

PRAKSISOVERSIGT · TINGSRET

Praksisoversigt over ejerforeninger og ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven)

Fordelingstal, generalklausul, normalvedtægt og opdelingsforbud efter 2020-loven

Version 2 · Opdateret 7. sep. 2026 · 21 afgørelser · 2015-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Ejerlejlighedsloven (lov nr. 908 af 18. juni 2020) etablerer et obligatorisk retsfællesskab mellem alle ejere af ejerlejligheder på samme ejendom: hver lejlighed er en selvstændig fast ejendom, men grunden og de fælles bestanddele ejes i sameje efter et tinglyst fordelingstal, der samtidig styrer stemmevægt og udgiftsfordeling. Praksis kredser om fire akser – hvornår en generalforsamlingsbeslutning kræver enstemmighed frem for kvalificeret flertal, hvor langt den enkelte ejers råderet rækker, når der gøres indgreb i fælles bærende konstruktioner, hvilke betingelser foreningen sagligt kan stille for sit samtykke, og hvornår normalvedtægten fortrænges af en tinglyst særvedtægt. Højesteret har med **BS-6447/2020-HJR** og **BS-12284/2022-HJR** trukket den centrale grænse: en beslutning, der forrykker ejernes indbyrdes styrkeforhold, kræver enstemmighed, men en fordelingstalsforhøjelse er en saglig betingelse, foreningen kan stille – og som den ikke kan gemme sig bag, når ejeren accepterer den.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Ejerforeningen er et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere på ejendommen – medlemskabet kan ikke fravælges og kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden, jf. ejerlejlighedslovens § 2, nr. 2, og § 3, stk. 3.
- 02** Fordelingstallet er tresidigt: det bestemmer ejerandelen i fællesejendommen, stemmevægten på generalforsamlingen og andelen af fællesudgifterne – og kan derfor ikke ændres uden at ejernes indbyrdes retsstilling forrykkes.
- 03** En generalforsamlingsbeslutning om salg af fælles loftsareal, der forhøjer købernes fordelingstal og dermed formindsker de øvrige ejeres relative stemmevægt, kræver enstemmighed og kan ikke vedtages med kvalificeret flertal (Højesteret, BS-6447/2020-HJR).
- 04** Reglen i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, om tagboliger vedrører alene oprettelse af NYE ejerlejligheder i tagetagen og kan ikke bruges til at udvide eksisterende lejligheder med kvalificeret flertal.
- 05** Ejeren har som udgangspunkt fuld råderet over sin lejligheds indre, men ikke når der gøres indgreb i bærende konstruktioner – dér er ejerforeningens samtykke et absolut krav (Højesteret, BS-12284/2022-HJR).

-
- 06** Ejerforeningen kan stille sagligt begrundede betingelser for sit samtykke til et byggeprojekt; en justering af fordelingstallet er en saglig betingelse, når beboelsesarealet forøges.
-
- 07** Ejerforeningen kan ikke fastholde en nægtelse af fuldmagt, når ejeren faktisk accepterer den saglige betingelse – så skal fuldmagten meddeles.
-
- 08** En ejer, der gennemfører etagegennembrydning uden foreningens samtykke og uden byggetilladelse, risikerer dom til fysisk tilbageføring til oprindelig stand (BS-48070/2019-OLR).
-
- 09** Væsentlige og varige ændringer af fællesinstallationer kan vedtages med kvalificeret flertal, når beslutningen hviler på et sagligt, teknisk oplyst grundlag og ikke påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning (BS-5736/2022-OLR).
-
- 10** Generalklausulen i § 4 er en retlig standard, der gør beslutninger ugyldige, når de åbenbart er egnet til at give visse ejere en utilbørlig fordel eller påfører andre en utilbørlig ulempe – prøvelsen sker ved civilt søgsmål mod foreningen.
-
- 11** Normalvedtægten er deklaratorisk, gælder uden tinglysning fra foreningens stiftelse og udfylder en særvedtægt på ethvert punkt, særvedtægten ikke selv regulerer fuldt ud.
-
- 12** En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed for at være gyldig mod aftaleerhververe og retsforfølgning; ekstingveres den utinglyste fravigelse, bortfalder den for SAMTLIGE ejere i foreningen, jf. § 5, stk. 3.
-
- 13** En ejerforening kan lovligt omfatte flere selvstændige matrikelnumre, når ordningen blev etableret ved de oprindelige opdelinger – og Tinglysningsretten kan da ikke kræve særskilt vedtagelse pr. ejendom (Højesteret, 7. oktober 2025).
-
- 14** Under den nye normalvedtægt hæfter ejerne personligt, pro rata og subsidiært i forhold til fordelingstal – mod tidligere personlig, solidarisk og direkte hæftelse.
-
- 15** En køber, der ved handlen har konkret kendskab til sælgers restance og de verserende tvister, kan ikke begrænse sin hæftelse til den tinglyste sikkerhed (BS-48880/2021-FRB).
-
- 16** Eksklusion efter § 10 forudsætter særdeles grov pligtforsømmelse eller gentagen grov misligholdelse trods påkrav, vedtagelse med 2/3 efter fordelingstal OG antal, skriftlig underretning inden 2 uger, domstolsindbringelse inden 6 uger og tinglysning af stævningen.
-
- 17** Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere kan som hovedregel ikke opdeles i ejerlejligheder – forbuddet skal ifølge forarbejderne fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.
-
- 18** Opdeling forudsætter, at ejendommen opdeles i sin helhed, og at en beskikket landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig, jf. § 12.
-

- 19** Ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger og landbrugsejendomme kan ikke opdeles i ejerlejligheder, uanset bygningernes opførelsesår.
- 20** Et lovliggørelsespåbud vedrørende et etagedæk skal varsles og rettes til både ejerforeningen og ejeren af den berørte ejerlejlighed, når indgrebet er foretaget inden for særejendommen (Byggeklageenheden, 24-11253).
- 21** Med virkning fra 1. januar 2026 har ejere med parkeringsret ved de nye §§ 4 a-4 d krav på at opsætte et ladepunkt for egen regning, med 3 måneders varsel og mod eventuel sikkerhedsstillelse.

§ 1 Lovens to spor: det obligatoriske fællesskab og adgangen til opdeling

Ejerlejlighedsloven af 2020 er bygget op om to adskilte regelsæt, hvilket loven selv gør udtrykkeligt opmærksom på. Efter § 1, stk. 1 finder §§ 3-11 og 13 anvendelse på ejerlejligheder, der allerede er lovligt opdelt, mens § 1, stk. 2 henviser §§ 12 og 14-23 til spørgsmålet om, *hvilke* bygninger og ejendomme der overhovedet kan opdeles.

Definitionerne i § 2 fastlægger kernebegreberne. En ejerforening er efter § 2, nr. 2, »[e]t obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom«, og en ejendom er efter § 2, nr. 3, en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Samtidig anses hver ejerlejlighed efter § 26, stk. 1 som en selvstændig fast ejendom med eget identifikationsnummer.

Denne dobbelthed – selvstændig fast ejendom og tvungent sameje på samme tid – er praksissens grundspænding. Forarbejderne til § 3 beskriver rettighedens tre elementer:

[D]en samlede ret forbundet med at eje en ejerlejlighed består af 3 elementer; retten til faktisk og retlig eneråden over særejendom (ejerlejligheden), medejendomsret til ejendommens fællesbestanddele samt rettigheder og forpligtigelser som medlem af ejerforeningen.

Forarbejderne understreger videre, at ejerforeningen ikke er en traditionel forening: den »oprettes ikke ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af loven og oprettes, når den første ejerlejlighed sælges«. Foreningen fungerer primært som fællesskabets forvaltningsorgan.

Den nugældende lov bygger på en samlet nyaffattelse, som Ejerlejlighedsudvalget foreslog i sin rapport fra marts 2018. Af de almindelige bemærkninger fremgår baggrunden:

Der er siden lovens ikrafttræden foretaget 26 lovændringer. [...] De mange ændringer har medført, at loven og dens samspil med normalvedtægten i dag ikke alle steder forekommer logisk og overskuelig, hvorfor regelgrundlaget kan være svært at forstå og anvende i praksis for såvel ejerforeningerne, de enkelte ejere, som de professionelle aktører på området.

Udvalget konkluderede, at der burde udarbejdes en helt ny lov, og at det på centrale områder – »som fx tinglysning af vedtægter og muligheden for at skaffe sig adgang til ejerlejligheder« – var hensigtsmæssigt at kodificere retspraksis. Det er netop denne kodifikation, der præger den nyere praksis.

