

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Kæmp for dit loftsrum – du har gode chancer for at vinde

**Kan ejerforeningen inddrage** ejerlejlighedens have, kælder- eller loftrum? To nyere domme giver ejere af lejligheder medhold i, at en ejerforening ikke uden videre kan ophæve en langvarig brugret til blandt andet kælder- og loftsrum



Af Lars Bastholm,  
advokat (H) Elvang & Partnere  
www.elvang.dk

Det er helt sædvanligt, at der til en lejlighed hører brugsret til en have, terrasse, kælderrum eller lignende. Dette uanset at det formelle og tinglyste ejerskab til et sådan areal typisk tilhører foreningen.

Ofte har nuværende og tidligere ejere af lejligheden den opfattelse, at brugsretten alene tilkommer ejeren, og ikke andre ejerlejlighedsejere, samt at foreningen ikke kan inddrage brugsretten. Såfremt brugsretten ikke er fastslået i ejerlejlighedens vedtægter eller andre steder, kan dette imidlertid medføre problemer og stridigheder. I hvert fald har jeg flere gange repræsen-

teret ejere af ejerlejligheder, der må konstatere, at bestyrelsen på vegne af foreningen pludselig forsøger at inddrage arealet til andet formål. Dette uanset, at skiftende ejeres brug har fundet sted over mange år.

En sådan sag er ubehagelig for ejeren. For det første udgør brugsretten til arealet ofte en væsentlig økonomisk værdi ved køb og salg. Hertil kommer selvfølgelig, at ejeren normalt ønsker at anvende arealet, mens vedkommende ejer lejligheden.

### To sager vundet af ejer

To byretsdomme fra oktober henholdsvis november 2013, som jeg begge har ført og vundet, belyser hvad der kan være afgørende i sådanne sager.

Den første sag angik to relativt store kælderrum under en lejlighed. Kælderrummene var væsent-

ligt større og mere anvendelige end de kælderrum, som andre lejligheder havde brugsret til.

Lejligheden var handlet flere gange med oplysning om, at der fandtes individuel og tidsubegrænset brugsret til kælderrummene. Dette var således ejernes opfattelse. Imidlertid var brugsretten ikke fastslået i vedtægterne, og det kunne ikke påvises, at foreningens generalforsamling havde godkendt ejerens brugsret. En tidligere bestyrelse havde afgivet erklæring om brugsretten, men bestyrelsen gjorde gældende, at en sådan erklæring kun kunne afgives af generalforsamlingen. Bestyrelsen indtog herefter det standpunkt, at brugsretten kunne inddrages og kælderrummene omfordeles.

Retten fandt det imidlertid "bevist, at der til lejligheden i en lang årrække og formentlig altid har været tilknyttet individuel og tidsubegrænset brugsret til de to kælderrum, hvilket har været almindelig anerkendt og accepteret i ejendommen og i øvrigt er bekræftet af den daværende bestyrelse i erklæringen fra januar 2004."

Ejeren fik således medhold i, at brugsretten kunne opretholdes.

### Vandt retten til forhaven

Den anden sag angik indhegnede havearealer udfør de lejligheder, der lå i stuen. Ejerne havde cirka fire år forinden købt lejligheden som et projektkøb, og foreningen var stiftet på dette tidspunkt. Brugsretten til haven var solgt af developerens ejendomsmægler til ejerne som hørende til lejligheden. Hovedparten af de andre ejere, der boede ovenpå stuelejlighederne indtog det standpunkt, at haverne tilkom ejerforeningen

og således var fællesareal. Dette idet brugsretten ikke fremgik af vedtægterne eller andet relevant dokument.

### Lejligheder solgt med eksklusiv brugsret

Efter bevisførelsen lagde retten til grund, at developer ved sin opførelse af stuelejlighederne indrømmede sig selv en eksklusiv brugsret til de afskærmede haver, der ikke blev nedskrevet i vedtægter eller lignende. Det blev endvidere lagt til grund, at developers ejendomsmægler havde solgt stuelejlighederne med eksklusiv brugsret

til haverne, og at de øvrige ejere først fire år efter havde fremsat indsigelse. På den baggrund fik ejerne også i denne sag medhold i, at brugsretten tilkom dem.

Det må konstateres, at en eksklusiv brugsret bør anføres i vedtægterne eller på anden måde godkendes af generalforsamlingen. Oplysning

om brugsretten bør endvidere tinglyses. Såfremt dette ikke sker, har ejeren dog alligevel mulighed for at opretholde en brugsret. Men det forudsætter, at ejeren eksempelvis kan bevise, at brugsretten har tilhørt ejeren af lejligheden altid, eller i hvert fald i en lang periode. Som det fremgår af ovennævnte domme, er det muligt at løfte en sådan bevisbyrde. Men det kræver en relativ stor indsats at belyse faktum i fornødent omfang.

Afslutningsvis kan det oplyses, at en brugsret slet ikke kan gives tidsubegrænset. En brugsret kan højst gives således, at den til enhver tid kan opsiges med 30 års varsel. En ejer må således altid leve med risikoen for, at foreningen opsiger brugsretten med 30 års varsel.

»Det må konstateres, at en eksklusiv brugsret bør anføres i vedtægterne eller på anden måde godkendes af generalforsamlingen«