

Folketingets Retsudvalget Fax: 3337 5567
Christiansborg
Rigsrevisionen, St. Kongensgade 45 Fax: 3311 0415

11/5-05

1. Ulovlige og ugyldige BBR- og ESR registre i Københavns kommune, grundloven krænkert af offentlig myndighed

Jeg beder venligst Folketingets Retsudvalg foretage en undersøgelse af, hvem der er ansvarlig for de ulovlige og ugyldige BBR- og ESR registreringer i Københavns kommune. Disse registreringer bevirker ulovlig beskatning og bedrageri med hensyn til fælleslofter og -kældre, der er i sameje, fordi registreringer foretages kritikløst og retsstridigt af kommunen med registreret "ejerret" for enkelte medlemmer i en ejerforening. Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 3, jf. § 3, der er præceptiv, smh. med tinglyste rettigheder, er overtrådt af forvaltningen og dermed grundloven. Præceptiv lov kan ikke omgås ved noget register eller ved aftale, herunder vedtægtsændringer med kvalificeret flertal, eller ved den formelle betegnelse "ejerlejlighed" uden reelt indhold. Vurderingslovene kræver selvstændig beskatning af enhver selvstændig fast ejendom, og er fælleslokaler lovligt og gyldigt lagt ind under en lejlighed, skal det afspejles i skattegrundlaget og vurderingen mv. Matrikellovgivningen kan ikke tilsidesætte ejerlejlighedslovens præceptive definition af en selvstændig ejerlejlighed, som skadelidte borgere vildledende meddeles af Stadskonduktørembedet, hvilket tiltrædes af borgmesteren og ministeren. Den grundlovssikrede medejendomsret krænktes ulovligt og ugyldigt af en offentlig myndighed, der opretholder en lovforbudt tilstand. Der foreligger bedrageri til betydelige beløb over for skadelidte borger, og når den oprindelige, tinglyste vedtægt gentager lovens præceptive krav, jf. opdelingsplan og tinglyste fordelingstal, er sagen afgjort som ulovlige indgreb i borgerens ret. Myndighederne er ansvarlige for retsstridige og ugyldige BBR/ESR registre, urigtige oplysninger er belagt med straf. Tinglysning eller anden (evt. elektronisk) registrering af ulovlig og ugyldig "ejerret" kan ikke lægges til grund som lovlig adkomst, en sådan fremgangsmåde viser usaglige hensyn, jf. rigsrevisionens kritik i pressen af retsstridige registreringer.

I stedet for kvalificeret råd og vejledning fortsætter vildledning af borgeren hos tilsynsmyndigheden i kommunen og i Økonomi- og Erhvervsministeriet. Formålet er tilsyneladende at gennemtvunge ændring af fællesarealer til beboelsesformål ved uofficiel ekspropriation og derfor uden hjemmel og erstatning til skadelidte borger, og med begunstiging til enkelte borgere på den krænkede borgers bekostning.

2. Ulovlige og ugyldige byggetilladelser i Københavns kommune

På fællesarealer udsteder Stadskonduktørembedet ulovlige og ugyldige byggetilladelser til enkelte medlemmer af en ejerforening på den krænkede borgers bekostning, og i strid med bygningslovgivningen. Domspraksis viser, at kommunen ingen hjemmel har til at blande sig i en forenings interne anliggender, og altså skal afvise ansøgere uden reel og klart hjemlet ejerråden, som ansøger har bevisbyrden for at påvise, jf. ejerlejlighedslovens præceptive regler, jf. vurderingslovene, ligesom enhver 'hjælp' til et flertal eller enkelte medlemmer i en forening er magtfordrejning.

3. Usaglige afgørelser i Overpræsiediet og Civilstyrelsen ved ansøgning om fri proces

Der må være tale om usaglige hensyn ved afslag på fri proces til beskyttelse af ejendomsretten, hvor der er tale om bl.a. overtrædelse af præceptiv lov, der smh. med den oprindelige tinglyste vedtægt og fordelingstal fastlægger beviset for medejendomsret til fælles bestanddele. Her vildledes borgeren med den begrundelse, at en sag ikke kan vindes, trods åbenlyse lovovertrædelser!