Det ældre [cirkulære om ejerlejligheder og om boligfællesskaber](#) fra 1977 er fortsat en kilde til forståelse af opdelingsteknikken og landinspektørens attestationsrolle, men bygger på den daværende lovs paragrafnumre og skal læses med forbehold.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 1, stk. 1, 2

Ejerlejlighedsloven § 2

Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 3

Ejerlejlighedsloven § 26, stk. 1

§ 2 Fordelingstallet som ejendomsret, stemmevægt og udgiftsnøgle

§ 3, stk. 1 bestemmer, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med de øvrige ejere har ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør »efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel«. Er fordelingstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingstal. Efter § 3, stk. 2 hører rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen til lejligheden i samme forhold, og efter § 3, stk. 3 kan disse rettigheder ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Forarbejderne gør fordelingstallets tre funktioner eksplicitte:

At der stemmes efter fordelingstal og ikke efter »hoveder« kan udledes af den foreslåede § 3, stk. 2. Det tinglyste fordelingstal angiver tillige lejlighedsejernes andel i fælles bestanddele, jf. den foreslåede § 3, stk. 1, samt den del af fællesudgifterne, ejeren er pligtig til at bære.

Denne tredobbelte funktion er forklaringen på, at fordelingstallet er så konfliktfyldt: enhver ændring rammer samtidig ejerandel, stemmevægt og økonomi. Forarbejderne bemærker, at fordelingstallene »typisk [fastsættes] af ejendommens oprindelige ejer i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder«, og at de »bør fastsættes under hensyn til lejlighedernes indbyrdes værdi«. Ønsker foreningen en anden fordeling, kan nye fordelingstal fastsættes, »såfremt der kan opnås enighed herom i ejerforeningen«.

At fordelingstal ved den oprindelige opdeling bevidst differentieres efter rummenes formål, blev afgørende i loftsrumssagerne. Østre Landsret fremhævede i [BS-48070/2019-OLR](#), at depotrum og beboelseslejligheder ved foreningens stiftelse ubestridt var tillagt væsentligt forskellige fordelingstal i forhold til deres areal – netop fordi de tjener forskellige formål.

Udgiftssiden følger direkte af § 7, stk. 1, hvorefter fællesudgifter – grundudgifter, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele – udredes efter fordelingstallet, medmindre der gyldigt er truffet beslutning om anden fordeling af en udgiftspost. § 7, stk. 2 supplerer med, at en ejer skal betale merudgiften, når foranstaltninger i lejligheden forøger fællesudgifterne.

At fordelingstallets ændring også har afledte virkninger uden for ejerforeningen, illustreres af huslejenævnspraksis. I [147-71137](#) gjorde en lejer gældende, at etableringen af nye tagboliger havde ændret ejendommens samlede areal og dermed fordelingsnøglen for skatter og afgifter, så udlejer havde pligt til at varsle lejenedsættelse. Nævnet gav udlejer medhold: en ændret arealfordeling udløser ikke i sig selv nedsættelsespligt, når de samlede udgifter ikke faktisk falder.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1-3

Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1, 2

PRAKSIS

Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed

08.06.2021

Huslejenævnet · Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter

15.08.2025

Ændring af fordelingstal: enstemmighed som hovedregel –

§ 3 Højesteret 2021

Hovedreglen om, at ændring af fordelingstal kræver enighed, blev prøvet af Højesteret i [BS-6447/2020-HJR](#) (dom af 12. februar 2021). En generalforsamling havde med kvalificeret flertal bemyndiget bestyrelsen til at sælge fælles loftsarealer til ejere af lejligheder på fjerde sal, som ønskede at udvide opad. Tre ejere anfægtede beslutningen.

Højesteret fokuserede på beslutningens faktiske konsekvenser:

For ejere af lejligheder på fjerde sal, som køber et loftsareal, indebærer beslutningen, at deres fordelingstal bliver forhøjet. Summen af fordelingstal i foreningen bliver dermed også forhøjet. Som konsekvens heraf bliver de andre ejeres stemmewægt formindsket, uden at dette i beslutningen er betinget af den enkelte ejers samtykke.

Beslutningen indebar derfor en ændring af fordelingstal, der efter vedtægterne krævede enstemmighed. Højesteret afviste tre modargumenter fra foreningen:

- **Tagboligreglen rakte ikke.** Den dagældende [§ 7 a](#) (nu [§ 5, stk. 7](#)) vedrører udelukkende oprettelse af nye ejerlejligheder i tagetager. Den finder ikke anvendelse, når beslutningen forrykker forholdet mellem ejerlejlighedsejernes fordelingstal til skade for de ejere, der ikke køber areal.
- **Ubetydelighed frelste ikke beslutningen.** Foreningen anførte, at arealforøgelsen kun var ca. 2 %, og at de øvrige ejeres andel af fællesudgifterne endda ville falde. Det ændrede ikke, at det indbyrdes styrkeforhold blev forrykket.
- **Aftalelovens § 36 kunne ikke bruges til at fejde enstemmighedskravet af bordet.** Højesteret fandt, at den mindretalsbeskyttelse, kravet om enstemmighed indebærer, ikke var urimelig i det foreliggende tilfælde, jf. [aftalelovens § 36](#).

Dommen ligger på linje med den vetoregel, der siden er kodificeret i [normalvedtægtens § 7](#): vedtægtsændringer og beslutninger, »hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes«, kræver ud over det kvalificerede flertal tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes.

Modstykket findes i normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 2, hvorefter generalforsamlingen som *en del af* godkendelsen af et salg af fællesejendom kan beslutte, at fordelingstallene justeres, så erhververens fordelingstal fremover svarer til lejlighedens forholdsmæssige andel. Vetoreglen i § 7 undtager udtrykkeligt »mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det«. Grænsen mellem den ubetydelige tekniske justering og den reelle forrykkelse af styrkeforholdet er dermed fortsat det centrale bedømmelsestema.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1](#)[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 7](#)

PRAKSIS

Højesteret · Ejereforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal

12.02.2021

Råderet, bærende konstruktioner og saglige betingelser –

§ 4 loftsrumsagen gennem tre instanser

Den mest gennemarbejdede sagskæde på området går fra boligretten på Frederiksberg over Østre Landsret til Højesteret og handler om en ejer, der købte et depotrum direkte over sin lejlighed på 4. sal og ønskede at sammenlægge de to arealer ved at gennembryde etageadskillelsen og etablere en indvendig trappe.

Boligretten (2019). I [BS-10673/2017-FRB](#) frifandt retten ejerforeningen. Ombygningen ville udvide beboelsesarealet og forrykke de oprindeligt fastlagte fordelingstal, så den ligelige fordeling af fællesudgifterne ikke længere var opretholdt:

Det er derfor både sagligt og legitimt, at ejerforeningen som betingelse for en give sagsøger fuldmagt kræver, at der indgås en bindende aftale om en justering af sagsøgers bidrag til ejendommens fællesudgifter.

Retten afviste samtidig ejerens påstand om, at bestyrelsen havde givet mundtlig tilladelse til en brændeovn og stålskorsten. Bestyrelsen havde allerede i 2009 besluttet ikke at give tilladelse, og ejerens forklaring om en formands mundtlige tilladelse havde »formodningen mod sig«.

Østre Landsret (2021). I [BS-48070/2019-OLR](#) stadfæstede landsretten. Landsretten lagde vægt på, at foranstaltningen krævede indgreb i bærende konstruktioner, og at det ikke var dokumenteret, at projektet var byggeteknisk forsvarligt udført. Om fordelingstalsbetingelsen udtalte landsretten:

Landsretten finder på den baggrund, at ejerlejlighedsforeningen mod Appellants protest kan betinge fuldmagt til de foranstaltninger, som er nødvendige til omdannelsen til beboelse, af, at lejlighedens fordelingstal forhøjes inden for rammerne af de principper, som i øvrigt gælder for ejendommens fordelingstal.

Ejeren blev pålagt at føre etageadskillelse, skorstensaftæk, tag og loftsrum tilbage til oprindelig stand.

Procesbevillingsnævnet (2022). Nævnet meddelte 3.-instansbevilling under [21/17144](#), fordi sagen rejste det principielle spørgsmål om rækkevidden af en ejerforenings beføjelse til at stille betingelser for samtykke til indgreb i fælles bærende konstruktioner – herunder om en fordelingstalsforhøjelse er en saglig betingelse eller en omgåelse af enstemmighedskravet.

