

Vestre Landsrets 7. afdeling holdt den 10. maj 2022 kl. 11.30 møde på tingstedet i Viborg.

Som dommer fungerede landsdommer Karen Foldager.

V.L. B-0437-21

Ejerforeningen Smeds Hus

mod

Tinglysningsretten

- brev af 23. marts 2022 fra Tinglysningsretten
- mail af 24. marts 2022 advokat Bent-Ove Feldung
- mail af 24. marts 2022 med bemærkninger fra Tinglysningsretten
- mail af 20. april 2022 fra advokat Kristian Strandberg Dreyer med afsluttende processkrift med bilag
- mail af 5. maj 2022 fra Tinglysningsretten med afsluttende bemærkninger
- mail af 10. maj 2022 fra advokat Kristian Strandberg Dreyer.

Sagen blev behandlet af landsdommerne Karen Foldager, Chris Olesen og Claus Rohde.

Landsretten har ikke fundet grundlag for at imødekomme anmodningen om mundtlig forhandling.

Der afsagdes

K e n d e l s e:

Tinglysningsretten har den 15. november 2021 afvist en anmeldt "Normalvedtægt fravigelse" for matr. 3201 Udenbys Klædebo Kvarter, København, hovedejendommen og ejerlejlighed 1-4, anmeldt af Smeds Ejendomsaktieselskab ved advokat Bent-Ove Feldung. Afvisningen er formuleret således:

"Afvist, da ejerforeningen ikke er angivet i rollen "Påtaleberettiget", jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5.

Afvist, da det ikke er alle bestemmelser i normalvedtægten, der er fraveget eller kan fraviges, og da servitutrettigheder, der ikke er fravigelser af normalvedtægten, skal anmeldes som servitut. Tinglysningsretten kan ikke konstatere hvordan de enkelte bestemmelser i normalvedtægten fraviges.

Afvist, da samtlige tinglyste ejere skal angives med rollen "Ejer" og underskrive anmeldelsen, da anmeldelsen indeholder særligt bebyrdende forpligtelser, jf. pkt. 19.1."

Påstande

Afgørelsen er kæret af Ejerforeningen Smeds Hus med påstand om, at den anmeldte særvedtægt tinglyses i sin helhed som en fravigelse af normalvedtægten for ejerforeninger (Dokumenttype Normalvedtægt Fravigelse) alternativt som servitut (Dokumenttype Servitut), subsidiært for en mindre del heraf efter landsrettens nærmere bestemmelse herunder med ændring af særvedtægtens § 26, stk. 3, således at ordlyden bliver, at "Påtaleberettiget er de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i foreningen, ejerforeningen og dennes bestyrelse, hver for sig", og med angivelse af CVR-nr. for ejerforeningen.

Tinglysningsretten har fastholdt afvisningen med følgende afvisningsgrunde:

1. Da ejerforeningen ikke angives i dokumentet som påtaleberettiget og med rollen påtaleberettiget, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, og da de til enhver tid værende ejere af ejerlejlighederne må angives i overensstemmelse med tinglysningsbekendtgørelsens § 27, stk. 2, dvs. som hver ejerlejlighed med matr.nr., ejerlav og ejerlejlighedsnummer.
2. Da dokumentet indeholder servitutrettigheder, der ikke er fravigelser fra normalvedtægten, og som skal anmeldes særskilt som servitut og overholde de for servitutter gældende regler i tinglysningsbekendtgørelsen.
3. Da det ikke er alle bestemmelser i dokumentet, der angives som fravigelser fra normalvedtægten, der er fravigelser fra normalvedtægten. Tinglysningsretten og fremtidige læsere af dokumentet kan ikke af dokumentet sikkert konstatere, hvordan de enkelte bestemmelser i normalvedtægten fraviges.
4. Da dokumentet fraviger ufravigelige bestemmelser i normalvedtægten, jf. dokumentets § 3, stk. 3, samt § 10 C, sidste afsnit, idet stemmeret ikke kan adskilles fra ejendomsret, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3.

Sagsfremstilling

Ejendommen er efter det oplyste oprettet i Geodatastyrelsens ejerlejlighedsfortegnelse primo februar 2021. Ejendommen består af to boligtyper. Den ene er den oprindelige udlejningsejendom, hvor der sker udlejning til såvel beboelse som erhverv, ejerlejlighed 1, og den anden er nyindrettede ejerlejligheder på 5. sal, ejerlejlighed 2-4.

Den 1. oktober 2021 blev der afholdt generalforsamling for Ejerforeningen Smeds Hus på administrator, advokat Bent-Ove Feldungs, kontor. Det blev konstateret, at ejeren af samtlige fire ejerlejligheder var repræsenteret ved hele aktiekapitalen i ejerselskabet, Smeds Ejendomsaktieselskab, CVR. nr. 38257277.

Udkastet til vedtægter blev godkendt og underskrevet af eneejer, og administrator blev bemyndiget til at foretage tinglysning af vedtægterne pantstiftende på ejerlejlighederne.