Ansvaret bedes kortlagt og placeret og lov og ret genindført. Jeg står gerne til rådighed med yderligere oplysninger. Ved magtfordrejning og vildledning krænktes borgerens grundlovssikrede ejendomsret og ejerlejlighedslovens præceptive regler. En evt. gyldig særret kræver utvetydig og klar tinglysning ved opdelingen af ejendommen, og den skal for at kunne gøres gældende være tinglyst på alle ejerlejligheder. Selv hvis en tinglyst vedtægt hjemler et flertal en vis råderet over fællesarealer, kan de ikke inddrages til enkeltpersoner uden nævnte hjemmel og uden kompensation.

Med venlig hilsen
Hanne Christensen, cand.jur. LL.M
Hølgensgade 1, 4.tv.
2100 Kbh Ø

Bilag: domme.

P.S. Der kan ikke faxes/ringes til mig.

Af mange domme nævnes fx:

U 1973.657 H: en ved lov foretagen ekspropriation mod erstatning var ugyldig, da det egentlige formål var at gennemføre en med naboen, N, aftalt omfordeling af arealer, myndighederne tilgodeså N's behov og eksproprierede pga. vejarbejde et jordstykke fra E (der ej ville sælge), ekspropriation var iværksat efter forkert regelsæt og med ulovligt formål og derfor ugyldig og ulovlig, jf. Spleth i U 1973B.318-22 (magtfordrejning), det reelle formål med den del af ekspropriationen var begunstigelse af N med adkomst til noget areal, U 1969.428 H: byggeri ansås ikke for reelt at have 'gartneri' som formål, men beboelse, derfor ikke tilladt, jf. Spleth i U 1969B.247: bygherre skal sandsynliggøre, at byggeri er i overensstemmelse med loven, dvs. bevisbyrden er bygherres, 'gartneri' var muligt påskud til opførelse af bolig, der reelt og objektivt var hovedsagen, jf. U 1966.46 H: uhjemlet indgreb, jf. U 1939.131: kommune ikke berettiget til at kræve privat vej udvidet, pålagt erstatningsansvar, da kommunen burde kende praksis og de pågældende bestemmelser, jf. U 1992.567 H: kommunes ansvar for ulovlig og ugyldig byggesagsbehandling, hvor kommunen havde ny byplanslov på programmet, usaglige hensyn, gældende ret er på ansøgningstidspunktet, jf. U 1965.253 H: kommune ansvarlig for uhjemlet sagsbehandling, klagefristen tilsidesat, Magistraten dømt til at realitetsbehandle, jf. U 1944.421 H vedr. kommunes foreslåede nye implementering af bygningsregler, jf. U 1976.52 H, afslag på yderligere opdeling i ejerlejligheder berettiget pga. væsentlig ændret forandring og benyttelse, § 17, stk. 1, jf. byggeloven § 2, stk. 1 c og d. BR 95 og byggeloven forudsætter dokumenteret lovlig og gyldig adkomst til arealet, en forenings interne forhold falder uden for kommunens kompetence.

Ejerll. § 4, stk. 1, eller i denne forbindelse henvisning til matrikellovgivningen, hjemler ikke fravigelse fra lovens præceptive definition af en ejerråden/selvstændig ejerlejlighed, jf. Ejerll. § 2, stk. 3, jf. § 3, der er præceptiv. Tværtimod er § 4, stk. 1, en konsekvens af lovens præceptive definition. Selvstændig 'ejerlejlighed' er præceptivt udstyret med en ejers fulde/udelelige råden. 'Ejerlejligheder' eksisterer ikke i strid med denne præceptive definition, uanset hvor "matrikuleret" loft og kælder er, uanset betegnelsen "ejerlejlighed" uden reelt indhold; der eksisterer således ikke noget misfoster som en "atypisk" "pulterumslejlighed" uden at opfylde lovens krav, jf. bl.a. Blok s. 21 og 122f., s. 307, s. 400 og 533 mv., jf. de fysiske og retlige forhold i ejendommen. U 1981.767 Ø, videreopdeling var uhjemlet, derfor afvist fra lysning, jf. Ejerll. § 10, stk. 1, nr. 5. Bygning er et fysisk begreb, ikke et matrikulært: Gangsted-Rasmussen i JUR 1970.252ff.: stadskonduktøren udlægger lofter og kældre til fællesformål.