Højesteret (2023). I [BS-12284/2022-HJR](#) ændrede Højesteret landsrettens dom og fastslog fire principper. For det første er samtykket ufravigeligt ved indgreb i bærende konstruktioner:

Efter § 4 i den dagældende ejerlejlighedslov (nugældende § 26) anses hver ejerlejlighed som en selvstændig fast ejendom. Det indebærer bl.a., at ejeren af den enkelte lejlighed som udgangspunkt har fuld råderet over lejligheden og i almindelighed er berettiget til at foretage forandringer vedrørende lejlighedens indre. Dette gælder dog ikke, hvis der gøres indgreb i bl.a. bærende konstruktioner.

For det andet er der »hverken efter ejerforeningens vedtægter, ejerlejlighedsloven eller de almindelige principper, der gælder for sådanne foreninger, noget til hinder for, at ejerforeningen stiller sagligt begrundede betingelser« for sit samtykke. For det tredje er fordelingstalsjusteringen en saglig betingelse, »da der ved sammenlægning af As lejlighed med depotrummet sker en forøgelse af lejlighedens beboelsesareal«. Og for det fjerde – det afgørende vendepunkt – kan foreningen ikke fastholde nægtelsen, når ejeren accepterer betingelsen:

Højesteret finder, at ejerforeningen ikke har givet nogen saglig begrundelse for at nægte at meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, hvis han accepterer en justering af fordelingstallet.

Foreningen blev pålagt at meddele fuldmagt mod ejerens anerkendelse af, at fordelingstallet blev forhøjet med 0,4 til 3,6/100,4. Højesteret bemærkede desuden, at projektets byggetekniske korrekthed uden videre ville blive

prøvet af bygningsmyndigheden, og at dette ikke berørte foreningens pligt til at meddele fuldmagt, når den saglige betingelse var opfyldt.

Sammenholdt med **BS-6447/2020-HJR** tegner der sig et klart mønster: foreningen kan *ikke* med kvalificeret flertal pålægge et mindretal en fordelingstalsforrykkelse, men den *kan* betinge sit individuelle samtykke af, at netop den ejer, der får arealforøgelsen, accepterer en tilsvarende forhøjelse – og skal så også meddele samtykket.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1

Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 2

Ejerlejlighedsloven § 26, stk. 1

PRAKSIS	Højesteret · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	14.03.2023
	Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	08.06.2021
	Byretten · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning vedrørende sammenlægning af lejlighed og loftsrum samt opsætning af brændeovn og skorsten	30.08.2019
	Procesbevillingsnævnet · Ejerforenings ret til at betinge fuldmagt til etagegennembrydning af forhøjelse af fordelingstal – 3.-instansbevilling til Højesteret	01.03.2022

Generalklausulen i § 4 og prøvelsen af generalforsamlingsbeslutninger

§ 5

§ 4 er ny med 2020-loven og lyder:

Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

Forarbejderne forklarer, hvorfor bestemmelsen blev indsat. Før 2020 indeholdt loven ingen generel bestemmelse til at tilsidesætte urimelige foreningsbeslutninger, og domstolene måtte gribe til [aftalelovens § 36](#) – som i **U 1991.4/3 H**, hvor Højesteret tilsidesatte en restejerlejlighedsejers vedtægtsbaserede eneret til at udpege administrator som et urimeligt vilkår.

Generalklausulen erstatter samtidig den tidligere stemmebegrænsningsregel. Forarbejderne beskriver dens kerneanvendelsesområde:

En oprindelig ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, skal fortsat ikke kunne indrette sig således, at vedkommende sælger netop så mange ejerlejligheder, at den pågældende ejer bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen og derved på generalforsamlingen kan gennemtrumfe beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for de øvrige ejere.

Om bestemmelsens karakter og virkning hedder det:

Generalklausulen er en retlig standard. Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter generalklausulen vil i praksis ske ved, at den eller de berørte parter anlægger sag mod foreningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om at få kendt beslutningen ugyldig. Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Forarbejderne vurderer selv, at klausulen »alene vil være relevant i relativt få tilfælde«, men vil have »en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger«. Det svarer til billedet i den foreliggende praksis, hvor § 4 typisk påberåbes som subsidiært anbringende og sjældent bærer resultatet alene.

Den hidtil klareste anvendelse er [BS-5736/2022-OLR](#) (Østre Landsret, 16. januar 2025), hvor en ejer anfægtede en generalforsamlingsbeslutning om et omfattende VVS-renoveringsprojekt i en ejendom fra 1933. Efter syn og skøn fandt landsretten, at det vedtagne projektforslag var »en fornyelse af ejendommens fællesinstallationer, som indebar en væsentlig forandring heraf«, og som efter vedtægterne kunne vedtages med kvalificeret flertal. Landsretten prøvede herefter to selvstændige kriterier – sagligheden og ulempen:

Landsretten finder på den baggrund, at beslutningen om at bemyndige bestyrelsen til at gennemføre projektforslag 1 hviler på et sagligt grundlag.

I saglighedsvurderingen indgik, at forslaget teknisk var »langt at foretrække«, at merudgiften i forhold til alternativet kun var 62.700 kr., at fremtidig vedligeholdelse var uændret, og at beslutningen var truffet »på et tilstrækkeligt oplyst grundlag« efter et eksternt rådgivningsfirmas besøg hos flere lejlighedsejere. Om ulempen udtalte landsretten:

Under hensyn hertil og til det øvrigt foreliggende, herunder projektets forbedrende karakter for hele ejendommen, som efter det oplyste ikke vil være særligt indgribende for Ocean Shipping ApS, finder landsretten, at en gennemførelse af projektforslag 1 ikke vil indebære en væsentlig og varig ulempe af reel betydning for Ocean Shipping ApS, herunder en formueforskydning mellem foreningens medlemmer, med den virkning, at beslutningen krævede enstemmighed eller Ocean Shipping ApS' accept.

Endelig fandt landsretten, at beslutningen ikke var i strid med § 4, 2. pkt. Dommen leverer dermed den brugbare prøvelsesskabelon: (1) hviler beslutningen på et sagligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag, (2) påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning eller en formueforskydning, og (3) er den i strid med generalklausulen. Kun hvis (2) eller (3) besvares bekræftende, kræves enstemmighed eller den pågældende ejers accept.

LOV

[Aftaleloven § 36](#)[Ejerlejlighedsloven § 4](#)

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal

16.01.2025

§ 6 Normalvedtægt, særvedtægt og flertalskravenes trappe

§ 5, stk. 1 bemyndiger boligministeren til i en normalvedtægt at fastsætte regler om ejerforeningens forhold – generalforsamling, bestyrelse, afstemningsregler, flertalskrav, administration, fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, adgang til lejlighederne, kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i udlejningsretten og sanktioner. Efter § 5, stk. 2 er normalvedtægtens bestemmelser gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Bemyndigelsen er udmøntet i [bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger](#) (bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020) og – for foreninger med almene afdelinger, jf. [§ 5, stk. 6](#) – i [den særlige normalvedtægt](#). Fortolkningen er uddybet i [Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger](#) af 24. juni 2025, der bygger på Ejerlejlighedsudvalgets underudvalgs kommentarer og på gældende retspraksis. Vejledningsudkastene var i [offentlig høring i januar-marts 2025](#).

Normalvedtægtens flertalskrav udgør en trappe:

Beslutningstype	Krav	Hjemmel
Almindelige beslutninger	Simpelt flertal efter fordelingstal	Normalvedtægten § 3
Vesentlige forhold: vedtægtsændringer, begrænsning af korttidsudlejning, sikkerhedsstillelse, forbrugsfordeling efter faktisk forbrug	2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal	§ 4, stk. 1
Vesentlige og varige ændringer eller dispositioner over fællesejendommen (altan-/elevatorprojekter, salg af fællesejendom, eksklusiv brugsret uopsigelig i mere end 5 år, nye tagboliger)	2/3 efter fordelingstal og antal	§ 4, stk. 2
Salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke forøger den enkelte ejers forpligtelser	9/10 efter fordelingstal og antal	§ 6
Beslutninger der forskyder retsstillingen mellem ejerne, indskrænker særrettigheder eller pålægger yderligere forpligtelser	Kvalificeret flertal plus samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes	§ 7 (vetoret)

Hertil kommer den processuelle ventil i normalvedtægtens § 5: opnår et forslag efter § 4 tilslutning fra 2/3 af de *repræsenterede* ejere uden at nå det fornødne flertal blandt samtlige ejere, kan der inden 8 uger afholdes ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset fremmøde. Samme model er lovfæstet for tagboliger i [§ 5, stk. 7](#), for bod i [§ 9, stk. 3](#) og for eksklusion i [§ 10, stk. 2](#).