Af vedtægternes § 3.1. fremgår det, at alle medlemmer af ejerforeningen skal respektere en eventuel videreopdeling af ejerlejlighed 1. Af § 3.3. fremgår det, at den nye ejer først kan udøve sin stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet. Af § 10 C fremgår det bl.a., at restancer med fællesudgifter og andre udgifter, der af foreningen er pålagt ejerne, medfører, at stemmeretten suspenderes. Af § 24.2. fremgår det bl.a., at udlejning ikke må finde sted i et omfang, så lejligheden får karakter af klublejlighed. I § 25.2. og 3. er der bestemmelser om husdyrhold, og i § 25.5. er der forbud mod erhverv. I § 27.1. er der forbud mod at sætte paraboler op.

Anbringender

Ejerforeningen Smeds Hus har vedrørende Tinglysningsrettens afvisningsgrund 1, anført, at det i særvedtægtens § 26.3. er anført, hvem der er påtaleberettiget. Af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, fremgår, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. Af tinglysningslovens § 10, stk. 5, fremgår det, at et servitutdokument altid skal angive den eller de påtaleberettigede. Af tinglysningsbekendtgørelsens § 27 fremgår, at servitutstiftende dokumenter skal indeholde oplysninger om påtaleberettigedes person- eller CVR-nummer eller, hvis vedkommende ikke har dette, da navn eller adresse. Ejerforeningen er efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, påtaleberettiget i forhold til rettigheder, der følger af særvedtægter. Ejerforeningen tegnes af bestyrelsen, og det er således bestyrelsen, der på ejerforeningens vegne påtaler og udøver påtaleretten, hvilket også

fremgår af den anmeldte særvedtægts § 1.3. Dette burde således være nok. På det principielle plan fastholdes det derfor, at den anmeldte særvedtægts § 26.3. således er korrekt, og at der ikke er et krav om angivelse af et CVR-nummer for ejerforeningen, hvilket i hvert fald ikke synes at fremstå særligt klart hjemlet. Kærende er dog subsidiært indforstået med at tilføje ordet ”ejerforening” og med angivelse af CVR-nummer herfor ved genanmeldelse. Ejerforeningen har dog endnu ikke modtaget eget CVR-nummer, idet ejerforeningen først stiftes formelt, når den første lejlighed sælges, hvilket endnu ikke er sket.

Ejerforeningen Smeds Hus har vedrørende Tinglysningsrettens afvisningsgrund 2 og 3 anført bl.a., at siden ejerlejligheder blev introduceret i Danmark i 1966, har der eksisteret en normalvedtægt for ejerforeninger i den tidligere ejerlejlighedslov med hjemmel i § 7. Normalvedtægten fandt efter bestemmelsen anvendelse, med mindre andet var vedtaget og tinglyst. Den nugældende bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 5 viderefører og udvider den tidligere § 7 om normalvedtægter. Normalvedtægternes bestemmelser er deklaratoriske og gælder uden særlig vedtagelse fra foreningens stiftelse. Det fremgår direkte af de særlige bemærkninger til § 5 i lovforslaget, der blev fremsat den 15. januar 2020 ved lovforslag nr. 93/2019 om forslag til lov om ejerlejligheder.

Af de særlige bemærkninger til ejerlejlighedslovens § 5 fremgår endvidere:

”Den nye normalvedtægt vil blive udstedt ved bekendtgørelse, hvor der vil blive fastsat ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser. Det er hensigten, at den nye normalvedtægt vil finde anvendelse for ejerforeninger, der stiftes efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt, medmindre der for den pågældende forening vedtages en særvedtægt. Det er endvidere hensigten, at der for eksisterende ejerforeninger, der ikke har tinglyste særvedtægter, i lighed med forholdene ved udstedelsen af normalvedtægten fra 2004, indføres en overgangsordning, så normalvedtægten fra 2004 finder anvendelse i et år efter ikrafttrædelsen af den nye normalvedtægt. Dette giver eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt mulighed for at tage stilling til, om de vil være omfattet af den nye normalvedtægt, eller om de vil vedtage en særvedtægt.

Det er ikke hensigten, at den nye normalvedtægt skal ændre eksisterende tinglyste særvedtægter. Den nye normalvedtægt er deklaratorisk og vil finde anvendelse, såfremt reglerne heri ikke er fraveget ved en gyldig særvedtægt. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser med virkning fra ikrafttrædelsen af denne, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud. Det samme gælder, hvis ejerforeninger har tinglyst normalvedtægten fra 2004. Det er hensigten, at der vil blive udarbejdet en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger, som vil

indeholde beskrivelse til forståelse og anvendelse af de enkelte bestemmelser i normalvedtægten.

I stk. 2 foreslås det fastsat, at normalvedtægts bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

Bestemmelsen viderefører den gældende bestemmelse om, at normalvedtægten for ejerforeninger har karakter af deklaratoriske retsregler, hvorefter normalvedtægts bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved en gyldig beslutning. Der skal være tale om en gyldig beslutning truffet af ejerforeningens generalforsamling i henhold til foreningsvedtægts bestemmelse om beslutningsdygtighed og fornødent flertal. Er der ikke på generalforsamlingen truffet gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, vil denne stadig være gældende for ejerforeningen.