Kvalificerer flertal har ikke kompetence til at godkende enkelte medlemmers begunstigelse med ejerråden på fællesarealer (matrikulerede eller ej, med proforma-skiltet "ejerlejlighed" eller ej, hverken med eller uden vedtægtsændring, en sådan flertalsbeslutning er omgåelse og ugyldig, og myndighedernes hensyntagen hertil vil være ulovlig og ugyldig. Matrikelloven kan ikke gyldigt tilsidesætte ejerlejlighedslovens præceptive krav eller tinglyst ret. Økonomi- og Erhvervsministeriet, er ansvarlig for Kort- og Matrikelstyrelsen og derfor ansvarlig for Stadskonduktørens retsstridige 'byggetilladelser' mv.

En ejerforenings interne forhold falder uden for myndighedernes kompetence, ved påstand om ugyldighed skal byggeansøger afvises, jf. U 1962.521 V: Magistraten, M, var ikke berettiget til at varetage Haveforening H's interesser (reguleret i vedtægter ol.), påbud derfor anset begrundet i uvedkommende hensyn, skønt H lejede grundene af M, jf. U 1951.800 V, jf. U 1972B.48: (forvaltningens kompetence, generel praksis er afslag på byggeri), U 1975.454 V, kommunes tilladelse til lagervirksomhed i kælder var uhjemlet, ulovlig og ugyldig, nabo havde klaget, U 1986.628/3H, påbud ansås for uhjemlet i byggeloven, U 1982.532 H, pålæg behæftet med sådanne mangler, at det var ugyldigt, byggeloven § 17 hjemler fysisk og retlig lovliggørelse, også hvis kommunen har misforstået de faktiske eller retlige forhold, U 1988.488/2 H: sjusket faktum ved udstedt byggetilladelse, kommunen og Planstyrelsen fik pålæg om tilbagekaldelse og pålagdes erstatning, U 1971.126 H: manglende høring og begrundelse, ekspropriation, U 1951.800 V, kommune kunne ikke gyldigt og lovligt betinge byggetilladelse med klausul vedr. evt. brug af naboarealer, der muligvis ville berøre byggeri, ej heller fralægge sig ansvar for evt. ekspropriationer og erstatning, idet disse forhold var bygningsmyndighederne uvedkommende.

Ansvarsfraskrivelse fra jus-faktum i forvaltningsakter er generelt ugyldig, jf. U 1951.800 V, jf. U 1975.454 V. Det var usaglige hensyn at fraskrive sig naboretlige hensyn, andens råderet over areal mv.

Klagefristen i byggeloven suspenderes, når afgørelsen ligger uden for kommunens kompetence, og når der er tvivl om sagen, tvivl skulle have været klarlagt, U 1944.421 H, U 1951.800 V, U 1962.521 V, U

1986.628/3H, U 1965.253 H, U 1950.498 H, overskridelse af byggelovens frist ikke afgørende, rekurs til ministeriet ej nødvendig før stævning, jf. U 1999.286 V: Byggelov § 16, kommune erstatningsansvarlig for meddelt byggetilladelse, der var uklar og siden blev erklæret ugyldig, da kommunen før udstedelse af byggetilladelse, burde have søgt modstriden mellem miljøregler og bygningsreglementet afklaret, U 1965.209 Ø: Ekspropriation af areal pålagt oversigtsservitut tilsidesat som ulovlig, jf. Grl. § 73, stk. 3, da den påståede aftale kunne og burde have været søgt fastslået og håndhævet ved almindeligt søgsmål, herunder forhandling om ændring af aftalen med kommunen.