Om forholdet mellem normalvedtægt og særvedtægt fastslår forarbejderne en klar fortolkningsregel:

Hvis der er tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, medmindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægtens bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Fravigelse af normalvedtægten efter forholdets natur kan derimod ikke ske.

Vejledningen nuancerer dog med henvisning til **T:BB 2021.856 V**, hvor Vestre Landsret ud fra en konkret fortolkning nåede frem til, at normalvedtægtens regel om vedligeholdelse af altaner var fraveget ved 1990'ernes vedtægtsændringer, fordi det forekom usandsynligt, at ejerne skulle påtage sig vidtgående vedligeholdelsespligter, mens altaner etableret af enkelte ejere skulle vedligeholdes af foreningen.

Vejledningen bemærker desuden, at det ikke er muligt at ophæve en normalvedtægtsbestemmelse uden samtidig at vedtage en særvedtægtsbestemmelse om samme forhold – og at foreningen ikke gyldigt kan vedtage, at normalvedtægten generelt ikke gælder. Har en forening tinglyst 2004-normalvedtægten, har den status som særvedtægt og udfyldes af den nye normalvedtægt.

Husordenen er reguleret særskilt i [§ 6](#): generalforsamlingen kan fastsætte regler til sikring af god skik og orden, men »[i] husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves

kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne». Husordenen kan altså ikke bruges som genvej uden om flertalskravene.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1, 2, 6, 7

Ejerlejlighedsloven § 6

Ejerlejlighedsloven § 9, stk. 3

Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 2

Tinglysning som sikringsakt og den kollektive ekstinktionsvirkning i § 5, stk. 3

§ 5, stk. 3 indeholder én af lovens mest ejendommelige regler:

En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Er tinglysning ikke sket, og ekstingveres fravigelsen af normalvedtægten i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.

Forarbejderne præciserer, at 2020-loven her bevidst opgav den tidligere lovs formulering, hvorefter tinglysning var en gyldighedsbetingelse *mellem parterne*. Den gyldighedsbetingelse videreføres ikke, »da tinglysning som dansk rets almindelige hovedregel ikke er en gyldighedsbetingelse inter partes«, og fordi bestemmelsen i domspraksis var blevet fortolket indskrænkende: en køber, der kender den gyldigt vedtagne generalforsamlingsbeslutning, er i ond tro og bundet af en utinglyst særvedtægt, jf. **T:BB 2008.273 V** og **U 2000.1459 Ø**.

Den kollektive ekstinktionsvirkning i 2. pkt. begrundes med hensynet til ensartethed:

Det var et centralt hensyn for udvalget om ejerlejlighedsloven at sikre ensartet regulering for de enkelte ejerlejlighedsejere i en forening og det foreslås derfor fastsat, at en ikke tinglyst særvedtægt bortfalder for samtlige ejere i tilfælde af eksstinktion.

Konsekvensen er, at én godtroende erhververs ekstinktion efter [tinglysningslovens § 1, stk. 2](#) slår særvedtægten ud for alle – hvorefter normalvedtægtens bestemmelser træder i stedet i det omfang, de var fraveget. Forsømmelse af sikringsakten rammer altså ikke kun den enkelte lejlighed, men hele foreningen.

[§ 5, stk. 4](#) letter til gengæld tinglysningen betydeligt: gyldige beslutninger om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af servitutter og ændringer som følge af foreningens dispositioner over fællesejendommen kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen – typisk et generalforsamlingsreferat – når dokumentet er underskrevet af de tegningsberettigede. Forarbejderne fremhæver, at det dermed ikke længere er nødvendigt at indhente underskrifter fra hver enkelt ejer, »hvilket ofte er praktisk vanskeligt«. Efter [§ 5, stk. 5](#) er ejerforeningen påtaleberettiget for rettigheder efter en tinglyst særvedtægt – en regel, der sikrer opfyldelse af kravet i [tinglysningslovens § 10, stk. 5](#) om angivelse af påtaleberettiget, og som ifølge forarbejderne indebærer, at foreningen har »pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser«.

Vejledningen tilføjer, at normalvedtægten gælder *uden* tinglysning, og at den derfor ikke i sin helhed kan tinglyses – et dokument skal efter [tinglysningslovens § 10, stk. 1](#) gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom. Tinglysningsretten accepterer dog at tinglyse normalvedtægtsbestemmelser, når de indgår i en særvedtægt, der også tinglyses.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 3-5](#)
[Tinglysningsloven § 1, stk. 2](#)
[Tinglysningsloven § 10, stk. 1, 5](#)

Ejerforeningen over flere matrikler – Højesterets kendelser af 7. oktober 2025

§ 8

Definitionen i [§ 2, nr. 2](#), hvorefter en ejerforening består af »samtlige ejere af ejerlejligheder på **en** ejendom«, sammenholdt med ejendomsbegrebet i [§ 2, nr. 3](#), rejste et praktisk problem for de mange ældre foreninger, der historisk er etableret på tværs af flere matrikelnumre.

Tinglysningsretten indtog en streng linje. I [BS-26185/2024-TLR](#) af 4. oktober 2024 krævede retten yderligere dokumentation for, at en særvedtægt for en ejerforening over skel var behørigt vedtaget for hver enkelt ejendom, før tinglysning kunne gennemføres. Tre uger senere afviste retten i [BS-27940/2024-TLR](#) at tinglyse en vedtægtsændring af samme grund, med henvisning til [§ 2](#), og oplyste, at manglen kunne afhjælpes enten ved dokumentation eller ved at samtlige ejere tiltrådte anmeldelsen digitalt.

Højesteret gjorde op med denne praksis den 7. oktober 2025 i to parallelle kendelser. I [BS-23304/2025-HJR](#) angik sagen E/F Grøndalsparkvejens Haveby III, hvis tre matrikelnumre i 1977-1978 blev opdelt i i alt 175 ejerlejligheder med en samtidig tinglyst fælles særvedtægt om én samlet ejerforening. Da foreningen i 2024 anmeldte en moderniseret særvedtægt, nægtede Tinglysningsretten under henvisning til, at de tre ikke-samnoterede matrikelnumre var tre separate ejendomme; Vestre Landsret stadfæstede.

Højesteret ændrede afgørelsen. Retten lagde vægt på, at de tre ejendomme siden opdelingen i 1970'erne havde været administreret som én samlet ejerforening i overensstemmelse med den oprindeligt tinglyste særvedtægt, og at ejerlejlighedsloven og dens forarbejder ikke er til hinder for, at der etableres en fælles ejerforening for flere ejendomme i forbindelse med de oprindelige opdelinger. Ordningen skal derfor respekteres ved tinglysning af vedtægtsændringer, og Tinglysningsretten kan ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikel.

Samme resultat nåede Højesteret i [BS-23355/2025-HJR](#) om E/F Brandholmsparken, hvor tre selvstændige ejendomme ligeledes blev administreret som én fælles ejerforening; den historisk etablerede ordning skal respekteres.

Afgørelserne har betydelig praktisk rækkevidde for ældre bebyggelser – særligt havebyer og rækkehusbebyggelser – hvor ejerlejlighedsopdelingen i 1970'erne blev gennemført på tværs af flere matrikler. Bemærk dog, at afgørelserne knytter sig til ordninger etableret **ved de oprindelige opdelinger**; de udtaler sig ikke om adgangen til efterfølgende at sammenlægge selvstændige ejerforeninger på tværs af ejendomme.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 2](#)
[Ejerlejlighedsloven § 3](#)
[Tinglysningsloven § 10](#)

PRAKSIS

Højesteret · Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening

07.10.2025

Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler

07.10.2025

Tinglysningsretten · Afvisning af tinglysning af vedtægtsændring: Krav om dokumentation for vedtagelse i ejerforening over skel	24.10.2024
Tinglysningsretten · Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	04.10.2024

§ 9 Fællesudgifter, hæftelsesformen og restancer ved ejerskifte

Fællesudgifterne fordeles efter [§ 7, stk. 1](#) efter fordelingstallet, medmindre der gyldigt er truffet beslutning om anden fordeling af en udgiftspost. Normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 4, kræver 2/3-flertal for at fordele forbrugsudgifter efter andet end fordelingstal, når dette fører til, at hver ejer betaler for sit individuelle, faktiske forbrug.

