



**AALBORG UNIVERSITY**  
DENMARK

**Aalborg Universitet**

"En blomst i boliglovgivningens labyrinthave"

Sørensen, Esben Munk

*Published in:*  
Landinspektoeren

*Publication date:*  
2018

*Document Version*  
Også kaldet Forlagets PDF

[Link to publication from Aalborg University](#)

*Citation for published version (APA):*  
Sørensen, E. M. (2018). "En blomst i boliglovgivningens labyrinthave". *Landinspektoeren*, 5(60), 26-30.  
[http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl/files/Landinspek\\_5\\_2018\\_net\\_1.pdf](http://ddl.berightthere.dk/sites/default/files/ddl/files/Landinspek_5_2018_net_1.pdf)

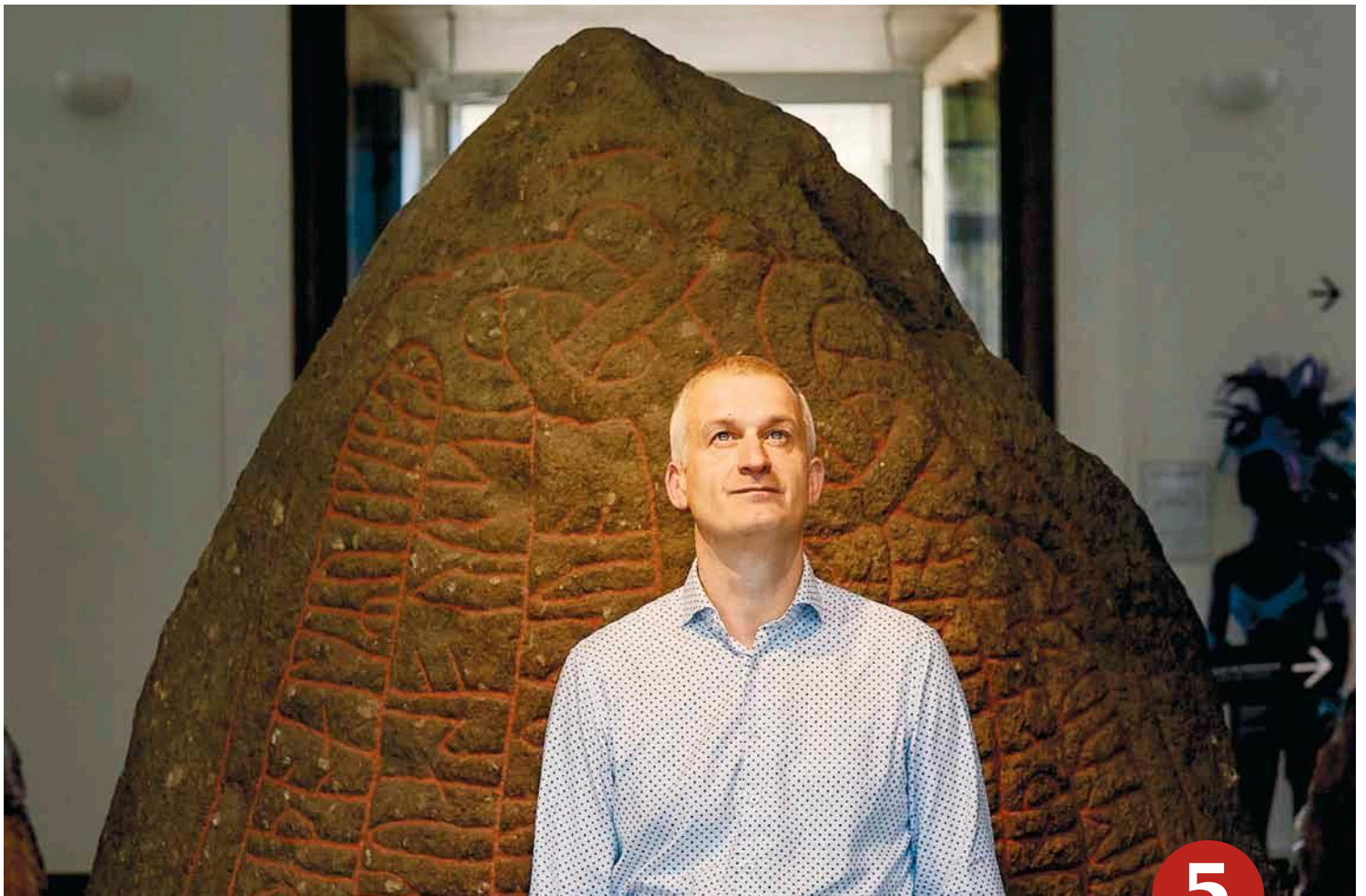
#### **General rights**

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

#### **Take down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us at [vbn@aub.aau.dk](mailto:vbn@aub.aau.dk) providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Oktober 2018

5

# Land inspektøren

---

- ▶ Drømmejob blandt runesten og museumsfolk
- ▶ Big data kan revolutionere planlægningen
- ▶ Matrikulære mesterværker i 3D på Aalborg Havn
- ▶ **KYSTBESKYTTELSE:** Kommuner får central rolle
- ▶ **CASE:** Gælder 'samlet udstykning' også for landbrugsejendomme?



60. årgang



- 8 Big data kan revolutionere planlægningen**  
Nye teknologier gør det muligt at indsamle flere og bedre data om byernes tilstand. Danmarks største byer benytter sig allerede af teknologierne, som rummer et væld af muligheder for at udvikle byplanlægningen.
