



Andelsboligloven og tinglysning

Reglerne for erhvervelse af ejendomme til helårsbeboelse med flere end 2 beboelseslejligheder eller ejendomme hvor der findes 2 beboelseslejligheder, hvor udstykning er muligt, er reguleret i LBK nr 1281 af 28/08/2020 Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligloven).

Erklæringer afgives ved brug af relevant dokumenttype på tinglysning.dk.

Lovgrundlag

Når der overdrages en

- anpart/andel af en fast ejendom, eller
- ejendom til flere købere/erhververe

hvor der til en eller flere anparter/andele er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen – eller det er en forudsætning for aftalen, at køber/erhverver opnår en sådan brugsret – gælder reglerne i andelsboligloven, herunder andelsboliglovens § 13 og § 17.

Reglerne omfatter også ejendomme, der vises med anpartsblade i Tingbogen, jf. bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) § 37, stk. 2 og 3. I dette tilfælde skal skødet angives med ejendomstypen "Flerfamilieejendom".

Ved oprettelse af skøde skal køber/erhverver derfor være opmærksom på andelsboligloven, hvis ejendommen bliver ejet af mere end 2 ejere efter tinglysning af skødet. For så vidt angår ejendomme opdelt i anparter gælder dette, når der samlet set er mere end 2 adkomsthavere af hele ejendommen.

Af andelsboliglovens § 13, stk. 1 og 2 fremgår følgende;

1. der kan ikke overdrages en anpart/andel af fast ejendom, hvis der er knyttet en brugsret, eller det er en forudsætning for aftalen, at der opnås brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen,
2. der kan ikke overdrages en fast ejendom til flere erhververe, hvis der til en eller flere andele er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

For så vidt angår § 13, stk. 2 fremgår det af VLK af 14. marts 2016, at tre købere af en fast ejendom skulle afgive erklæring efter andelsboligloven.

Erklæringer efter andelsboligloven

	Når der overdrages en • anpart/andel af fast ejendom, • ejendom til flere købere/erhververe, skal der afgives én af følgende erklæringer i trinnet "Erklæringer", jf. andelsboliglovens § 17: a) Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse, b) Ejendommen indeholder alene 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse med eventuelt tilhørende småbygninger, og udstykning ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør, c) Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, eller d) Overdragelsen omfatter overdragerens samlede ejendomsret og sker til en enkelt erhverver, medmindre erhververne er beslægtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedadstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn. Er der ikke afgivet erklæring, kan skødet ikke tinglyses endeligt, jf. bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) § 36, stk. 1.
--	--

Tinglysningssystemets kontrol

	Når der markeres for overdragelse af en flerfamilieejendom, vil Tinglysningsretten påse, om der er tale om overdragelse af en andel, jf. andelsboliglovens § 17, og om der evt. er afgivet behørig erklæring. Derudover vil Tinglysningsretten kontrollere, om ejendommen vil have flere end 2 adkomsthavere, efter skødet er tinglyst.
--	---

De enkelte fremgangsmåder

1. Ejendommen indeholder ikke mere end 2 beboelseslejligheder	Indeholder ejendommen – inkl. anpartsblade – højst 2 beboelseslejligheder må der skelnes mellem ikke-fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse og andre ejendomme.
--	---

De enkelte fremgangsmåder

	- Indeholder ejendommen - inkl. anpartsblade - <u>højest 2</u> beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse, kan der angives erklæring efter andelsboliglovens § 17, stk. 1, litra a, med erklæring T13: Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - ikke mere end 2 beboelseslejligheder Sælger/overdrager erklærer, at ejendommen ikke indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, som ikke er fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse. - Indeholder ejendommen - inkl. anpartsblade - <u>alene 2</u> beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse med eventuelt tilhørende småbygninger, og udstykning ikke er mulig ifølge en attest fra en beskikket landinspektør, kan der afgives erklæring efter andelsboliglovens § 17, stk. 1, litra b, med erklæring T16: Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - udstykning ikke mulig, erklæring fra landinspektør Sælger/overdrager erklærer, at ejendommen alene indeholder 2 beboelseslejligheder i form af fritliggende eller sammenbyggede enfamilieshuse med eventuelt tilhørende småbygninger. Underskrevne beskikkede landinspektør attesterer ved min personlige underskrift, at udstykning ikke er mulig. Rollen "Landinspektør" tilføjes under "Andre roller", og landinspektøren skal underskrive anmeldelsen.
2. Det er ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at erhverver opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen	Er det ikke en betingelse eller forudsætning for aftalen, at køber/erhverver opnår en brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, kan der afgives erklæring efter andelsboliglovens § 17, stk. 1, litra c, med erklæring T17: Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - ikke brugsret Sælger/overdrager erklærer, at det ikke er en betingelse eller forudsætning for aftalen, hverken udtrykkelig eller stiltiende, at (nogen af) erhverver/ne opnår brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen.
3. Overdrages sælgers samlede ejendomsret til én erhverver	Overdrages sælgers samlede ejendomsret til én køber/erhverver, og bliver der derfor ikke flere ejere af ejendommen, kan der afgives erklæring efter andelsboliglovens § 17, stk. 1, litra d, første led med erklæring T18: Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - den samlede ejendomsret Sælger/overdrager erklærer, at overdragelsen omfatter overdragerens samlede ejendomsret og sker til en enkelt køber/erhverver.

De enkelte fremgangsmåder

4. Overdragelse til beslægtede eller besvogrede erhverver	Hvis køber/erhverver er beslægtede eller besvogrede med sælgeren/overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn, kan der afgives erklæring efter andelsboliglovens § 17, stk. 1, litra d, andet led med erklæring T19: Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - ikke den samlede ejendomsret, beslægtede med overdrageren Sælger/overdrager erklærer, at overdragelsen ikke omfatter hele overdragerens samlede ejendomsret eller sker til flere personer, men at køberne/erhververne er beslægtede eller besvogrede med overdrageren i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.
5. Erhverver finder i øvrigt ikke, andelsboligloven skal anvendes	Finder man, at andelsboligloven ikke skal finde anvendelse på overdragelsen, kan erklæring T21 afgives. Tinglysningsretten vil herefter vurdere forholdet og den indsatte tekst i fritekstfeltet. Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov finder ikke anvendelse Sælger/overdrager erklærer, at andelsboligforeningsloven ikke finder anvendelse, da:
6. Lejemål i anpartsejendomme, hvor anpartsoverdragelser er tinglyst før 13. september 1976	Finder man, at overdragelsen er omfattet af andelsboliglovens § 13, stk. 4 og bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen (fast ejendom) § 36, stk. 2, kan der afgives erklæring herom med erklæring T20. Tinglysningsretten vil herefter vurdere forholdet og den medsendte dokumentation. Det bemærkes, at der ikke foreligger retspraksis vedrørende denne bestemmelse, og at man i juridisk teori ikke har endeligt afklaret, om der alene er tale om en overgangsregel. Andelsboligforenings- og boligfællesskabslov - En eller flere anpartsoverdragelser er anmeldt til tinglysning inden den 13. februar 1976 og anmeldelsen er omfattet af andelsboligforeningslovens § 13, stk. 4. Sælger/overdrager erklærer, at køberen/erhververen mindst 1 år forud for aftalen har opnået et varigt lejemål om lejligheden, og at køberen/erhververen siden har boet i ejendommen.