Opstår der tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægts bestemmelser, må det afgøres konkret, om disse anvendes udfyldende. Hvis der er vedtaget en særvedtægt, som udtømmende regulerer det givne forhold, har normalvedtægts bestemmelser ingen betydning. Har særvedtægtsbestemmelsen alene karakter af et tillæg til normalvedtægten, f.eks. hvor bestemmelsen regulerer forhold, som er uomtalte i normalvedtægten, vil normalvedtægten være gældende for de øvrige forhold. 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 normalvedtægts bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Fravigelse af normalvedtægten efter forholdets natur kan derimod ikke ske.

...

I stk. 5 foreslås det fastsat, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. En særvedtægt skal tinglyses på de enkelte lejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Særvedtægter tinglyses som servitut på den enkelte lejlighed. Den foreslåede bestemmelse skal sikre, at en ejerforening, der tinglyser en særvedtægt, overholder kravet i tinglysningslovens § 10, stk. 5, om at et servituddokument skal angive den eller de påtaleberettigede. Når ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en særvedtægt, har ejerforeningen pligt til at håndhæve vedtægts bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser."

Hverken i ejerlejlighedsudvalgets rapport fra marts 2018, der ligger til grund for lovforslaget, eller i selve lovforslaget og de almindelige og særlige bemærkninger ses der noget sted at være sket en ændring af tidligere gældende ret for så vidt angår muligheden for en ejerforening for at vedtage at fravige normalvedtægten igennem vedtagelsen af en fuldstændig "særvedtægt". En fuldstændig særvedtægt er en samling af særvedtægtsbestemmelser, der træder i stedet for normalvedtægten, der altid har været og forsat er mulig af fravige. Fra-

vigelsen kan ske ved, at man som i denne sag fraviger normalvedtægten i sin helhed. Men det kan også ske ved, at man blot fraviger enkelte bestemmelser og tinglyser disse enkelte bestemmelser, hvorved de får karakter af et tillæg til normalvedtægten, jf. lovbemærkningerne herom. Eventuelle fortolkningsmæssige vanskeligheder, der vil kunne opstå, må som anført i bemærkningerne løses ved almindelig fortolkning.

Lovforslaget blev vedtaget, og i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, ses bestemmelsen om, at normalvedtægten bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget. Af § 5, stk. 3, fremgår, at fravigelser fra normalvedtægten "kan" tinglyses.

Siden 1966 har ejerforeninger kunnet tinglyse fuldstændige særvedtægter, det vil sige særvedtægter i sin helhed, der for en dels vedkommende svarer til det, der fremgår af normalvedtægten, men måske med en anden ordlyd eller et supplerende indhold eller en anden rækkefølge. Det er som anført i Karnovs note til ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, korrekt, at der har været en lang tradition for at medtage bestemmelser i særvedtægten, der minder om eller svarer til bestemmelser i normalvedtægten, og dette har altid kunnet tinglyses. Den materielle prøvelse og fortolkning må man tage, hvis og når sådanne fortolkningsmæssige problemer måtte opstå. Det har ikke været og er fortsat ikke en tinglysningsopgave. Hvordan fortolkningen skal foretages er meget udførligt beskrevet hos Peter Andreassen i TBB2006.221, afsnit 5.4.1. Som det ses af lovbemærkningerne til ejerlejlighedslovens § 5, har man gentaget præcis samme fremgangsmåde i forhold til den nugældende ejerlejlighedslovs § 5. Det har således ikke været lovgivers intention at ændre sondringen mellem på den ene side normalvedtægten og på den anden side muligheden for at fastsætte en fuldstændig særvedtægt eller forskellige mellemformer. I et tilfælde som dette, hvor der er forskellige boligtyper, vil det være mest hensigtsmæssigt at udarbejde en fuldstændig særvedtægt.

Det vil i denne sag være en næsten umulig opgave at presse normalvedtægten ned over Ejerforeningen Smeds Hus, da bestemmelserne i normalvedtægten ikke rigtig passer og regulerer det nødvendige. Det mest anbefalelsesværdige for en ejerforening som denne er derfor en specialdesignet særvedtægt, hvor man fraviger normalvedtægten i sin helhed. Det er dog klart, at der vil være visse bestemmelser, der ligner hinanden og har samme indhold. Det vil imidlertid bero på en efterfølgende fortolkning, der først skal foretages, hvis tvisten opstår. Det har aldrig været og er fortsat ikke en del af Tinglysningsrettens kompetence at skulle anmode anmelder om at redegøre for, hvordan normalvedtægten er fraveget og på

hvilken måde. Anmeldelsen vil så reelt blive umulig og så omfattende, at det reelt hindrer tinglysning. Ejerforeningens kæremål må også ses i lyset heraf.