- 12 Ny spændende tilgang til kystbeskyttelse**  
Ændret lovgivning strømliner myndighedsbehandlingen om kystbeskyttelse, hvor kommunerne nu får den centrale myndighedsrolle.
- 16 Historisk drømmejob**  
I det offentlige tjeneste: Opmålings- og kortlægningsspecialist, databasehøj, projektleder, historienør – og superpendler. Nationalmuseets landinspektør har mange prædikater.
- 22 Baltic Pipe og nogle betragtninger om almenvellet**  
Ekspropriation: Er der juridisk basis for at stikke en kæp i hjulet på det store gasprojekt Baltic Pipe ved at bringe grundlovens ordlyd om almenvellet i spil?
- 24 Københavnske landinspektørstuderende ønsker mere videoundervisning...**  
...for at skåne deres undervisere fra Aalborg! Om det så er en god idé, er der delte meninger om.
- 26 Matrikulære mesterværker i 3D**  
Læs hele historien bag den faglige havnevandring i Aalborg ved professionens 250-års jubilæum den 24. august 2018.
- 32 Revision udsat – sagen hjemsendt!**  
Case: Gælder samlet udstykning – eller udstykning i særlige tilfælde som det formelt set hedder – også for landbrugsejendomme? Bliv klogere i denne sag, inkl. svar fra Geodatastyrelsen.
- 36 Natura2000 og bilag IV – der er brug for en samlet lov**  
Implementeringen af EU's miljøregler i dansk lovgivning giver problemer i den praktiske brug af reglerne. Landinspektør Ole Gregor argumenterer for, at habitatdirektivet implementeres så tæt op ad direktivets ordlyd som muligt.