Myndighedernes misforståelse af lovgivningen eller fakta er ansvarspådragende, U 1982.532 H, afgørelsen var behæftet med væsentlige mangler, fysisk og retlig lovliggørelse tilpligtet trods kommunes fejlagtigt meddelte byggetilladelse til godtroende, U 2000.2412 H: opførelse af gylletank blev uhjemlet tilladt i henhold til byggeloven uden hensyn til anden lov, betinget af byggelovens overholdelse. Hensyn til retssikkerheden og naboen skal tillægges vægt, jf. motiverne, FT 1975, spalte 1707. Højesteret kræver lovliggørelse (fysisk eller retlig).

Omgåelse af lovgivningen er ansvarspådragende. Forvaltningen kan ej heller gyldigt camouflere sine afgørelser ved at henvise klager til civilt søgsmål, jus-faktum skal undersøges, herunder vanhjemmel, anden lov og gener for nabo. U 1971.126 H: ansvar for manglende høring og forkert begrundelse ved ekspropriation, berørte nabo ikke hørt. U 1990.263 Ø: Nogle af landbrugsministeriets i 1983 truffne afgørelser var ugyldige og medførte erstatningspligt.

Der er ikke nogen generel administrativ praksis, der tillader udstedelse af byggetilladelse på fællesarealer uden dokumenteret lovlig og gyldig, klar og utvetydig særrret/adkomst. De facto undersøgelse viser, at sådanne ansøgere afvises i andre kommuner. Er denne praksis generel i Københavns Kommune, er den ugyldig og ulovlig, jf. U 1972B.48 (forvaltningens praksis), jf. indgreb i medejerers ret, jf. U 1991.370 (maleri i ejendom blev fredet sammen med ejendommen, ejeren fik erstatning, da fredning medførte ophævelse af ejendomsretlig råden over lærredet), jf. straffedomme over advokater nedenfor med forsøg på at udradere en lejeret, brugsret ol.

Byggeri: beliggende over protesterende nabos lejlighed, til gene for denne, er ulovligt og ugyldigt, lighedsgrundsætningen er ufravigelig, forvaltningslovens garantier, ejendomsrettens ukrænkelighed og bygningslovgivningens hjemmelspørgsmål er ikke et inter partes spørgsmål, borgeren kan henvises til at læse for myndigheden, slet ikke efter udstedelse af en for klager krænkende og bebyrdende forvaltningsakt.

Der er mange domme om advokaters medvirken til ulovligheder fx:

OE.2003.B.1155.1175.1176.01 (U 2003.346 Ø) Købere af ejerlejligheder uden stemmeret og uden valgbarhed til forsamlingen mangler reel faktisk og retlig råden (ejerlejlighedslovens præceptive regler). Flertallets beslutninger statueret ugyldige. Minoriteten havde ikke udvist passivitet. Diverse omgælsesaftaler blev tilsidesat af retten.

U 1958.443/2 Ø, Sagfører S, der ved forskellige transaktioner havde søgt at få en tinglyst lejeret udslettet, straffet efter strfl. § 155 (jf. § 157).

DIK 1993-95.140(c) Ø, advokat straffet efter strfl. § 171 for at vildlede tinglysningssdommeren med usand påstand om, at der forelå samtykke.

Offentlige myndigheder straffes også efter straffeloven.