Hæftelsesformen er et af de mest omtalte skift ved 2020-reformen. [Normalvedtægtens § 1, stk. 4](#) bestemmer nu:

For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Social- og Boligministeriets vejledningsudkast forklarer skiftet: ejerforeninger er »ikke foreninger i traditionel forstand, men har mere karakter af et administrationsfællesskab, der er befuldmægtiget til at varetage ejernes fælles anliggender«. Normalvedtægten ændrer delvist de almindelige samejeregler, så en kreditor først skal rette kravet mod ejerforeningens formue. Ministeriet noterer samtidig et ubesvaret spørgsmål:

Ejerlejlighedsudvalget har ikke taget udtrykkelig stilling til, om kreditor skal foretage en udtømmende retsforfølgelse mod ejerforeningen, før et krav kan rettes mod ejerne, men bestemmelsens ordlyd synes at pege i retning af, at der er tale om en modificeret subsidær hæftelse [...]. Spørgsmålet må afklares i retspraksis.

Bemærk, at hæftelsesreglen står i normalvedtægten og dermed er deklaratorisk: en ældre tinglyst særvedtægt med solidarisk og direkte hæftelse består indtil den ændres.

Restancer ved ejerskifte. [BS-48880/2021-FRB](#) (Retten på Frederiksberg, 3. maj 2024) illustrerer samspillet mellem særvedtægt, tinglyst sikkerhed og købers gode tro. Ejerforeningen krævede ca. 191.545 kr. i ubetalte fællesudgifter, forbrugsafgifter og afdrag på fælleslån af både den tidligere og den nuværende ejer af en erhvervsejerlejlighed. Vedtægterne § 17, stk. 3, bestemte, at »[k]øberen af en ejerlejlighed indtræder i sælgerens rettigheder og forpligtelser overfor ejerforeningen, og hæfter således for evt. restance vedrørende ejerforeningsbidrag til foreningen«.

Køberen påstod hæftelsen begrænset til den tinglyste sikkerhed på 45.000 kr. Retten afviste dette: købsaftalens punkt 7.1 oplyste udtrykkeligt, at »[k]øber er informeret om igangværende uenigheder Ejerforeningen og Sælger imellem, og af de søgsmål, som er igangværende«, og køberen havde underskrevet på at være bekendt med vedtægterne. Da køberen således havde konkret viden om restancen, kunne hæftelsen ikke begrænses til den tinglyste sikkerhed. I det indbyrdes forhold skulle sælgeren som oprindelig debitor friholde køberen.

Dommen viser også grænsen for gentagne indsigelser: sælgerens omfattende modkrav blev afvist dels som retskraftigt afgjort ved tidligere landsretsdomme, dels som udokumenterede. Retten forhøjede sagsomkostningerne over de vejledende takster på grund af sagens omfang, der skyldtes sælgerens forhold.

Foreningens økonomi i øvrigt. Normalvedtægtens § 25 begrænser foreningens opkrævningsret til løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, »dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital«. Generalforsamlingen kan vedtage opsparing til bestemte formål, der skal placeres i et pengeinstitut. Vejledningen præciserer, at opsparede midler tilhører foreningen, ikke de enkelte ejere: den enkelte ejer kan ikke kræve sin andel udbetalt ved salg, men beløbet følger lejligheden og kan indgå i prisforhandlingen. Landsskatteretten har tilsvarende i [13-5907161](#) fastslået, at en udlejende ejer kun kan fradrage foreningens faktiske drifts- og renteudgifter fordelt efter fordelingstal – ikke indbetalinger til grundfond eller afdrag på fælleslån, der er henholdsvis opsparing og formuebevægelser.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 2	Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1, 2	
PRAKSIS	Byretten · Ejerforening fik medhold i krav om betaling af fællesudgifter mod både tidligere og nuværende ejer		03.05.2024
	Landsskatteretten · Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældrekøb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag		28.01.2015

§ 10 Vedligeholdelsesfordeling og ejerens pligt til at give adgang

Snittet mellem foreningens og ejerens vedligeholdelsespligt er en af de hyppigste konfliktkilder.

[Normalvedtægtens § 26](#) pålægger ejerforeningen forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele – herunder døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer og fælles forsyningsledninger indtil forgreningerne ind til de enkelte lejligheder. Foreningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og altaner gælder dog **kun den udvendige side**.

Spejlbilledet står i normalvedtægtens § 27: ejeren skal foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og af områder med eksklusiv brugsret, herunder maling, tapetsering, gulve, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, låse og alt lejlighedens udstyr indtil forgreningerne ind i de fælles ledninger. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og altaner **indvendigt** samt for særindretninger og for nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Vejledningen præciserer rækkevidden: »sin ejerlejlighed« omfatter alle de bygningsarealer, lejligheden består af ifølge ejerlejlighedskortet – også et loftsrums, der er udlagt som en del af lejligheden – mens »øvrige områder« omfatter fællesarealer med eksklusiv brugsret, fx et loftsrums eller et havestykke. Kravet om »forsvarlig vedligeholdelse« indebærer, at ejerne skal vedligeholde, »så der ikke opstår risiko for skade på den fælles ejendom eller på andre ejerlejligheder«. Normalvedtægtens § 28 kobler ansvaret til pligten: skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27, er den part, der har pligten, ansvarlig for skaden. Efter § 27, stk. 5, er ejeren desuden erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, ejeren selv har foretaget.

Foreningen har efter normalvedtægtens § 27, stk. 4, et selvhjælpsredskab ved grov forsømmelse: bestyrelsen kan kræve renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en frist ved skriftligt krav, og efterkommes kravet ikke, kan bestyrelsen lade lejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning. Omvendt kan enhver ejer efter § 26, stk. 3, lade uopsættelige arbejder udføre for foreningens regning, hvis foreningen ikke efter påkrav udfører dem, »i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade«.

Adgangsreglerne i § 8 er en af de bestemmelser, udvalget udtrykkeligt ville præcisere. Efter § 8, stk. 1, skal ejeren give foreningens repræsentanter adgang til lejligheden, når det er nødvendigt for eftersyn, reparationer,

vedligeholdelse og udskiftninger, som påhviler foreningen – med skriftligt varsel på 6 uger. Efter § 8, stk. 2 kan en ejer omvendt kræve adgang til andres lejligheder for at udføre følgearbejder ved ombygning eller nødvendigt vedligehold i sin egen lejlighed, når det ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper, ligeledes med 6 ugers varsel. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, »medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen«. Ved uopsættelige skader har foreningen efter § 8, stk. 3 adgang uden varsel.

Vejledningen sammenfatter hensigten: bestemmelserne skal »sikre gennemskuelighed og undgå tvister ved at fastsætte, hvilke arbejder der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, samt ved at fastsætte klare varslingsregler«. Denne tåle-standard går igen i landsrettens bedømmelse i **BS-5736/2022-OLR**, hvor kriteriet var, om projektet påførte ejeren »en væsentlig og varig ulempe af reel betydning«.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 7, stk. 1

Ejerlejlighedsloven § 8, stk. 1-4

PRAKSIS

Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal

16.01.2025

§ 11 Sanktionstrappen: bod efter § 9 og eksklusion efter § 10

2020-loven indførte en sanktionstrappe, som den tidligere lov manglede. Udvalget fandt netop, at reglerne om »muligheden for sanktioner i tilfælde af grov misligholdelse af ejernes forpligtelser over for ejerforeningen« burde præciseres.

Bod. Efter § 9, stk. 1 kan foreningen pålægge en ejer en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren – eller andre, ejeren har givet adgang til lejligheden – gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for foreningen eller andre ejere, eller ved oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse. Fortsættes den grove forsømmelse efter en bod, kan der efter § 9, stk. 2 pålægges en ny bod på op til 20.000 kr. Beslutningen kræver efter § 9, stk. 3 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal, med mulighed for fornyet ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og ejeren skal underrettes skriftligt senest 2 uger efter generalforsamlingen – også hvis ejeren var til stede.

Processen er retssikkerhedsmæssigt afbalanceret: ejeren kan efter § 9, stk. 4 gøre begrundet indsigelse inden 6 uger, og modtager foreningen en indsigelse, er det efter § 9, stk. 5 en betingelse for at fastholde kravet, at foreningen anlægger retssag om bodens berettigelse senest 6 uger efter indsigelsesfristens udløb. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav, jf. § 9, stk. 6.

