

## Ejerlejlighedsloven

Lov nr. 199 af 08.06.1966, jfr. lovbekg . nr. 647 af 25.07.1995 med senere ændringer.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt ( Ejerlejligheder ).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel.

Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab ( Ejerforening )

Stk. 3. De i stk. 1 og 2. omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendommen, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykningen ikke er muligt.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej & kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1. nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v.

fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt ved overdragelsen af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter opførelsen har medført.

§ 10 . Loven anvendes på :

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

2. Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum , når en landinspektør med besikelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a -e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene litra f -i .

a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 kvm.

b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 kvm. nettoetageareal eller et køkken der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboer adgang til kollektiv bespisning

i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 kvm. nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 kvm. nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 kvm. nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc - rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e. Lejligheden opvarmning sker fra fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f. Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.

g. Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme & og fyringsanlæg.

h. Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning til de pågældende beboelsesrumes hidtidige naturlige anvendelse.

3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov bygningsfredning, jfr. dog § 27 i lov om bygningsfredning.

4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

5. Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

6. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attestere, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jvf.

lovbekendtgørelse nr. 316 af 24 april 1996, eller lov om almen boliger m.v. Ældreboliger eller de almene ældreboliger skal efter opdeling hver for sig udgøre een samlet ejerlejlighed.

7. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse, lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes

bruttoareal efter bygnings & boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte . eller boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboliger eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre een samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Loven anvendes ikke på :

1. Landejendomme, jfr. lov om landbrugsejendomme.

2. Ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, jfr. § 1. i lov om almene boliger m.v., og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtager efter opdeling udgør een ejerlejlighed. denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.

3. Ejendomme, der tilhører private andelsboliger.

Stk. 3. Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning, kan ske, når en landinspektør med besiddelse

attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdeling opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra 1 og 3. Videreopdeling kan kun ske af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder.

§ 11 ( Ophævet )

§ 12 ( Ophævet )

§ 13 ( Ophævet )

§ 14 ( Ophævet )

§ 15 ( Ophævet )

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet

til ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om,

at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentligt højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindelig gældende i kommunen for tilsvarende udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handlens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.