Byggeloven: Retshåndhævelses og forvaltningsretlige hensyn ligger til grund. Ulovlig dispensation medfører straf: kommunalbestyrelsen ifaldt straf, U 1993.482 H: Miljøudvalgets medlemmer straffet for ulovlige og ugyldige dispensationer fra lokalplan mv. Planstyrelsen, Vestsjællands Amtskommune og Tilsynsrådet erklærede dispensationerne fra zonelovgivning og byggelovgivning ugyldige. Så søgte forholdet lovliggjort gennem ny typisk omgælsesmanøvre) lokalplan og Kommunen gav ny dispensation. Tiltale rejstes, Styrelsesloven § 61c, stk. 1. Bet 1983 nr. 996, ansvar og reaktionsmuligheder i kommunestyret s 106ff og 160, FT 1983-84, 2. samling, A sp. 143ff. og Juristen 1985.259ff og Kommuneplanloven 3. udg. S 511ff.

§ 23: omgørelse ved retlige spørgsmål, fortolkningen af lov og bygningsreglementer. Klager over kompetenceoverskridelse opfattes som retligt spørgsmål, ligesom magtfordrejning, inhabilitet tilsidesættelse af lighedsgrundsætninger kan påklages. Krænkelser af ejendomsrettens grænser er ikke byggelovgivning men inkompetence. Fristen suspenderes her.

§ 31A L 2002 1088, hensigten er, at Økonomi- og Erhvervsministeren er sidste klageinstans.

Oplyses det, at der er tvist om adkomsten til en ejendom, for hvilken der skal oprettes tingbogsblad, eller er ejendomsforholdet i øvrigt uklart, må begæringen om tinglysning afvises, jf. TL § 10, stk. 1, Elmer og Skovby, 1989, s 31 ff. Tinglysningsdommeren kan ikke nøjes med en anmærkning i disse tilfælde, jf. U 1961.433 Ø.

U 1981.550 V: tinglysning afvist af ejerforenings vedtægt indeholdende fravigelser af Ejerll. § 2 og 6, der krævede enstemmighed. På en stiftende generalforsamling i en ejerforening med 6 ejerlejlighedshavere var 5 mødt, de 5 vedtog tilføjelse til og ændringer i den efter Ejerll § 7 gældende Normalvedtægt. Vedtægten kunne ikke tinglyses uden at være tiltrådt af samtlig eierlejlighedshavere, da ændringerne, der angik både stemme- og omkostningsfordelingen mellem ejerlejlighedshaverne, ansås for et indgreb i den enkeltes rettigheder, der ikke kunns besluttes med kvalificeret majoritet ... men måtte kræve enstemmighed. – Normalvedtægten bestemmer, at fordelingstal også bruges som stemmefaktor. Den på generalforsamlingen vedtagne tilføjelse til og ændring i Normalvedtægten indeholder både en ændring i stemme- og omkostningsfordelingen mellem lejlighedsejerne. Disse ændringer er fravigelser fra bestemmelserne herom i Ejerll. § 2, stk. 1 og § 6, stk. 1, og må anses for et indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers rettigheder, der ikke kan besluttes på generalforsamlingen med kvalificeret majoritet i medfør af Normalvedtægten § 1, stk. 4, men må kræve enstemmighed. Idet det herefter tiltrædes, at vedtægten ikke har kunnet tinglyses uden at være tiltrådt af samtlig eierlejlighedsindehavere, stadfæstes den skete afvisning." Blok s 393 note 49.

"Præceptive retsregler sætter en grænse for, hvad der gyldigt kan bestemmes i en ejerlejlighedsvedtægt." Som eksempler nævner Blok, s. 307, at en ejer ikke kan fratages stemmeret eller medejendomsret til fælles bestanddele. "Sådanne bestemmelser er uforenelige med ejerlejlighedssystemet (Ejerll. § 2), hvorfor de er ugyldige og må afvises af tinglysningsdommeren." En generalforsamlingsbeslutning i strid med den præceptive regel i Ejerll. § 2, stk. 3, jf. § 3, er ugyldig og ulovlig, Blok s. 533. Ligesom forsamlingen ikke gyldigt kan stemme for strafbar eller ansvarspådragende adfærd. Passivitet og afkald ligesom væsentlighedsbedømmelse kommer ikke på tale i de tilfælde. En opdeling eller senere råden i strid med præceptiv lov er ulovlig og ugyldig:

EM 1994.43 ØLK: tinglysningsdommeren havde lyst en erklæring, hvorofter 3 af ejendommens 4 lejlighedsejere hver fik eksklusiv brugsret over dele af grunden, dokumentet var underskrevet af de 3 begunstigede. Dette måtte kræve samtykke fra alle ejere, erklæringen burde have været afvist. Blok s 481.