## LANDINSPEKTØREN

Nr. 5 / oktober - 2018

60. årgang



## Kort og godt

- 4 Leder: Fagligt Møde – del af en ny faglig netværksorganisation**
- 5 Kort nyt**
- 31 Ejendomsjura: Utilstrækkelig ekspropriationshjemmel i elektrificeringsloven**
- 36 Tørkeforlig styrker jordfordelinger**
- 42 De skæve sider: Øen der skifter nationalitet hvert halve år**
- 44 FoFoDaLa Nyt**
- 45 Boganmeldelse: Ekspropriation m.m.**
- 46 Bestyrelsen Plus**
- 48 Nyt job: Lars Peter Larsen**
- 50 Efteruddannelse og medlemsnyt**
- 51 Klumme: På vej mod et valg...**



# ”En blomst i boliglovgivningens labyrinthave”

Artiklens forfatter, Esben Munk Sørensen fra Aalborg Universitet (med megafonen) under havnevandringen i Aalborg den 24. august 2018.  
Foto: Torben Lund Christensen

På festdagen for landinspektørprofessionens 250-års jubilæum – den 24. august 2018 – var der ”faglig havnevandring” omkring bygningen CREATE, der huser landinspektøruddannelsen i Aalborg og de tilknyttede forskningsmiljøer. Titlen for havnevandringen var ”Matrikulære mesterværker i 3 dimensioner”.

**E**jerlejligheder blev mulige i Danmark fra 1966 med lov om ejerlejligheder, der var en del af et af de store boligforlig, som sigtede mod en liberalisering af boligmarkedet. Ejendomsret forstået som dele af fuld ejendomsret til værelser, lejligheder eller etager er kendt tidligere i andre lande, men ikke i Danmark.

Fordelen for ejerlejligheden – modsat andre ejerformer for lejligheder – er, at der er fri adgang til videresalg af lejligheden til markedsprisen, samt at den kan belånes individuelt og hermed er der også en fradragsret for kapitaludgifter forbundet med lejligheden, ligesom ejerne sammenlignet med lejererne har større indflydelse på drift og modernisering.

Initiativet var begrundet i ønsket om

at fremme lejerens mulighed for at blive ejer af deres bolig. Siden lovens vedtagelse er den blevet både strammet og lempet. Efter de første år blev der strammet i adgangen til at opdele lejligheder i den ældre boligmasse med skærpede kvalitetskrav. Der var nogle uheldige eksempler på fupmoderniseringer, men problemet blev løst med skærpelse af kvalitetskravene til udstyr og standard.

Muligheden for opdeling er blevet lempet flere gange siden årtusindskiftet. Nu kan også tagrum og almene boliger opdeles. I forhold til nyere bygninger opført efter 1966 har disse altid kunnet opdeles.

Ejendomsdannelsen og -registreringen omkring ejerlejligheder er forbilledlig enkel. En praktiserende landinspektør anmelder til tinglysningsretten og doku-

mentationskravet er enkelt og præcis med kun anmeldelsesskrivelse, der omfatter identifikation af hovedejendom, lejlighedsnumre og fordelingstal samt reference til BBR-enheder og anvendelse. Hertil ejerlejlighedskort og eventuelt – og for det meste – en projektilpasset vedtægt for ejerlejlighedsforeningen.

Fra starten sigtede ejerlejlighedsloven mod at danne ejerlejligheder som boliger. I praksis er der med ejendomsdannelsen i ejerlejlighedsloven skabt ejendomsenheder til mange andre formål og anvendelser end boliger. Der er lavet erhvervs-ejendomme til en mangfoldighed af erhvervsformål og offentlige institutioner.

Ved anmeldelsen af ejerlejligheder til tinglysningsretten skelnes kun mellem boligformål og erhvervsformål, når formål-

let med den dannede ejerlejlighed skal registreres. For at få et billede af denne mangfoldighed må der hentes data fra Bygnings- og Boligregistret, hvor den specifikke anvendelse af BBR-enheden angives med en anvendelseskode og hvor det også kan identificeres, om BBR-enheden er en ejerlejlighed.

I praksis er der dannet ejerlejligheder til mange forskellige formål: Kollegier, plejehjem og ældreboliger, erhvervsmæssig produktion vedrørende landbrug, gartneri, skovbrug og råstoffer, transportanlæg og garageanlæg, el-, gas- og varmerørker, engros- og lagervirksomhed, pengeinstitutter og detailhandel, offentlig administration, liberale erhverv, biografteatre osv.

