

## Notat om etablering af taglejligheder

I anledning af, at ejerforeningens bestyrelse igennem 2 år har arbejdet med et projekt om at udskifte taget samt sælge loftsrummet (der er indrettet med pulterrum til hver enkelt lejlighed) til ejerne af 4. sals ejerlejlighederne med henblik på at udvide de bestående 4. sals ejerlejligheder opad og dermed inddrage det overliggende loftsrum til yderligere beboelse, har bestyrelsen ønsket at få besvaret følgen juridiske spørgsmål:

### Juridisk spørgsmål 1:

Ejerlejlighedslovens § 7a, stk. 1, fik ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 følgende formulering: "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."

Jf. Karnovs noter til § 7a skal der være tale om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen, hvis reglen om 2/3 afstemning skal være gældende i stedet for enstemmighed.

Vi skal have udredt forståelsesproblemerne omkring Ejerlejlighedslovens § 7a og undersøgelsen skal klarlægge, om der uden tvivl skal være tale om nye selvstændige lejligheder/boliger eller om ejerforeningens projekt gående ud på at udvide eksisterende lejligheder opad med nye rum til bolig og plads til større familier falder ind under lovgivernes hensigt med ændringen af Ejerlejlighedsloven.

Svar:

I Karnovs noter til § 7a har professor Claus Rohde anført:

*"§ 7 a blev indsat med virkning fra 2003-01-01 ved L 2002 1090 om fremme af privat udlejningsbyggeri for at gøre det lettere for ejerlejlighedsejerne i en ejerlejlighedsejendom at træffe beslutning om indretning af nye boliger som ejerlejligheder i tagetagen. Tidligere krævedes enstemmighed. En beslutning efter § 7 a indebærer som en naturlig følge ligeledes en ændring af fordelingstallene i ejerforeningen."*

I normalvedtægtens § 2, stk. 4 er det anført:

*"Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor."*

Det blev anført i bemærkningerne til § 7a (ministerens fremlæggelsestale):

*Beslutninger om indretning af tagboliger på fællesejendom kræver efter de gældende regler enstemmighed på generalforsamlingen, som er ejerforeningens øverste myndighed.*

*Det foreslås, at sådanne beslutninger fremover skal kunne træffes med kvalificeret flertal efter en regel, der svarer til reglen i § 1, stk. 4, i normalvedtægten for en ejerforening, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.*

Det er min opfattelse, at hverken lovteksten, professor Claus Rohdes bemærkning eller fremlæggelsestalen kan tages til indtægt for, at § 7 a alene gælder ved indretning af nye selvstændige ejerlejligheder.

Der er frem mod lovens vedtagelse en usikkerhed om hvorvidt et salg af tagetagen kunne gennemføres efter normalvedtægtens § 1, stk. 4 (nu § 2, stk. 4). Uanset denne usikkerhed var der dog ekstempler på tidligere frasalg, som skete efter vedtægtsbestemmelserne.

§7a blev indført som et led i en større lovpakke, der skulle gøre det lettere at udnytte tagetager. En indskrænkende fortolkning af ordet "tagboliger" til kun at omfatte nye selvstændige tagboliger giver derfor ikke mening i forhold til den samlede lovgivning.

En modsætnings slutning, hvor det antages, at det, som ikke udtrykkeligt er anført, er forbudt ved loven vil således ikke være på sin plads. Det kan i stedet anføres salg af mindre fællesarealer efter normalvedtægtens § 1, stk. 4 (nu § 2, stk. 4) nok aldrig har krævet enstemmighed.

I den forbindelse kan jeg også anføre, at vi har set andre eksempler på salg af tagareal ved "knopskydning", hvor arealet sælges til sammenlægning med underliggende lejligheder, uden at dette har givet anledning til problemer i forhold til beslutning eller tinglysning.

Se f.eks. U.2013.1291 V, der handlede om, hvorvidt salg af 28 kvm. pulterrum for 200.000 kr. kunne ske uden uskadelighedsattest.

