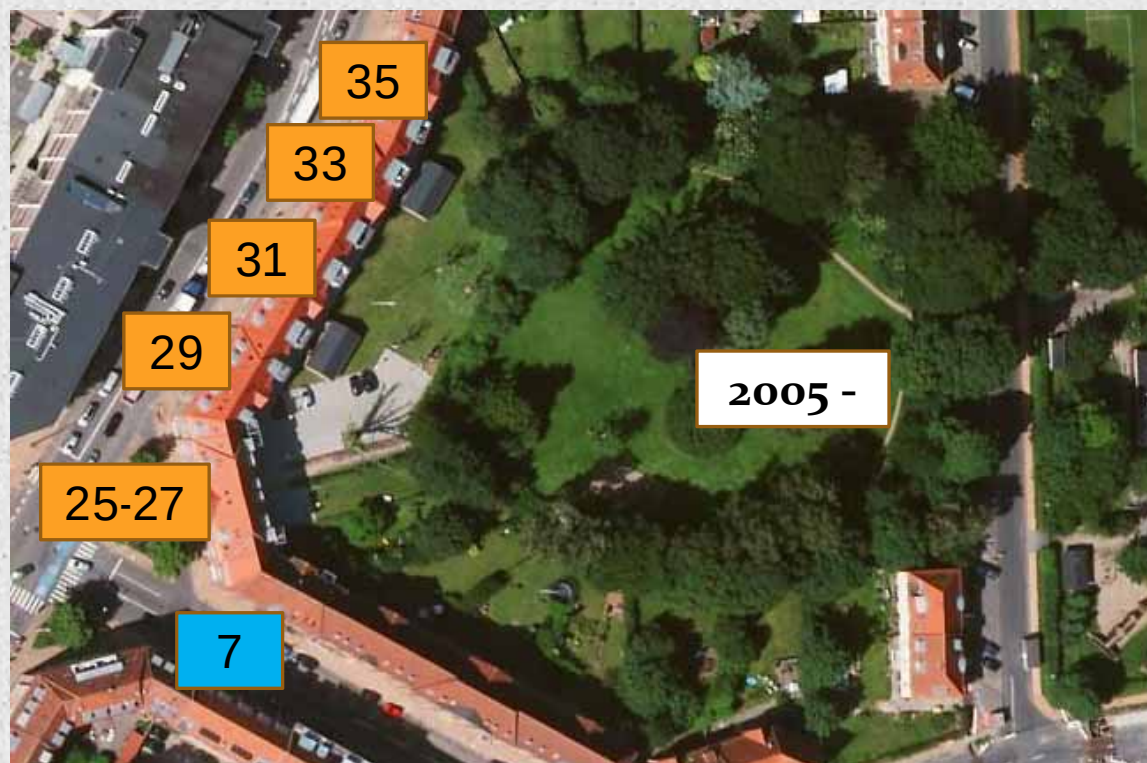
GD 2013/05 Ø - anket til HR



ØL-dom 29.11.2012 Skibhusvej



ØL-dom 29.11.2012 Skibhusvej



ØL-dom 29.11.2012: Skibhusvej

- o 6 ejendomme på 6 matr.nr. med 6 lejligheder i hver.
- o Opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse i 1922.
- o Indtil 1994 har de 6 ejendomme været ejet af samme ejer.
- o Den 1.1.1995 nr. 33 og nr. 7 ejet af samme.
- o Fra 2005 er nr. 35+33+31+29+25-27 ejet af samme.

ØL-dom 29.11.2012: Skibhusvej

- LR anfører i præmisserne:
"Der er ingen holdepunkter for, at grundlaget for vurderingen efter § 4 a, stk. 2., 1. pkt., i tilfælde af varsling af lejeforhøjelse er andet end forholdene på varslingstidspunktet, hvorved bemærkes, at datoen 1. januar 1995 alene er relevant for, om en ejendom er en såkaldt småejendom efter § 4, stk. 5."
- Men konklusionen er herefter, at "storhus" / "små-hus" skal vurderes på varslingstidspunktet??