Der har udviklet sig en samarbejdsstrategi i almindelighed omkring dannelse af ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsloven i praksis er dermed helt central for udformningen af den moderne og kompakte by, hvor mange forskellige funktioner skal integreres i de samme bygningskomplekser. Og denne multifunktionelle praksis og det forhandlingsarbejde som landinspektører har været og er involveret i med skabelse af stedbundne ejendomsfællesskaber gør, at man uden blusel kan kalde ejerlejlighedsloven for "en blomst i plan- og boliglovgivningens labyrinthave".

De tre cases i byvandringen dokumenterer denne historie.

#### MATRIKULÆRE MESTERVÆRKER

##### PÅ AALBORG HAVNEFRONT

At designe og realisere byudvikling hviler på ejendomsudformningen og -dannelsen. I denne proces forenes planer og ideer med det mulige på stedet, og den skaber den juridisk-administrative struktur af ejendom og stedets funktionalitet.

Der er til stadighed nye udfordringer til den moderne by med social bæredygtighed og multifunktionalitet, og i byomdannelsens ofte store og komplekse by- og ejendomsprojekter bliver ejendomsretlig ekspertise og ejendomsudformningen og -dannelsen afgørende i mødet mellem den "gamle situation" og den "nye situation".

Aalborg Havnefront fra Limfjordsbroen og mod øst til og med Østre Havn rum-



Matrikelkort over området med de tre cases i havnevandringen som overlay til ortofotos. Alle de tre "matrikulære mesterværker" – ejerlejlighedsforeninger – er på matrikelnumre/jordstykker i området.

mer en lang række eksempler på det jeg vover at kalde gode cases – eller måske endog matrikulære mesterværker – hvor ejerlejlighedslovens ejendomsdannelse og udstykningslovens tilsvarende har formidlet og muliggjort udvikling af omdannelse og ny opførelse af bygningsværker, der afspejler gode løsninger på disse nye udfordringer til den moderne by. Der er skabt et blandet byområde med et mangfoldigt udbud af erhverv, boliger og kulturtilbud. Et særligt adelsmærke for denne del af havnefronten er de mange ungdomsboliger, som er opført på nogle af byens mest attraktive steder.

Sådanne løsninger fordrer samarbejde mellem investorer, boligselskaber, ejendomsudviklere og kommune som plan- og bygningsmyndigheder. Et særligt samarbejde har udviklet sig i Aalborg mellem politikere, developere, boligselskaber og entreprenører, og er blevet kaldt "Aalborg-modellen". Dette strategiske samarbejde har blandt andet muliggjort, at Aalborg har fået mange studieboliger og kulturelle aktiviteter på havnefronten, hvilket er med til at skabe multifunktionelle bygninger og blandede byområder.

Matrikulære mesterværker: I dette billede ses både Nordkraft, Siloen og Larsen Waterfront.



## Nordkraft

Nordkraftbygningen var oprindeligt et ELSAM-ejet kulfyret kraftværk, der blev overflødig og siden lukket i 1999, og efter en lang debat og med en modig byrådsbeslutning i 2004 overtog Aalborg Kommune bygningerne for at skabe et "kulturkraftværk". Aalborg Kommune ville dog ikke løse driftsopgaven og bygningen blev i forbindelse med ombygningen opdelt i 21 ejerlejligheder med i alt 30.000 m<sup>2</sup> egne arealer og med fællesarealer med servitutsikret offentlig adgang og med Aalborg Kommune som påtaleberettiget.

De 21 ejerlejligheder ejes af foreninger der bruger bygningen, ejendomsfonde og kommune. Vedtægten fastslår at "I bygningskomplekset skal der til stadighed fastholdes et inspirerende kulturelt miljø og betydeligt folkeligt liv". Ejerforeningen kalder fællesarealerne for byfælleder.