Eksklusion. § 10, stk. 1 sætter en markant højere tærskel: foreningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre med adgang til lejligheden »gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse« over for foreningen eller andre ejere, eller ved »gentagne grove misligholdelse trods påkrav«. For almene boligorganisationer forudsætter eksklusion ud over lejernes adfærd, at organisationen tilsidesætter sin forpligtelse efter almenlejelovgivningen til at sikre god ro og orden.

Proceduren er stram og fristbunden:

- Vedtagelse med 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal, med adgang til fornyet ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, jf. § 10, stk. 2.
- Skriftlig underretning af ejeren senest 2 uger efter generalforsamlingen.
-

Indbringelse for domstolene senest **6 uger fra generalforsamlingens afslutning**, medmindre den ekskluderede skriftligt har anerkendt eksklusionen – og foreningen skal lade stævningen tinglyse på ejerlejligheden, jf. [§ 10, stk. 3](#).

- Efter endelig retsafgørelse skal den ekskluderede afhænde sine ejerlejligheder inden 6 måneder, og salget må ikke ske til købere eller på vilkår, hvor den ekskluderede helt eller delvis kan bibeholde sin brugsret, jf. [§ 10, stk. 4](#).
- Overholdes fristen ikke, kan foreningen kræve salgsbestræbelserne indstillet og begære lejlighederne solgt på tvangsauktion, hvor retsplejelovens tvangsauktionsregler finder anvendelse med de ændringer, forholdets natur tilsiger, og hvor foreningens rimelige og sædvanlige omkostninger kan kræves betalt ud over budsummen, jf. [§ 10, stk. 5](#).

De mange fristbestemmelser gør, at eksklusion i praksis er lige så meget en processuel som en materiel disciplin: en overskredet 6-ugers frist eller manglende tinglysning af stævningen afskærer foreningen fra at fastholde eksklusionen, uanset adfærdens grovhed. Selve tvangsauktionsforløbet behandles i [tvangssalg-fast-ejendom](#).

Normalvedtægten supplerer med et redskab rettet mod lejere. Efter [§ 24](#) kan foreningen, når en lejer af en ejerlejlighed udøver retsstridig adfærd, søge adfærden bragt til ophør direkte over for lejeren; foreningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden tre måneder, hvorefter foreningen kan optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser til at opsiges eller ophæve lejemålet. Over for en almen boligorganisation kan foreningen kun overtage beføjelserne, hvis organisationen ikke følger almenlejelovgivningens regler for håndtering af husordenssager.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 9, stk. 1-6

Ejerlejlighedsloven § 10, stk. 1-5

§ 12 Opdelingsreglerne: hovedreglen, forbuddene og undtagelserne

Lovens andet spor regulerer, hvilke bygninger og ejendomme der overhovedet kan opdeles. Systematikken er, at adgang til opdeling kræver positiv hjemmel i loven.

Den generelle betingelse. [§ 12](#) bestemmer, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, der i deres helhed opdeles, og kun når en beskikket landinspektør attesterer, at **udstyknings ikke er mulig**. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for hver bygning for sig. Reglen – der historisk stammer fra 1991-ændringerne, jf. [vejledning om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse](#) – gør ejerlejlighedsopdeling subsidiær i forhold til matrikulær udstykning. [§ 12](#) er dog ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som **én** ejerlejlighed, eller at hele bygninger udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles.

Hovedreglen. Efter [§ 14](#) kan bygninger påbegyndt opført efter den 1. juli 1966 opdeles, dog med forbehold for forbuddene mod andelsboligforeningsejendomme og landbrugsejendomme. Opdeling efter [§ 14](#) kræver ikke overholdelse af kvalitetskrav.

Forbuddene. [§ 16, stk. 1](#) opregner de tre kategorier, der ikke kan opdeles:

1. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.
2. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.
3. Landbrugsejendomme.

Forarbejderne til § 14 sporer forbuddets historie: det blev indført ved **lov nr. 60 af 15. marts 1972**, lempet ved **lov nr. 59 af 25. februar 1976**, og strammet igen ved **lov nr. 461 af 19. november 1979**, hvorefter man »vendte tilbage til, at der skulle gælde et forbud mod opdeling af ældre beboelsesejendomme med undtagelse af tofamilieshuse«. Begrundelsen er boligpolitisk:

Forbuddet skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

Forbuddet rammer efter forarbejderne præcist »ikke-fredede, ældre beboelsesbygninger med mere end 2 beboelseslejligheder«.

Undtagelserne. Tre bestemmelser åbner for opdeling uanset opførelsesår:

- [§ 15](#): fredede bygninger efter bygningsfredningsloven.
- [§ 17](#): bygninger med højst to beboelseslejligheder, når ejeren attesterer, at hver ejerlejlighed og bygningen ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 – med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde krav svarende til energimærke D efter reglerne pr. 2017.
- [§ 18](#): bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

Hertil kommer den praktisk vigtige ventil i [§ 16, stk. 3](#): ældre blandede bolig-/erhvervsbygninger kan opdeles, når **alle** beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles. Konstruktionen tillader udskillelse af erhvervsdelen, uden at boligmassen fragmenteres.

Afgiftsmæssig kontekst. Skatterådet fastslog i [SKM2020.112.SR](#), at 1-års værnsreglen i [tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 3](#) også gælder ved opdeling i ejerlejligheder, idet ordlyden omfatter »udstyknin g eller opdeling«, og formålet er at hindre omgåelse. I [SKM2015.192.SR](#) bekræftede Skatterådet omvendt, at fire andelshavere i et andelsselskab kunne få overdraget et tofamilieshus skattefrit efter [ejendomsavancebeskatningslovens § 8](#), når overdragelsen skete betinget af – men inden – opdelingen i ejerlejligheder. Tidspunktet for opdelingen kan altså være afgørende for både afgift og avancebeskatning.

LOV

[Ejerlejlighedsloven § 12](#)[Ejerlejlighedsloven § 14](#)[Ejerlejlighedsloven § 15](#)[Ejerlejlighedsloven § 16, stk. 1, 3](#)[Ejerlejlighedsloven § 17](#)[Ejerlejlighedsloven § 18](#)

PRAKSIS

Skatterådet · Tinglysningsafgift 1-års værnsregel gælder ved ejerlejlighedsopdeling

20.03.2020

Skatterådet · Skattefrihed ved salg af anpartslejlighed før ejerlejlighedsopdeling

12.03.2015

§ 13 Ejerforeningen over for bygningsmyndigheden og skattevæsenet

Det tvungne sameje giver særlige afgrænsningsproblemer, når ejerforeningen møder offentlige myndigheder – hvem er rette adressat, og hvornår er foreningen et selvstændigt retssubjekt?

Bygningsmyndigheden. Byggeklageenheden har i tre nyere afgørelser trukket grænserne op. I [24-11253](#) af 14. november 2025 havde Aalborg Kommune givet påbud om lovliggørelse af en ombygning af etagedækket mellem to ejerlejligheder, men havde rettet påbuddet **alene** til ejerforeningen, selv om ombygningen ifølge klageren

var foretaget inden for den enkelte ejerlejligheds særejendom. Byggeklageenheden ophævede afgørelsen, fordi påbuddet ikke også var varslet og rettet til ejeren af den pågældende ejerlejlighed. Afgørelsen understreger, at ejerforeningen ikke uden videre kan behandles som eneadressat for indgreb, der rammer særejendommen.

Omvendt var ejerforeningen rette adressat i [24-07292](#) af 7. oktober 2025, hvor Aabenraa Kommune havde opkrævet et byggesagsgebyr på 15.167,60 kr. for behandling af en ansøgning om ombygning af en erhvervsbygning til to boliger. Byggeklageenheden fandt, at kommunen kunne opkræve gebyret hos den nuværende ejer frem for den oprindelige bygherre, og at kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret.

En tredje afgørelse viser, at foreningen ikke altid kan bruge byggelovgivningen som løftestang i interne konflikter. I [24-12044](#) af 8. december 2025 havde en ejerforening klaget over, at ejerne af en lejlighed på 2. sal havde fjernet gulvbrædder og indskudslær, hvorved etageadskillelsens lyd- og brandsikring efter foreningens opfattelse blev forringet. Trods modstridende brandtekniske vurderinger stadfæstede Byggeklageenheden Haderslev Kommunes afgørelse om, at renoveringen ikke krævede byggetilladelse efter [byggelovens § 2, stk. 1](#) og [§ 16, stk. 1](#). Foreningen må i sådanne tilfælde forfølge sit krav ad privatretlig vej – via vedtægternes samtykkekrav, normalvedtægtens § 27, stk. 3, om forbud mod ændringer af fælles bestanddele uden bestyrelsens skriftlige samtykke, eller ansvarsreglen i § 28.