### Juridisk spørgsmål 2:

Hvis undersøgelsen under spørgsmål 1 falder ud til ejerforeningens fordel, skal det efterfølgende klarlægges, om der i ejerforeningens første skøde og til de enkelte ejerlejligheder er præciseret en eksklusiv brugsret til bestemte loftsrum (pulterrum).

Ejerforeningens oprindelig vedtægt § 5, stk. 1, har følgende ordlyd: "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."

Undersøgelsen skal klarlægge, om det uden tvivl er muligt på en generalforsamling ved en 2/3 flertalsbeslutning at gøre indgreb i brugsretten og nedlægge loftsrum til fordel for beboelse som nævnt øverst.

Svar:

Ifølge fortegnelse over ejerlejligheder og de medfølgende ejerlejlighedskort er tagetagen fællesareal. Dette står tydeligt anført i fortegnelsen. Det indebærer, at der ikke er tinglyste rettigheder over tagetagen, og når der er henvisning til "anmeldelsen" og "det dermed fulgte kort", er der ikke nogen angivelse af disse rum. På den baggrund kan der ikke udledes særlige rettigheder til loftsrum af vedtægterne.

Der er heller ikke grundlag for at udlede særlige rettigheder af den tekst, der måtte være anført i de enkelte skøder. Dette følger allerede af ejerlejlighedslovens § 7, hvoraf det følger, at den nærmere ordning af foreningens forhold skal ske i en tinglyst vedtægt.

Det er helt normalt, at loftsrum på denne måde er indrettet på fællesareal og med en mere uformel fordeling mellem medlemmerne. Situationen i denne ejendom adskiller sig således ikke fra normalsituationen.

Det klare udgangspunkt er herefter, at ingen medlemmer kan hævde særlige rettigheder over lofts- eller kælderrum, der er beliggende på fællesareal.

Dette understøttes af U.2009.1093 Ø, der er den ledende dom på området, hvorefter nogle ejerlejlighedsejere ikke kunne hævde særskilt ret til kælderrum, uanset, hvad der var anført i skøderne og en længere historik. Ejerforeningen kunne derfor bringe brugsretten til ophør ved en generalforsamlingsbeslutning.

Da loftsrummene anvendes efter uformel aftale i foreningen vil hævde være udelukket, idet hævde altid forudsætter retsstridig råden.

Jeg kan også tilføje, at jeg endnu ikke har set en sag om indretning tagboliger, som er blevet bremset af retten til almindelige loftsrum.

Som undtagelse herfra kan dog nævnes TBB.2014.111 Ø, hvor en ejerlejlighedsejer kunne hævde en særskilt varig brugsret til to loftsrum, der var beliggende med direkte fysisk adgang fra ejerlejligheden. Landsretten skrev i sagen:

*Uanset at de to omtvistede loftsrum ved udstykningen i 1978 udgjorde en del af fællesarealet, lægger landsretten efter den stedfundne bevisførelse til grund, at disse loftsrum har været tilknyttet den lejlighed, der i forbindelse med udstykningen blev til ejerlejlighed nr. 7. Der er herved henset til det, der er oplyst om indretningen af rummene på ejendommens loftsetage samt de besværlige adgangsforhold - fra øverste trapperepos via stige gennem loftslem - til fællesarealet på loftet, samt at der ikke er oplysninger om, at andre beboere i ejendommen har benyttet de to omtvistede loftsrum. Der er endvidere henset til, at xxx, som arvede ejendommen af den oprindelige indehaver, i erklæring af 6. marts 2006 anførte, at ejerlejlighed nr. 7 blev solgt i 2005 med de »to tilhørende loftsrum«. Landsretten finder på denne baggrund, at det er godtgjort, at der forud for salget af ejerlejligheder i ejendommen blev indrømmet beboeren af den senere ejerlejlighed nr. 7 en eksklusiv brugsret til de to omtvistede loftsrum. Landsretten finder herefter, at der ikke er stiftet en brugsret ved hævd. Den omhandlede ret til uden vederlag at benytte loftsrummene kan efter sin karakter ikke opsiges af ejerforeningen, medmindre der foreligger væsentlige ændrede forudsætninger for benyttelsen, hvilket ikke er tilfældet.*

Sagen er således ikke sammenlignelig.