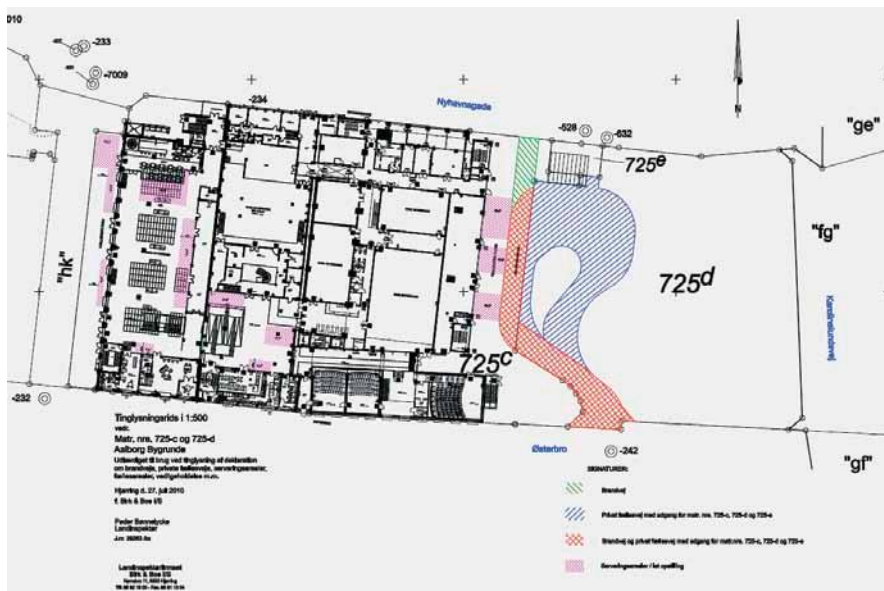
Byfællederne har gadelignende karakter, men er omfattet af gældende retningslinjer for bygninger. Byfællederne ejes af Ejerforeningen "Nordkraft", som har ansvar for, at de nævnte arealer altid året rundt fremstår attraktive, rengjorte, ved-

ligeholdte og imødekommende, og med en sådan karakter og indhold, at de understøtter konceptet for Nordkraft-visionen som kraftcenter for kultur og fritid. Ejerforeningen kan – med Aalborg Kommunes tilladelse – indgå længerevarende aftaler om anvendelse af dele af det indvendige fællesareal med de enkelte ejerlejlighedshavere eller med 3. part (fx fortovscaféeer).

Nordkraft rummer i dag faciliteter til musik, teater, biograf, sport (DGI-hus), universitet og forskning, kunst, restauranter og meget mere.



Nordkraft – det kulfyrede kraftværk som blev omdannet til et kulturkraftværk – består af 21 ejerlejligheder og hvor fællesarealerne kaldes "byfælleder".  
Foto: Finn Byrum/ Ritzau Scanpix



Tinglysningsribs til vedtægten for Ejerforeningen "Nordkraft" med angivelse af brandveje, fællesarealer, serveringsarealer og private fællesveje.

## Siloen

”Siloen” er oprindelig en kornsilo i Østre Havn og er sidste og fjerde etape i Musikhuskvarteret. Sokkel og front fra den gamle silo bevares og en ny ”bygningsdel” opføres, der hvor de tidligere siloer står.

Aalborg Kommune har ønsket at bevare ”havnens skyline”, der tidligere var kornsiloer og pakhuse, og lade dem afløse af en høj og tæt bebyggelse. Siloen ligger i ”Musikhuskvarteret”, som er en del af Østre Havn.

Der er en fælles grundejerforening for Østre Havn. I området er der veje, stier, kanal og fælles opholdssteder. Det er denne overordnede grundejerforenings ansvar at drive og vedligeholde alle disse arealer, herunder også fællesbelysning og kajanlæg m.v. Grundejerforeningens bestyrelse sammensættes af medlemmer fra de lokale grundejerforeninger og/eller sokkelejemomme/ejerforeninger.