"Til lejligheden er uadskilleligt knyttet en samejeandel..." samt ret/pligt til medlemskab og betaling af fællesydelse efter fordelingstal (eller lige anpartar, hvis intet fordelingstal er fastsat), jf. Ejerll. § 2 og 6. Også disse accessoriske rettigheder er individualrettigheder, hvori der ikke kan gøres indgreb ved beslutning af ejerforeningen." Blok s 481. Det betyder, at flertallet ikke kan ændre fordelingstallet og ikke kan gøre indgreb i medlemsrettigheder, og at det ved opdeling fastsatte fordelingstal (den oprindelige vedtægt) ikke kan ændres af flertallet, idet Ejerll. § 6 kun kan fraviges ved AFTALE mellem alle ejere. Blok S 481. I den forstand er Ejerll. § 2, jf. § 6 præceptiv. Smh. købers berettigede forudsætninger: Forrykkelse af retsforholdet regnes på linie med ændring af fordelingstallet, Blok p 531, fx hvor en enkelt ejer får råden over stor del af fællesarealet, mens de andre betaler for dette areal. Udefrakommende kan selvsagt ikke uden enighed købe fællesarealerne til boligformål. Fordelingstal og omkostningsfordeling, eller forhold der kan ligestilles hermed, kan ikke ændres af flertallet, uanset hvor 'retfærdig' ændringen er. Væsentligt ændret råden over fælles bestanddele kan ligestilles med forrykkelse af retsforholdet. Påstanden om forrykkelse eller ændring af fordelingstallet kan nedlægges uafhængigt af påstanden om lighedsgrundsætningen, der gælder skønt ingen forrykkelse sker. Blok p 531 note 104. Begge påstande bevirker ugyldighed.

U 1976.854 Ø:, U 1980.552 H, om andelsforeninger sml. Dyrbye s. 77 og Hørlyck s. 192ff.
TBB 2004.BS.5B.10079.2003 aftale om nedsat andel i andelsboligforenings formue tilsidesat.

U 2002.1872 V: væsentlig forandring af fælles bestanddele krævede efter ejerforeningens vedtægt kvalificeret flertal. Anerkendelsessøgsmål: sagsøgte tilpligtes at anerkende at væsentlige forandringer... reetableres, og at sagsøgte skal afholde alle omkostninger i forbindelse hermed, at det var uberettiget at søge kommunen om tilladelse til...". Dommen lyder: "Efter en samlet vurdering af omfanget af de ændringer, som ejerlejlighedshaver A havde foretaget på ejendommens facade..., samt ændringernes betydning også for B's ejerlejlighed, var der tale om en så væsentlig forandring..." A blev pålagt at reetablere forholdet (fjerne ombygningerne) og afholde alle omkostninger herved. Kommunens tilladelse ikke tillagt betydning.

ØLD af 14/9 1994 (17. a.s. B-2372-91): udskiftning til termovinduer krævede kvalificeret flertal, da udskiftning ikke var nødvendig forbedring.

Særret skal fremgå af tinglyste, oprindelige vedtægter eller andet fællesdokument og lejligheden være selvstændigt sat i skat. Bet pkt. 8 s. 168, "ejerlejligheder skal vurderes som selvstændige faste ejendomme, hvilket medfører at ejerlejlighederne skal vurderes og ejendomsbeskattes selvstændigt...", Blok s. 78, s. 210 og s. 553. En ejers andel af de fælles bestanddele, jf. § 2, stk. 1, skal fremgå af den skattemæssige ansættelse af lejlighedens grundværdi, Blok s. 85.