Ejerforeningen skal dog være opmærksom på, at der i forbindelse med udnyttelse af tagetagen skal stilles andre depotrum til rådighed for ejerne, idet hver bolig skal råde over minimum 3 kvm. depotrum. Disse vil typisk blive indrettet i kælderen.

### **Juridisk spørgsmål 3:**

Hvis undersøgelserne under spørgsmål 1 og 2 falder ud til ejerforeningens fordel, skal det med sikkerhed klarlægges, om ejerforeningen skal indhente samtykke fra panthaverne, hvis forslaget om at sælge loftsrummet til ejerne af 4. sals lejlighederne vedtages eller der er gode chancer for en uskadelighedsattest?

Svar:

Efter fast praksis må det med sikkerhed fastslås, at uskadelighedsattest er udelukket, når hele tagarealet sælges. Der vil være tale om en udvidelse af boligarealet med ca. 15 %.

U.2013.1291 V, der nævnes ovenfor, handlede om, hvorvidt salg af 28 kvm. pulterrum for 200.000 kr. kunne ske uden uskadelighedsattest. Tinglysningensretten havde krævet dette, men landsretten tillod uskadelighedsattest under henvisning til arealets størrelse.

Her er der tale om et meget større areal.

Det er generelt ikke noget problem, at opnå samtykke fra panthaverne, og ejerlejlighedsejere er forpligtet til at skaffe dette. Det er dog er en lidt tung omkostningskrævende proces, da banker og panthavere kræver et gebyr, ligesom der skal betales tinglysningensgebyrer. Omkostningen lander typisk imellem 50.000 kr. og 100.000 kr. for en ejendom som jeres.

### **Juridisk spørgsmål 4:**

Hvis undersøgelserne under spørgsmål 1, 2 og 3 falder ud til ejerforeningens fordel, skal det efterfølgende klarlægges, om der i foreningens vedtægter findes yderligere forhindringer for at sælge loftsrummet til beboelse for ejerne af 4. sals lejlighederne.

Jeg kan forstå, at foreningen har indhentet en principiel byggetilladelse fra Frederiksberg kommune. I den forbindelse vil kommunen have taget stilling til forskellige dispensationskrav mv.

Jeg har gennemgået foreningens vedtægter, og jeg kan ikke, at der er bestemmelser, der vil kunne hindre udnyttelse af tagetagen.

Jeg har gennemgået tingbogen uden at finde tinglyste rettigheder, der vil kunne hindre udnyttelse af tagetagen.

Der er heller ikke tinglyst lokalplan eller byplanvedtægt, som begrænser muligheden for dette.

Bygningen bør under alle omstændigheder gennemgås af en byggeteknisk rådgiver, som kan vurdere om der er tekniske eller konstruktive forhold, der vil fordyre projektet.

Når udnyttelsen af tagarealet sker som led i en tagudskiftning, vil jeg anbefale, at foreningen tager kontakt til en teknisk rådgiver, der har erfaring med etablering af tagboliger, og at foreningen som led i tagudskiftningen etablerer de nødvendige kviste, isolering mv., således at rummet kan sælges til de enkelte ejere, som færdigindretter dette.

#### **Afslutning:**

Jeg håber, at jeg på denne måde har givet svar på de rejste spørgsmål, men såfremt der er brug for yderligere, herunder deltagelse i et møde på ejendommen, er I naturligvis altid velkomne til at vende tilbage til sagen.

København d. 3. august 2017

Advokat Finn Träff