Med hierarkiet ejerlejlighedsforening, kvartergrundejerforening og grundejerforening for hele området Østre Havn er der sikret og organiseret en fremtidig selvforvaltning af området – og med offentlig adgang til arealerne mellem bygningerne.

”Musikhuskvarteret” har sin egen grundejerforening, der består af egne fire ejerlejlighedsforeninger og for fjerde etape dannes selvstændig ejerlejlighedsfore-

ning. I dette foreningsfællesskab drifter grundejerforeningerne tillige fælles underjordiske garageanlæg.

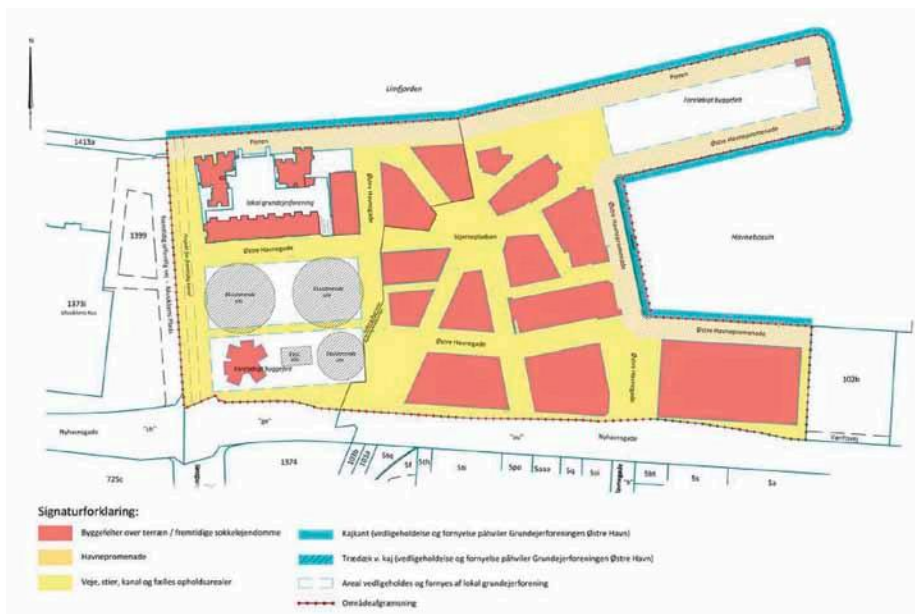
Siloen er interessant fordi de nederste fire etager er ungdomsboliger (uden altan). Disse udgør én ejerlejlighed. De næste og midterste etager er én ejerlejlighed og rummer 18 familieboliger, som er almene boliger (med altan). Fra 8. etage og op samt i ”silotårnet” og med udsigt over fjorden er der 34 ejerlejligheder, hver som én selvstændig BBR-enhed til boligformål (dyre og meget attraktive ejerlejligheder). De to øverste etager forventes at rumme en ejerlejlighed med stor tagterrasse på i alt 600 m<sup>2</sup> til en m<sup>2</sup>-pris på 50.000 kr., alternativt som to ejerlejligheder af 300 m<sup>2</sup>.

I Siloen skabes en bygning, som rummer meget forskellige boliger, der henvender sig til meget forskellige beboergrupper – en helt lille ”blandet by”.

I Musikhuskvarteret og i Østre Havn som helhed dannes en økonomisk set selv bærende bydel, hvor ejerne og dermed beboerne selv finansierer alle udgifter til drift og vedligehold af de fælles og offentligt tilgængelige arealer og stiforløb. I dette foreningsfællesskab drifter grundejerforeningerne tillige fælles underjordiske garageanlæg.



Bygningen Siloen er fjerde etape i Musikhuskvarteret. De nederste fire etager uden altan er 62 ungdomsboliger. De midterste 5.-7. etage er almene familieboliger med altan. Lejligheder med front til havnen og de øverste seks etager er alle ejerlejligheder.