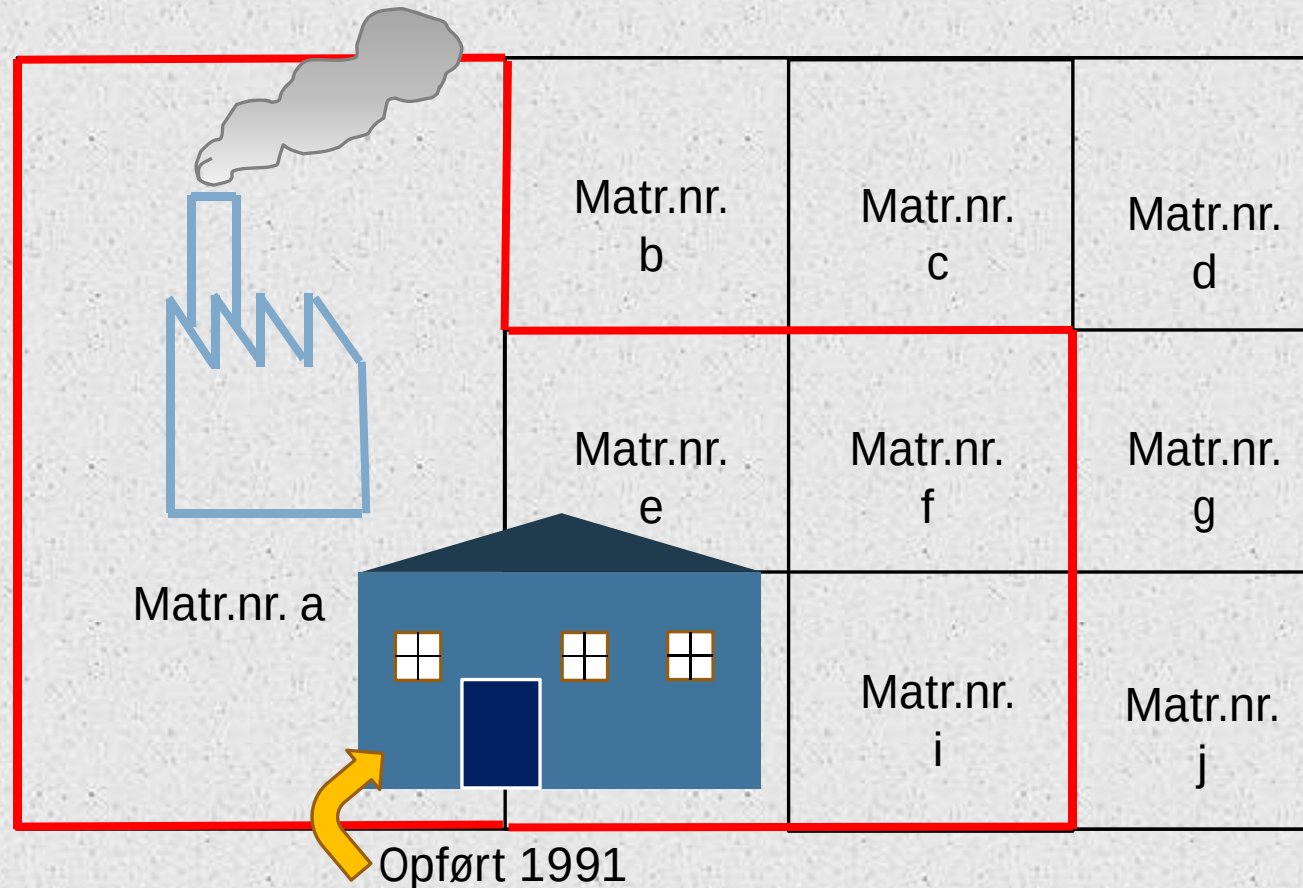
Skrækeksempel

 Matr.nr. a Opført 1970	Matr.nr. b	Matr.nr. c	Matr.nr. d
	Matr.nr. e	Matr.nr. f	Matr.nr. g
	Matr.nr. h	Matr.nr. i	Matr.nr. j

Skrækeksempel

 Matr.nr. a	Matr.nr. b	Matr.nr. c	Matr.nr. d
	Matr.nr. e	Matr.nr. f	Matr.nr. g
	Matr.nr. h	Matr.nr. i	Matr.nr. j

Skrækeksempel



Opført 1991
Erhverv + 8 beboelseslejligheder

U 2013.1530 H - Hellebo Park



U 2013.1530 H - Hellebo Park

- o Ejendommen er tegnet af Utzon og formet som en kirke. Nogle af blokkene blev taget i brug i 1969. Resten, herunder rækkehusene efter 1.1.1970. Et matr.nr. (Senere udstyket i ejerlejligheder.)
- o Bebyggelsen anset som én ejendom, taget i brug før 1.1.1970, hvorfor BRL § 18b fandt anvendelse.

Lejlighedsbegrebet

- o Beboelseslokaliteter med dertilhørende selvstændigt køkken, normalt med afløb og indlagt vand.
- o Faktisk ctr. lovlig anvendelse afgørende?
- o T:BB 2001.366 V og U 2004.228 V
- o T:BB 2005.595 Ø
- o T:BB 2009.474 Ø

U 2013.x H: Ahlefeldtsgade

- o 1.1.1995 indeholdt ejendommen 7 beboelseslejligheder, hvoraf 1 formentlig ikke lovligt var en selvstændig lejlighed.
- o HR: Den 1.1.1995 var der 2 beboelseslejligheder *"således som dette begreb almindeligvis forstås i lejeretlig sammenhæng"*. Ejendommen var derfor en "storejendom".