Tinglysningsretten har valgt at indføre en ny tinglysningspraksis, hvorefter anmelder skal redegøre for, hvilke bestemmelser der fraviger normalvedtægten og på hvilken måde, og at det kun er fravigelser til normalvedtægten, der kan tinglyses. De mere foreningsretlige bestemmelser skal tinglyses på en blanket, mens andre bestemmelser, der har karakter af brugsrettigheder, herunder bestemmelser om eksklusive brugsrettigheder eller bestemmelser, der ikke genfindes i normalvedtægten, og som derfor ikke fraviger normalvedtægten, men er nye, skal tinglyses på en anden blanket for almindelige servitutter. Dette fremgår klart af den nye vejledning for ejerforeninger, der findes på Tinglysningsrettens hjemmeside, og som også afvisningsgrunden er meddelt på baggrund af. Problemet hermed er, at en ejerforening, som tidligere har kunnet tinglyse en fuldstændig særvedtægt, skal dissekere sin særvedtægt op og tinglyse i forskellige dokumenter. Metoden er efter kærendes opfattelse en nyskabelse, der ifølge Tinglysningsretten skal skabe en overskuelig tingbog. Det er kærendes opfattelse, at man opnår alt andet end en overskuelig tingbog og i øvrigt uforståelige og svært tilgængelige servitutter rent forståelsesmæssigt. Metoden vil skabe forvirring for brugerne, der kan sidde med tre dokumenter og sammensætte disse for at forstå, hvad der gælder. Dertil kommer, at fremgangsmåden vil være omkostningstung.

For Ejerforeningen Smeds Hus afviger særvedtægten hele vejen igennem normalvedtægten, om end der er visse bestemmelser, der minder om normalvedtægten, og visse bestemmelser har samme indhold, men en anderledes ordlyd. Hvis Tinglysningsrettens praksis skal følges, skal særvedtægten splittes i atomer, og resultatet vil blive, at man ikke får en samlet særvedtægt, men en servitut indeholdende et virvar af fravigelser, der ikke kan læses i sammenhæng, og dernæst en anden servitut med resten, hvorefter det sidste må udledes af normalvedtægten. Det vil medføre en voldsom risiko for fortolkningsmæssig tvivl, og man vil risikere, at hvis en bestemmelse ikke bliver tinglyst, og det viser sig ved fortolkning, at der faktisk var en fravigelse, at den vil bortfalde ved ekstinktion for alle, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3.

De praktiske og retlige vanskeligheder ved ovenstående er de facto en så væsentlig hindring for tinglysning af særvedtægter, at det i mange sager – herunder kærendes – umuliggør tinglysning af en særvedtægt, eller en så stor hindring, at det må sidestilles hermed. Hertil kommer, at det vil være nødvendigt at foretage en foreløbig fortolkning af særved-

tægten i forhold til, om der blot er en sproglig afvigelse, eller der også er tale om en indholdsmæssig fravigelse. Denne vurdering kan være svær at foretage allerede på tinglysningstidspunktet, når de faktiske omstændigheder måske først viser sig flere år efter tinglysningen. For alles skyld bør man kunne opretholde udgangspunktet om, at der kan tinglyses en fuldstændig fravigelse af normalvedtægten ved at anmelde en fuldstændig særvedtægt, der kan tinglyses og læses ved opslag i tingbogen i sin helhed.

Der er ingen, der tvinger Tinglysningsretten til at foretage en dybdegående materiel sammenligning, da Tinglysningsrettens antagelse af dokumentet til tinglysning ikke er en gyldighedsprøvelse, men kun en sikringsakt.

Det, Tinglysningsretten har anført om, at planlovssamtykket efter planlovens § 42 gøres nemmere med den nye praksis, er efter kærendes opfattelse ikke korrekt, da kommunerne som alt overvejende udgangspunkt ikke ønsker og mener, at de skal påtage særvedtægter for ejerforeninger. Der er fra Tinglysningsrettens side tale om en skinforklaring, da Tinglysningsretten mangler en realbegrundelse for sin nye praksis.

Tinglysningsrettens nye tinglysningspraksis og afvisningsgrundene 2 og 3 er efter kærendes opfattelse reelt et brud med ejerlejlighedsloven og altså en ændring heraf. Hjemlen hertil finder Tinglysningsretten i bekendtgørelse nr. 1634 af 29. juni 2021, der er udstedt i medfør af tinglysningsloven. Det må være bestemmelserne i §§ 5-6, der henvises til. Bekendtgørelsen har som bekendtgørelse ikke mulighed for at indføre en ny forståelse og anvendelse af ejerlejlighedsloven, så det fører for vidt at indføre skabeloner og metoder, der reelt er et brud med ejerlejlighedslovens regler, og det har aldrig været tiltænkt af hverken ejerlejlighedsudvalgets medlemmer endsige af lovgiver ved vedtagelsen af ejerlejlighedslovens regler. Der består således et klart og tydeligt hjemmelsproblem.