Skattemæssig status. Udgangspunktet er, at ejerforeningen er skattemæssigt transparent – et administrationsfællesskab, hvis udgifter fordeles på ejerne efter fordelingstal, jf. [13-5907161](#). Men transparensen er ikke absolut. I [14-4309694](#) af 2. februar 2016 fandt Landsskatteretten, at en ejerforening, der var tinglyst ejer af seks tagetagelejligheder og planlagde at overdrage adkomsten og byggeretten til en entreprenør som betaling for istandsættelsesarbejder, skulle anses som et **selvstændigt skattesubjekt** efter [selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6](#). Retten lagde vægt på, at lejlighederne ifølge vedtægterne ikke var en del af de fælles bestanddele, at salget lå uden for ejerforeningens normale virkeområde, og at foreningen opfyldte de sædvanlige kriterier for en selvstændig forening – deltagerne hæftede ikke for sammenslutningens gæld, havde ikke krav på andel i formuen ved udtræden, deltagerkredsen kunne skifte, og organerne kunne træffe beslutninger uden enstemmighed.

Afgørelsen er en påmindelse om, at større projektudviklinger i foreningsregi kan skifte den skattemæssige kvalifikation – og at foreningen bør indhente bindende svar, inden fællesarealer omdannes og sælges.

LOV	Byggeloven § 2, stk. 1	Byggeloven § 16, stk. 1	Selskabsskatteloven § 1, stk. 1
PRAKSIS	Landsskatteretten · Landsskatteretten: Skattepligt ved ejerforenings salg af tagetagelejligheder		
	Landsskatteretten · Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældrekøb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag		
	Byggeklageenheden · Byggeklageenheden stadfæster: Renovering af ejerlejlighed i Haderslev krævede ikke byggetilladelse		
	Byggeklageenheden · Påbud om lovliggørelse af etagedæk kun rettet til ejerforening – ikke til ejeren af ejerlejligheden – ophævet		
	Byggeklageenheden · Byggesagsgebyr på 15.167,6 kr. for ombygning til to boliger – ejerforening var rette adressat, og kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret		

§ 14 Udlejning af ejerlejligheder – indskrænkninger, korttidsudlejning og fællesudgifternes gennemslag

Ejeren har som udgangspunkt fuld retlig råderet over sin lejlighed, herunder retten til at udleje, jf. forarbejderne til § 3, stk. 1: ejeren har »alle de rettigheder, som tilkommer en ejer af fast ejendom, herunder retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt råde retligt og faktisk over lejligheden«. Rådigheden kan dog begrænses gennem vedtægtsbestemmelser.

Her går et vigtigt skel. § 5, stk. 1 nævner udtrykkeligt »indskrænkninger i ejerens ret til udlejning« blandt de emner, normalvedtægten kan regulere, og normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2 gør begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning til et »væsentligt forhold«, der kræver 2/3 efter fordelingstal og antal. Forarbejderne til § 5 er derimod tilbageholdende med de videregående indskrænkninger:

Endvidere vil indskrænkninger i retten til råden over særejeendom (lejlighederne), f.eks. indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udleje, herunder krav om bestyrelsens godkendelse, skulle optages i en særvedtægt.

Vejledningen skærper dette: »Indskrænkninger i råden over særejeendommen vil som hovedregel kræve enighed/samtykke.« Sondringen mellem den kodificerede korttidsudlejningsbegrænsning (2/3) og øvrige rådighedsindskrænkninger (samtykke/enighed) er derfor central, når en forening ønsker at regulere udlejning. Korttidsudlejning som selvstændigt emne behandles i [airbnb-korttidsudlejning](#).

Når ejerlejligheden faktisk udlejes, slår fællesudgifterne ikke automatisk igennem på lejen. I [101-125920](#) varslede en udlejer en forhøjelse fra 600 til 950 kr. pr. m² for en 184 m² ejerlejlighed i en ejendom fra 1897 og begrundede den med markante stigninger i fællesudgifter til ejerforeningen og øgede ejendomsskatter. Ankenævnet godkendte kun 700 kr. pr. m²: lejen skal fastsættes efter det lejedes værdi sammenholdt med tilsvarende lejemål i området, ikke efter ejerens faktiske udgiftsbelastning i foreningen. Tilsvarende blev en varslet lejeforhøjelse for en ejerlejlighed erklæret ugyldig i [BS-20794/2023-FRB](#) på grund af forkert retsgrundlag og manglende begrundelse.

Endelig gælder § 3, stk. 3 også ved udlejning: rettighederne og pligterne som medlem af ejerforeningen kan ikke adskilles fra ejendomsretten. Forarbejderne fremhæver, at ejeren ikke kan give en anden uigenkaldelig fuldmagt til at udøve stemmeretten, og at rettighederne og pligterne påhviler ejeren, »også selvom lejligheden er udlejet«. Normalvedtægtens § 14, stk. 4, tillader dog, at en ejer giver sin lejer fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen.

LOV	Ejerlejlighedsloven § 3, stk. 1, 3	Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 1	
PRAKSIS	Byretten · Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi		09.02.2024
	Huslejenævnet · Delvis godkendelse af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi for stor ejerlejlighed i København		23.04.2024

§ 15 Ny ret fra 1. januar 2026: ladepunkter i ejerforeninger (§§ 4 a-4 d)

Ved [lov nr. 1641 af 16. december 2025](#) indsættes fire nye paragraffer efter § 4 med ikrafttræden **1. januar 2026**. Bestemmelserne er endnu ikke konsolideret ind i lovbekendtgørelsen, men er vedtaget og trådt i kraft, og enhver rådgivning på området skal tage højde for dem.

Baggrunden er implementeringen af EU's bygningsdirektiv. Af [høringsmaterialet](#) fremgår ministeriets ræsonnement for at lovregulere frem for blot at ændre normalvedtægten:

Social- og Boligministeriet har fundet det nødvendigt, at indsætte regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer i loven, idet ministeriet ikke har fundet, at en udstedelse af en ny normalvedtægt ville være nok til at sikre opfyldelse af direktivets formål. Dette skyldes primært, at normalvedtægten kan afviges i en særvedtægt [...] samt at ændring af normalvedtægten alene vil have virkning for fremtidige ejerforeninger.

Hovedindholdet:

- **§ 4 a** giver en ejer med **eksklusiv** ret til en specifik parkeringsplads på ejendommen ret til at opsætte et ladepunkt dér. Ejeren skal give meddelelse til foreningen senest 3 måneder inden etableringen – forlænget med 6 uger, hvis varsling efter **§ 8** er nødvendig. Foreningen kan kræve sikkerhedsstillelse for retablering og erstatningsansvar, med krav fremsat senest 1 måned efter meddelelsen og sikkerhed stillet senest 2 måneder efter. Alle omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering – herunder ledningsarbejder – afholdes af ejeren, der også er erstatningsansvarlig for skader. Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.
- **§ 4 b** giver en ejer med **generel** parkeringsret efter vedtægter eller ejendommens indretning ret til at opsætte et **ikke-eksklusivt** ladepunkt på en plads udpeget af bestyrelsen, på samme vilkår. Foreningen kan dog nægte etablering, »såfremt der allerede er etableret et ladepunkt for hver ti parkeringspladser på det samlede parkeringsareal«.
- **§ 4 c** pålægger ejeren at sikre retablering ved fraflytning, medmindre andet aftales – dog ikke, når ladepunktet er opsat på en eksklusiv parkeringsplads, hvis eksklusive karakter fremgår af foreningens vedtægter.
- **§ 4 d** indeholder nægtelsesgrundene. Foreningen **skal** nægte, hvis ejendommen er fredet, og etableringen vil være uforenelig med fredningen. Foreningen **kan** nægte som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold, eller hvis etableringen ville stride mod private servitutter tinglyst inden den 9. oktober 2025 eller mod offentligretlige forskrifter.

Reglerne bryder med lovens sædvanlige systematik ved at lægge en individuel rettighed uden om generalforsamlingens kompetence: ejeren behøver ikke foreningens samtykke, men skal varsle, betale og eventuelt stille sikkerhed. Skæringsdatoen den 9. oktober 2025 for servitutters gennemslag er praktisk vigtig – servitutter tinglyst efter denne dato kan ikke bruges til at afskære ladepunktsretten.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 4a

Ejerlejlighedsloven § 4b

Ejerlejlighedsloven § 4c

Ejerlejlighedsloven § 4d

Ejerlejlighedsloven § 8

§ 16 Sammenfatning: de bærende linjer i ejerlejlighedspraksis

Praksis efter 2020-loven kan sammenfattes i seks bærende linjer.