Oversigt over området for Grundejerforeningen Østre Havn og hvor Grundejerforeningen Musikhuskvarteret ligger i øverste hjørne til venstre og beskrives som lokal grundejerforening.



Klip fra ejerlejlighedskortet med situationsplan for ejerforeningen Larsen Waterfront. Det vises her med punkterede linjer, hvorledes parkeringskælder – ejerlejlighed nr. 4 – strækker sig ind under matrikelnummer 1373h, der er sokkelparcel for naboejendommen CREATE.

Rød streg indrammer bygningerne i Ejerforeningen Larsen Waterfront. Ejerlejlighed nr. 4 i ejerforeningen ses ikke i billedet, da det er en parkeringskælder, som under jorden strækker sig ind under bygningen CREATE til venstre og dennes matrikelnummer/jordstykke. Fra parkeringskælderens under CREATE går der en elevator op til stueetagen i CREATE og den forbinder hermed to forskellige ejendomme.



## Larsen waterfront

Bygningerne opført som Larsen Waterfront ligger et sted, der i planlægningen for området var tiltænkt at skulle være et højhushotel. Men finanskrisen i 2008 var medvirkende til, at ingen traditionel investor bød på grunden. Det gjorde kun et alment boligselskab. Et strategisk samarbejde mellem kommune, developer, entreprenør og et udviklingsselskab førte til, at Larsen Waterfront blev et bygningskompleks med ungdomsboliger, erhvervslokaler til kontorer og restaurant og en parkeringskælder.

Larsen Waterfront består af to bygninger, som ligger mellem Musikkens Hus og CREATE-bygningen. Disse to bygninger ligger på hvert deres matrikelnummer, som er samnoteret til en samlet fast ejendom.

Den sydlige bygning (matr.nr. 1373a) er på seks etager og består af 62 ungdomsboliger og en ejerlejlighed til erhverv (restaurant) i stueetagen. Den nordlige bygning (matr.nr. 1373e) er på 15 etager og består af 192 ungdomsboliger og en ejerlejlighed til erhverv (kon-

tor). De i alt 254 ungdomsboliger fordelt på begge bygninger udgør en ejerlejlighed i ejerforeningen Larsen Waterfront. Den fjerde ejerlejlighed i ejerforeningen er en parkeringskælder, som strækker sig ind under nabobygningen og ejendommen CREATE og med elevatoropgang fra parkeringskælder til stueetagen i dennes atrium.

## Landinspektørens rolle

Cases som disse er eksempler på og forudsætter, at den rådgivende og praktiserende landinspektør er med helt fremme ved "maghoni-bordet" for at rådgive om det konkrete "sted" og om muligheder i forhold til nogle konkrete byggeprojekter på stedet og i et retligt og rumligt samspil med historiske og aktuelle rettigheder og infrastruktur. Eksemplerne illustrerer den tætte sammenhæng der er mellem "urban design" (byplanlægning) og "property design" (ejendomsdannelse og -udformning).

Fremtidens udformning af byer, som

netop skal være bæredygtige og blandede og dermed efterleve FN's bæredygtighedsmål, vil efterspørge landinspektørens spidskompetencer på disse områder. ◀◀

### Referencer:

Alle dokumenter og tegninger til denne artikel er hentet på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) og er offentligt tilgængelige for alle der logger sig ind med NemId. Fotograf for almindelige billeder er, med mindre andet er nævnt, artiklens forfatter og de skrå luftfotos er hentet på Aalborg Kommunes kortviser, som hostes og drives af NIRAS.

De to illustrationer øverst på denne side er fra et speciale ved landinspektøruddannelsen: Andreas Andersen og Morten Dalum Madsen: Ejerlejlighedsloven – et studie i faktisk anvendelse (2018).