Tinglysningsrettens argumentation synes at basere sig på en lidt misforstået forudsætning om, at en tinglyst fravigelse fra normalvedtægten ikke er en servitut. En fravigelse fra normalvedtægten er en servitut. Den nye praksis indebærer, at der skal tinglyses to servitutter i byrderubrikken. Efter kærendes opfattelse er det mest hensigtsmæssigt, at alle bestemmelser fremgår af samme servitutdokument og ikke af flere, og kan skrives, læses og forstås i den naturlige rækkefølge og sammenhæng, som de oprindeligt er skrevet i og tiltænkt, således at man ikke skal lede flere steder i tingbogen under forskellige servitutter, og bagefter manuelt sætte dem sammen og fortolke dem sammen med normalvedtægten.

Det afgørende må i virkeligheden være, hvorvidt servitutkravet i tinglysningslovens § 10, stk. 1, er opfyldt, når en særvedtægt tinglyses, og Tinglysningsretten må efter tinglysningslovens § 15, stk. 1, undersøge, om der er forhold i tingbogen, der forhindrer tinglysningen af en særvedtægt. Og servitutkravet er opfyldt, når man som ejerforening eller som kærrende ønsker at tinglyse en fuldstændig særvedtægt og derved fravige normalvedtægten i sin helhed. Ifølge ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4, kan en gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen. Der er her supplerende hjemmel til at kunne tinglyse særvedtægtsbestemmelser. Hverken ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, 3 eller 4 er til hinder for tinglysning af fuldstændige særvedtægter.

Tinglysningsopgaven og herunder Tinglysningsrettens prøvelse kan ikke udliciteres til anmelder. Tinglysningsretten tinglyser og ses ikke at have hjemmel til at bede anmelder om at redegøre for, på hvilken måde hver særvedtægtsbestemmelse fraviger normalvedtægten og foretage en juridisk redegørelse herfor i forbindelse med anmeldelsen.

Tinglysningsrettens praksis håndhæves ikke fast over for alle, hvorved kærrende forskelsbehandles på et usagligt grundlag. Der er således fremlagt et eksempel på, at en anden ejerforening i marts 2022 fik sine fuldstændige særvedtægter afvist, men at Tinglysningsretten frafaldt afvisningen efter et kæremål. Den fuldstændige særvedtægt blev derefter tinglyst den 3. marts 2022.

Ejerforeningen Smeds Hus har vedrørende afvisningsgrund 4 bl.a. anført, at såfremt Tinglysningsretten mener, at særvedtægtens § 3, stk. 3, strider mod præceptiv lovgivning, må den tinglyse særvedtægten med undtagelse af den bestemmelse, ganske ligesom før indførelsen af den nye tinglysningspraksis. Det skal ikke medføre, at den samlede særvedtægt afvises, medmindre anmelder har bedt herom ved anmeldelsen, hvilket ikke er tilfældet.

Tinglysningsretten opremser i sit afsluttende processkrift en række anmeldte særvedtægtsbestemmelser, herunder § 3.1., § 10, § 24.2., § 25.3. og 5., og § 27, men det vides ikke hvad formålet hermed er. Særvedtægten er enstemmigt vedtaget af samtlige medlemmer, der således har vedtaget disse regler, der opremses. Hvis Tinglysningsretten ønsker at indgå i en dybere materiel prøvelse af nogle vedtægtsbestemmelser, må den enten tinglyse eller tinglyse med undtagelse af de pågældende bestemmelser. Der ses ikke at være lov-

mæssig hjemmel til at kræve, at anmelder for hver særvedtægtsbestemmelse skal redegøre for, hvorvidt en bestemmelse kræver den ene eller anden majoritet, eller er en fravigelse fra normalvedtægten. Ingen kræver, at Tinglysningsretten skal foretage en så dyb prøvelse. Tinglysning er blot en sikringsakt. Måtte Tinglysningsretten finde noget, der er overflødigt, kan Tinglysningsretten blot afvise under henvisning til tinglysningslovens § 15, stk. 2.

Hvis Tinglysningsretten finder, at særvedtægten § 3.3. og § 10 C, sidste afsnit, ikke kan tinglyses, burde Tinglysningsretten have tinglyst særvedtægten med undtagelse af disse bestemmelser, hvorefter man måtte tage en efterfølgende diskussion herom. Landsretten bør ved sin afgørelse gøre det samme, hvis landsretten også mener, at de to bestemmelser ikke kan tinglyses. Kæredes påstand rummer mulighed herfor.

Til støtte for, at særvedtægten § 10 C kan tinglyses, har ejerforeningen anført, at man med bestemmelsen om, at et medlems stemmeret suspenderes, hvis vedkommende er i restance, ikke permanent adskiller ejerskabet og retten til at stemme. Ejerlejlighedslovens § 3 er således ikke tilsidesat. Tinglysningsretten har ikke forklaret i sin afvisning af denne bestemmelse, hvad det er, der strider mod præceptiv lovgivning. Det er først under kæresagen blev uddybet.