1. Fordelingstallet er systemets omdrejningspunkt – og dets vetopunkt. Fordi tallet samtidig styrer ejerandel, stemmewægt og udgiftsandel, kan det ikke ændres med kvalificeret flertal, når ændringen forrykker det indbyrdes styrkeforhold. Højesteret var i **BS-6447/2020-HJR** ubøjelig: selv en arealforøgelse på ca. 2 %, der ville *nedsætte* de øvrige ejeres udgiftsandel, krævede enstemmighed, fordi deres stemmewægt blev formindsket uden deres samtykke.

2. Foreningens samtykkeret ved indgreb i bærende konstruktioner er reel, men ikke ubetinget.

Efter **BS-12284/2022-HJR** kan foreningen stille sagligt begrundede betingelser – herunder om

fordelingstalsforhøjelse – men den kan ikke fastholde nægtelsen, når ejeren accepterer betingelsen. Foreningen bærer altså bevisbyrden for sagligheden af enhver fortsat nægtelse. Omvendt illustrerer **BS-48070/2019-OLR**, at den ejer, der bygger først og spørger senere, risikerer dom til fysisk tilbageføring.

3. Prøvelsen af generalforsamlingsbeslutninger følger en tretrinsraket. Efter **BS-5736/2022-OLR** spørges der først, om beslutningen ligger inden for vedtægternes flertalskrav, dernæst om den hviler på et sagligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag, og endelig om den påfører den enkelte ejer en væsentlig og varig ulempe af reel betydning eller en formueforskydning. Generalklausulen i § 4 er sikkerhedsventilen, men bærer sjældent resultatet alene.

4. Normalvedtægten er stærkere, end den ser ud. Den gælder uden tinglysning, fra foreningens stiftelse, og udfylder enhver særvedtægt på ethvert punkt, særvedtægten ikke selv regulerer direkte og i samme detaljeringsgrad. En forening kan ikke gyldigt vedtage, at normalvedtægten generelt ikke skal gælde. Til gengæld rammer forsømt tinglysning af en fravigelse hele foreningen: ekstingveres den, bortfalder den for **samtlig**e ejere, jf. § 5, stk. 3.

5. Historisk etablerede ordninger nyder beskyttelse. Højesterets to kendelser af 7. oktober 2025 om ejerforeninger på tværs af matrikler viser en pragmatisk linje: hvor en ordning er etableret ved de oprindelige opdelinger og har fungeret i årtier, kan Tinglysningsretten ikke efterfølgende opstille formkrav, der reelt ville umuliggøre vedtægtsændringer.

6. Opdelingsforbuddet står fast af boligpolitiske grunde. Forarbejderne til § 14 er utvetydige: forbuddet mod opdeling af bygninger påbegyndt opført senest 1. juli 1966 »skal medvirke til at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne«. Undtagelserne for tofamilieshuse, fredede bygninger og rene erhvervsbygninger – samt ventilen i § 16, stk. 3 – er snævre og betingede.

Praktiske konsekvenser. For rådgivere betyder mønsteret tre ting. Først: kortlæg altid, om foreningen har en tinglyst særvedtægt, og hvad den faktisk regulerer – resten udfyldes af normalvedtægten. Dernæst: vurder for enhver påtænkt beslutning, om den forskyder retsstillingen mellem ejerne, og aktivér i så fald vetoreglen i normalvedtægts § 7 frem for at satse på 2/3-flertallet. Endelig: dokumentér sagligheden. **BS-5736/2022-OLR** vandt foreningen, fordi beslutningen var forberedt af en ekstern rådgiver, der havde besøgt lejlighederne, og fordi de økonomiske forudsætninger holdt ved syn og skøn. Den samme dokumentationsstandard bør anlægges, når foreningen betinger et samtykke – jf. **BS-12284/2022-HJR**, hvor det netop var fraværet af en saglig begrundelse for den fortsatte nægtelse, der kostede foreningen sagen.

LOV

Ejerlejlighedsloven § 4

Ejerlejlighedsloven § 5, stk. 3

Ejerlejlighedsloven § 14

Ejerlejlighedsloven § 16, stk. 3

PRAKSIS	Højesteret · Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening	07.10.2025
	Højesteret · Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	07.10.2025
	Højesteret · Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	14.03.2023
	Højesteret · Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	12.02.2021
	Landsretten · Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal	16.01.2025
	Landsretten · Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	08.06.2021

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Ejerlejlighedsloven § 2	Ejerlejlighedsloven § 3	stk. 1-3
Ejerlejlighedsloven § 4	Ejerlejlighedsloven § 5	stk. 1-7
Ejerlejlighedsloven § 7	Ejerlejlighedsloven § 10	stk. 1-5
Ejerlejlighedsloven § 16	Ejerlejlighedsloven § 26	stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

21 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

4

07.10.2025	Tinglysningsretten kunne ikke kræve særskilt vedtagelse pr. matrikelnummer for en samlet ejerforening	23304-2025
07.10.2025	Tinglysning af vedtægtsændringer i en fælles ejerforening på tværs af flere matrikler	23355-2025
14.03.2023	Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning betinget af forhøjelse af fordelingstal	bs-12284-2022-hjr
12.02.2021	Ejerforenings beslutning om salg af loftsareal krævede enstemmighed pga. ændring af fordelingstal	bs-6447-2020-hjr

LANDSRETEN · ANKEINSTANS

2

16.01.2025	Østre Landsret stadfæster ejerforenings beslutning om VVS-renovering vedtaget med kvalificeret flertal	10242-12024
08.06.2021	Dom om ejerforenings pligt til medvirken til ombygningsarbejder i ejerlejlighed	2840-3370

TINGLYSNINGSRETEN · SPECIALRET

2

24.10.2024	Afvisning af tinglysning af vedtægtsændring: Krav om dokumentation for vedtagelse i ejerforening over skel	10179-11946
04.10.2024	Tinglysning af særvedtægt for ejerforening over skel: Krav om dokumentation af vedtagelse for hver ejendom	10173-11938

BYRETEN · FØRSTE INSTANS

3

03.05.2024	Ejerforening fik medhold i krav om betaling af fællesudgifter mod både tidligere og nuværende ejer	9802-11458
09.02.2024	Varslet lejeforhøjelse for ejerlejlighed erklæret ugyldig – forkert retsgrundlag og manglende begrundelse om det lejedes værdi	10973-14132
30.08.2019	Ejerforenings pligt til at meddele fuldmagt til byggeansøgning vedrørende sammenlægning af lejlighed og loftsrums samt opsætning af brændeovn og skorsten	2834-3364

LANDSSKATTERETEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

2

02.02.2016	Landsskatteretten: Skattepligt ved ejerforenings salg af tagetagelejligheder	14-4309694
28.01.2015	Fastlæggelse af objektiv udlejningsværdi ved forældrekøb og begrænsning af fradrag for ejerforeningsbidrag	13-5907161
SKATTERÅDET · ADMINISTRATIV MYNDIGHED		2
20.03.2020	Tinglysningsafgift 1-års værnsregel gælder ved ejerlejlighedsopdeling	19-0699990
12.03.2015	Skattefrihed ved salg af anpartslejlighed før ejerlejlighedsopdeling	14-4922579
BYGGEKLAGEENHEDEN · NÆVN / KLAGEINSTANS		3
08.12.2025	Byggeklageenheden stadfæster: Renovering af ejerlejlighed i Haderslev krævede ikke byggetilladelse	24-12044
14.11.2025	Påbud om lovliggørelse af etagedæk kun rettet til ejerforening – ikke til ejeren af ejerlejligheden – ophævet	24-11253
07.10.2025	Byggesagsgebyr på 15.167,6 kr. for ombygning til to boliger – ejerforening var rette adressat, og kommunens tidsregistrering var tilstrækkeligt specificeret	24-07292
HUSLEJENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		2
15.08.2025	Udlejer havde ikke pligt til at varsle lejenedsættelse, da ændring i ejendommens areal ikke medførte fald i de samlede skatter og afgifter	147-71137
23.04.2024	Delvis godkendelse af lejeforhøjelse efter det lejedes værdi for stor ejerlejlighed i København	101-125920
PROCESBEVILLINGSNÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
01.03.2022	Ejerforenings ret til at betinge fuldmagt til etagegennembrydning af forhøjelse af fordelingstal – 3.-instansbevilling til Højesteret	21/17144