"Det er endelig udelukket at afskære lejlighedsejerne fra indflydelse gennem en bestemmelse om, at den oprindelige ejer forbeholder sig ejendomsretten til de fælles bestanddele, idet også denne juridiske konstruktion er i strid med Ejerll. § 2." Blok s. 387m og s. 350. Omgåelse er ulovlig, jf. ØLD af 28/11-1988 (17.a.s. 214/88), forbehold i første skøder ulovligt, Blok s. 350,

Efter opdelingen kan der ikke rådes uden udtrykkelig hjemmel i tinglyste vedtægter

U 1988.417V, 32kv-m-kælder.-dom: kælderlokale købt af enkelt ejer, afvist fra lysning, en ejers køb af lejet del af fælleskælder med hjemmel i vedtægten og til høj betaling til foreningen. Afvist mods tiltrædelse af kvalificeret flertal. Ikke sjældent kræver sådanne indgreb samtykke fra alle berørte ejere, U1981.550V. Negativt berørt ejer skal samtykke, Blok s. 228 og 505.

ØL kendelse af 13/7-1979: afvist fra lysning, da generalforsamlingen måtte anses for ugyldig, Blok s. 452-53f.

U 1991.4H: vedtægtsbestemmelse var ugyldig efter aftaleloven § 36, jf. Forsøg på at tiltage sig stemmemagt.

U 1991.185H, den oprindelige ejer forbeholdt sig at udpege administrator. Det var 19 år efter oprettelsen, Blok s. 441-442.

Vedtægtsbestemmelser, hvor enkelt(e) ejer(e) tillægges særlig magt er normalt ugyldige, Blok s. 442, skønt ingen havde klaget over administrator.

Oprettelse af flere ejerlejligheder eller inddragelse af fællesareal medfører nødvendigvis en ændring af samtlige fordelingsstal. Det kræver samtykke fra alle ejere. Ændringen må ikke føre til forrykkelse af retsforholdet mellem fordelingsstallene. Efter den nye lov (ikke trådt i kraft) kan nye lejligheder i visse tilfælde besluttes med 2/3 flertal, forudsat at enhver ret er respekteret. Dvs. at tiltaget IKKE kan ske uden samtykke fra de berettigede medejere. Krænkes en medejer, er beslutningen ugyldig (og ulovlig).

Beslutninger uden for foreningens formål er ugyldige, domstolene fortolker formålet restriktivt. Tiltag med salg for øje falder uden for formålet. Hvis erhvervede rettigheder efter den oprindelige, tinglyste vedtægt krænkes være sig ved vedtægtsændring eller på anden måde, er enhver sådan beslutning ugyldig, herunder inddragelse af klagers pulterrum, tørreløfter, gener ved byggeri og beboelse mv. Fælleslokaliteter købt som sameje, jf. ejerlejlighedslovens præceptive regler, hjemler en medejendomsret, der ikke kan krænkes uden klagers samtykke. En flertalsbeslutning, der begunstiger enkelte medlemmer af foreningen, er ugyldig, jf. lighedsgrundsætningen. Samme principper gælder udvidelse af eksisterende ejerlejligheder gennem inddragelse af fællesejendom, jf. U 1988.417 V, dog muligvis med tilladelse til at inddrage sit eget pulterrum under lejligheden. Kvalitetskravene i Ejerll § 10 skal være opfyldt ved indretning af enhver ejerlejlighed.

Lokalplan kan ikke gøre indgreb i borgerens ret uden erstatning. Jf. byudviklingsplan. U 2005.1301 H

En servituthaver fik erstatning, fordi hans ret til at grave ler på et vejareal blev afskåret ved at vejen i en lokalplan blev udlagt som fællesvej. (Offentlig regulering skal tilgodese almene hensyn og erstatning ydes ved lovindgreb). Uofficiel ekspropriation er erstatningspådragende og ulovlig.