Tilsvarende medfører særvedtægten § 3.3., at man først kan udøve stemmeretten, når ejerforeningen er orienteret om ejerskiftet, således at man faktisk ved, hvem der kan udøve stemmeretten. Det har Tinglysningsretten først under kæresagen oplyst lå bag afvisningen, hvortil bemærkes, at det ikke er et krav, at en købers adkomst tinglyses, men ejerforeningen og ikke mindst dirigenten må vide, hvem der er ejere, og det er baggrunden for særvedtægten § 3.3. Bestemmelsen er ikke i strid med normalvedtægten § 12, stk. 2, men supplerer den. Kan landsretten ikke følge ejerforeningen på dette punkt, bør særvedtægten antages til tinglysning med undtagelsen af bestemmelsen.

Tinglysningsretten har bl.a. anført, at Tinglysningsretten med hjemmel i den tekniske bekendtgørelse udstedt i medfør af tinglysningsloven, nu bekendtgørelse nr. 1634 af 29. juni 2021, har lavet skabeloner til brug for dels tinglysning af fravigelser fra normalvedtægten, dels for tinglysning af servitutter. Dette er sket for at hjælpe brugerne til enkelt at anmelde fravigelser fra normalvedtægten og for at sikre en overskuelighed i tingbogen, således af sådanne fravigelser nemt kan identificeres, samtidig med at almindelige servitutter også let kan identificeres. Tinglysningen fastholder, at Tinglysningsretten har hjemmel hertil i ting-

lysningsloven og den nævnte tekniske bekendtgørelse, og at dette ikke forudsætter særskilt hjemmel i ejerlejlighedsloven. Der er under sagen ikke tvist om, at Tinglysningsretten har hjemmel til at lave de nævnte skabeloner, idet anmelder har brugt Dokumenttypen "Normalvedtægt Fravigelse", men Tinglysningsretten må forstå anmelder således, at anmelder mener at have frit valg mellem mulige dokumentskabeloner på tinglysning.dk. Tinglysningsretten fastholder, at dette ikke er tilfældet, idet det vil betyde en væsentlig forringelse af oplysningerne på en tingbogsattest, da en servitut kan gemme sig flere steder for den bruger, der søger oplysning om, hvad der er tinglyst, hvis en servitut, der på ingen måde kan betragtes som en fravigelse fra bestemmelser i normalvedtægten, kan gemme sig her. Ændringen i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, og indførsel af mulighed for ekstinktion nødvendiggør også ændringen, som sikrer mulighed for ganske hurtigt at få tinglyst vedtagne fravigelser fra normalvedtægten.

Tinglysningsretten har vedrørende afvisningspåstand 1 anført, at eneste angivne påtaleberettigede i rollen "Påtaleberettiget" var "Smeds Ejendomsaktieselskab" ved selskabets CVR. nr. 38257277. Det følger af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. Af Karnovs note til bestemmelsen fremgår det, at bestemmelsen skal sikre, at en ejerforening, der tinglyser en særvedtægt, overholder kravet i tinglysningslovens § 10, stk. 5, om, at et servituddokument skal angive den eller de påtaleberettigede. Ejerforeningen skal som følge heraf angives ved dennes CVR. nr. i rollen "Påtaleberettiget". Kærendes påstand om at ville ændre ordlyden af vedtægtens bestemmelser om, hvem der er påtaleberettiget, giver ikke Tinglysningsretten anledning til at ændre denne afvisningsgrund. Anmelder kan foretage anmeldelse i overensstemmelse med påstanden.

Tinglysningsretten har vedrørende afvisningspåstand 2 og 3 anført, at Tinglysningsretten som anført ovenfor har hjemmel til at beslutte, at fravigelser fra normalvedtægten skal tinglyses i separat anmeldelse, mens servitutbestemmelser i øvrigt skal tinglyses som servitut. Det lægges til grund, at kærende er enig i, at for så vidt angår fravigelser fra normalvedtægten skal der anvendes skabelonen til fravigelser fra normalvedtægten, og at tvisten væsentligst er, om der i samme dokument kan oprettes servitutbestemmelser.

Når der skal tinglyses servitutter, skal dokumentet indeholde oplysninger om servituttens karakter som angivet i tinglysningsbekendtgørelsens bilag 6. Bilag 6 skal overholdes, og servitutter skal kategoriseres i overensstemmelse med bekendtgørelsen, samtidig med at

ejendomsvurderingslovens § 54 og den i medfør af denne bestemmelse udstedte indberetningsbekendtgørelses § 17 skal opfyldes. Kun herved bliver tingbogsattesten retvisende vedrørende det konkrete indhold af servitutbestemmelsen. Kærende har ikke kategoriseret servitutterne og har ikke indberettet efter indberetningsbekendtgørelsens § 17.

Det anmeldte dokument indeholder følgende servitutbestemmelser, der vedrører forhold, der ikke på nogen måde er reguleret i normalvedtægten:

§ 3.1. hvorefter medlemmer af ejerforeningen skal respektere en eventuel videreopdeling af ejerlejlighed 1,

§ 24.2. der indeholder forbud mod udlejning til klublejlighed,

§ 25.2/25.3. der indeholder forbud mod husdyrhold,

§ 25.5. der indeholder forbud mod erhverv,

§ 27.1. der indeholder forbud mod opsætning af parabol m.m.