Andelsboligdommene

GD 2008.03 Århus:

- o Den 1.1.1995 var ingen af AB's 9 lejligheder udlejet. Ejendommen blev senere solgt, og alle lejligheder var derefter udlejet.
- o BR: Datoen 1.1.1995 afgørende, hvorfor ejendommen var en "småejendom".

Andelsboligdommene

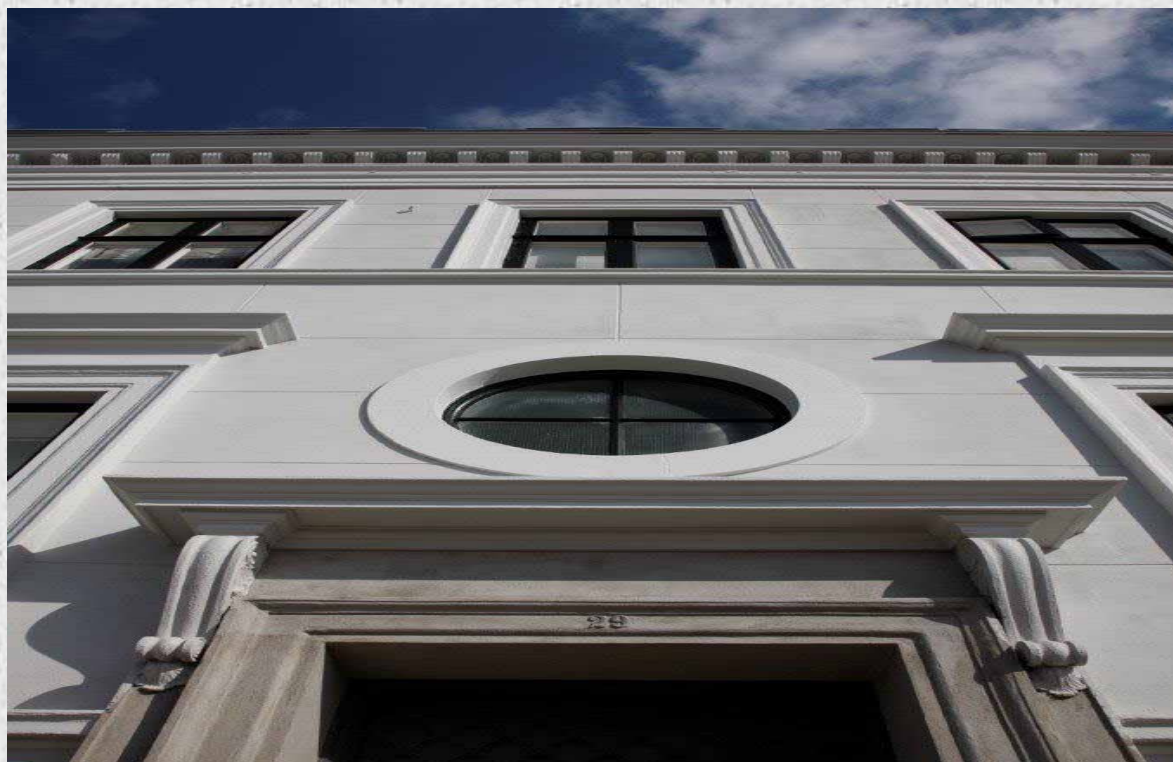
T:BB 2010.320 Ø:

- o Den 1.1.1995 var 4 ud af AB's 21 beboelseslejligheder udlejet. Ejendommen blev solgt.
- o LR: Lægger til grund, at man kan slutte modsætningsvis til BRL § 29b, hvorfor ejendommen ikke længere er en "småejendom".

Andelsboligdommene

U 2013.2157 V:

- Den 1.1.1995 var 2 ud af AB's 10 beboelseslejligheder udlejet. Ejendommen blev solgt.
- LR: Ejendommen omfattede den 1.1.1995 mere end 6 beboelseslejligheder. § 29b, 2. pkt. er ikke anvendelig, efter at ejendommen ikke længere var ejet af en AB.
- Dissens: BRL § 29b, 2. pkt. må forstås i sammenhæng med 1. pkt., og antallet af udlejede lejligheder den 1.1.1995 afgørende.



HUSEN ADVOKATER • Havnegade 29 • 1058 Kbh. K

www.husenadvokater.dk