Normalvedtægten indeholder ikke bestemmelser, der tilnærmelsesvis omfatter regler af den art, som § 3.1. og § 24.2 indeholder. Disse begrænsninger af en ejers rådighed er servitutter og må tinglyses som servitut. Den begrænsning i en ejers rådighed over sin ejendom, der er indeholdt i § 25.5. og § 27.1. er ligeledes servitutter, der kan tinglyses som servitut. Normalvedtægten indeholder ikke bestemmelser, der kan være fraveget, og den aftalte begrænsning af ejers rådighed må anses for en servitutforpligtelse, der kan tinglyses, jf. tinglysningslovens § 10. Bestemmelsen i § 25.2. og 25.3. må karakteriseres som bestemmelser, der normalt hører hjemme i husordenen, men er tillige en begrænsning i ejerlejlighedsindehaverens råderet over sin ejendom, hvorfor den må anses som en servitutforpligtelse, der kan anmeldes som sådan.

Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, indeholder regler om, at fravigelser fra normalvedtægten skal tinglyses på ejerlejlighederne, og bestemmelse om, at en fravigelse fra normalvedtægten kan blive ekstingveret på en lejlighed, hvor fravigelsen er tinglyst, og med virkning for alle lejligheder, uanset om fravigelse er tinglyst på disse lejligheder. Den samme bestemmelse er ikke gentaget for servitutbestemmelser pålagt af ejerforeningen efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4, hvoraf fremgår, at såvel fravigelser fra normalvedtægten som servitutbestemmelser, der er og kan vedtages og pålægges af ejerlejlighederne af generalforsamlingen, kan tinglyses. § 5, stk. 4, regulerer ikke, at det skal ske i samme dokument, og en

praksis, hvor der sker samtidig tinglysning af fravigelser fra normalvedtægten og servitutbestemmelser, er uhensigtsmæssigt i tilfælde af ekstinktion og mindsker muligheden for at se servitutindhold af tingbogsattest.

Herudover vil sammenblanding af fravigelsesbestemmelser og servitutbestemmelser meget ofte medføre, at dokumentet alene kan tinglyses med tilladelse fra kommunalbestyrelsen efter planlovens § 42. Dette betyder lang ventetid herpå og risiko for, at der i ventetiden sker ekstinktion af vedtagen bestemmelse om fravigelse fra normalvedtægten, eventuel at anmeldelsen skal ændres, såfremt servitutbestemmelser om brugsret ikke kan godkendes af kommunen. Ligeledes gælder det, at en række brugsrettigheder må afvises fra tinglysning på grund af manglende opfyldelse af udstykningslovens § 16 på grund af vedtagelser, som fordrer samtykke fra alle ejere, da det betyder et betydeligt indgreb i den enkelte ejers rådighed over sin ejendom, eller fordi de er i strid med præceptive regler som for eksempel § 3, stk. 3.

Det er Tinglysningsrettens opfattelse, at når Folketinget vedtager en ny lov om ejerlejligheder og laver væsentlige ændringer i den nye lovbestemmelse i forhold til den tidligere ejerlejlighedslovs § 7, der ikke beskrev, at det alene var fravigelser fra normalvedtægten, der kan tinglyses, må den nye lovgivning følges, uanset om det er lidt besværligt for en anmelder og ejerforeningen, at man skal gøre sig klart, hvornår der vedtages servitutbestemmelser, eller dermed bestemmelser, som ikke på nogen måde er reguleret i normalvedtægten. Den tidligere retstilstand efter den tidligere bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7, var i forhold til tinglysning meget lidt præcis, og det var i Karnovs note 26 til ejerlejlighedslovens § 7 og i bogen Ejerlejligheder beskrevet, at den tidligere retstilstand ofte gav anledning til tvivl om, hvorvidt en bestemmelse i normalvedtægten kunne anses for fraveget. Den nye lovregel, § 5, stk. 3, fjerner denne usikkerhed, såfremt der ikke ved dette kæremål skabes mulighed for, at kærende uændret kan tinglyse hele særvedtægter efter den gamle praksis, og uden det bliver klart, hvad der fraviges fra normalvedtægten og i givet fald kan ekstingveres.

Det har således været velbegrundet, at Tinglysningsretten har indført to skabeloner og fordrer dem anmeldt efter deres formål, da dette sikrer ejerforeningen mulighed for hurtig og uproblematisk tinglysning af fravigelser fra normalvedtægten og dermed sikrer ejerforeningen mod ekstinktion, samtidig med at det giver en langt mere overskuelig tingbog. Hverken ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, eller stk. 4, strider herimod.

Tinglysningsretten har vedrørende afvisningsgrund 4 anført, at stemmeret ikke kan adskilles fra ejendomsret, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3, hvilket er en ufravigelig bestemmelse. På denne baggrund fastholdes afvisningen på baggrund af ufravigelige bestemmelser, for så vidt angår bestemmelsen om manglende stemmeret i forbindelse med restancer, jf. vedtægtens § 3.3. samt § 10 C.

Landsretten begrundelse og resultat

Tinglysningsrettens afvisningsgrunde 2 og 3

Spørgsmålet er for det første, om Tinglysningsretten har været berettiget til i sin helhed at afvise den anmeldte særvedtægt for Ejerforeningen Smeds Hus under henvisning til, at dokumentet indeholder bestemmelser, der ikke er fravigelser fra normalvedtægten, og at kærende ikke har angivet, hvori fravigelserne fra normalvedtægten består. Det andet spørgsmål er, om dele af den anmeldte særvedtægt kan kræves anmeldt som særskilte servitutter.

Ifølge ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, skal fravigelser af normalvedtægten tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Det svarer til det almindelige princip i tinglysningslovens § 1, stk. 1.

Der er hverken i ejerlejlighedslovens § 5 eller forarbejderne hertil grundlag for at fastslå, at der ikke kan ske en anmeldelse af en samlet særvedtægt uden nærmere angivelse af, hvori eventuelle fravigelser fra normalvedtægten består.

En særvedtægt, der indeholder forpligtelser eller begrænsninger for ejerens råden over sin ejendom, er efter sit indhold en servitut. Det fremgår tilsvarende direkte af de specielle bemærkninger i lovforslag til lov om ejerlejligheder til § 5, stk. 5, at særvedtægter tinglyses som servitut på den enkelte lejlighed. Det forhold, at en særvedtægtsbestemmelse indeholder forpligtelser eller begrænsninger, der ikke er omfattet af normalvedtægten, kan ikke i sig selv begrunde, at sådanne bestemmelser skal anmeldes og tinglyses særskilt. Det fremgår ligeledes af lovbemærkningerne til ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, at en særvedtægt kan indeholde bestemmelser om forhold, der er uomtalte i normalvedtægten.

Det påhviler Tinglysningssretten i medfør af tinglysningsslovens § 15 at foretage en prøvelse af, hvorvidt der efter tingbogen er noget til hinder for tinglysning af bestemmelserne i en anmeldt særvedtægt, herunder om tinglysning af særvedtægten eller dele af denne er åbenbart overflødig, jf. § 15, stk. 2.

Landsretten finder som følge heraf, at Tinglysningssretten ikke har været berettiget til at afvise den anmeldte særvedtægt for Ejerforeningen Smeds Hus i sin helhed som sket. Det, som Tinglysningssretten har anført vedrørende § 5 i bekendtgørelse nr. 1634 af 29. juni 2021 om tekniske krav og forskrifter for tinglysningssystemet, kan ikke føre til et andet resultat.

Tinglysningssrettens afvisningsgrund 4

Landsretten forstår Tinglysningssrettens indlæg for landsretten således, at Tinglysningssretten ikke fastholder, at særvedtægtens § 19.1. giver grundlag for at afvise tinglysning af særvedtægten, men at Tinglysningssretten i stedet finder, at bestemmelserne i særvedtægtens § 3.3. og § 10. C er til hinder for tinglysning.

Af særvedtægtens § 3.3. fremgår det bl.a., at den nye ejer først kan udøve sin stemmeret, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Landsretten finder, at en sådan forudsætning for, at en ejer af en ejerlejlighed kan udøve sin stemmeret på generalforsamlingen, som ikke begrænser ejerens rettigheder som medlem i ejerforeningen, ikke er i strid med ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3. Landsretten har herved ikke taget stilling til, hvordan underretning skal ske.

Landsretten finder derfor, at Tinglysningssretten ikke er berettiget til at afvise denne bestemmelse i den anmeldte særvedtægt for Ejerforeningen Smeds Hus med den anførte begrundelse.

Derimod finder landsretten, at særvedtægtens § 10 C's bestemmelse om, at restancer med fællesudgifter og andre bidrag, der er pålagt medlemmerne af ejerforeningen, medfører, at stemmeretten suspenderes, er i strid med ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3.

Landsretten finder derfor, at særvedtægtens § 10 C vil kunne give anledning til afvisning af tinglysning af særvedtægten for så vidt angår denne bestemmelse.

Tinglysningsrettens afvisningsgrund 1

Ejerforeningen Smeds Hus er ikke angivet som påtaleberettiget i anmeldelsen af særvedtægten, og ejerforeningen er heller ikke angivet som påtaleberettiget i særvedtægtens § 26.3.

Det fremgår af tinglysningslovens § 10, stk. 5, at et servituddokument altid skal angive den eller de påtaleberettigede, og det fremgår af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.

Ejerlejlighedsforeningen skulle derfor have været anført som påtaleberettiget i både anmeldelsen til tinglysning og særvedtægtens § 26.3.

Tinglysningsretten har med denne begrundelse været berettiget til at afvise at tinglyse særvedtægten i sin helhed.

Landsretten stadfæster derfor Tinglysningsrettens afgørelse.

Thi bestemmes:

Tinglysningsrettens afgørelse stadfæstes.

Kæremålets omkostninger ophæves.

Sagen sluttet.

Karen Foldager

/Julia Nielsen

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret,

Viborg den 10. maj 2022

Jonna Bregendahl

retssekretær