

Forslag

til

Lov om ejerlejligheder.

Fremsat den 24. maj 1965 af *boligministeren*.

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m. v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdæl. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Boligmin. 1. ktr., j. nr. 9-41-1965.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m. v., udredes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte fordelingstal.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsafklæggelse, revision m. v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Såfremt en lejlighed i en bygning, der ikke er fuldført, overdrages inden fuldførelsen, er erhververen kun bundet af den indgåede aftale, såfremt han inden handelsafslutning er gjort bekendt med en beregning af de med opførelsen forbundne udgifter og en opstilling over byggeriets påtænkte finansiering og drift.

§ 10. Loven finder kun anvendelse på lejligheder i ejendomme, hvis opførelse påbegyndes efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål.

Stk. 2. Lovens bestemmelser finder ikke anvendelse på landbrugsejendomme, jfr. § 1 i lov om landbrugsejendomme.

§ 11. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1966.

§ 12. Loven gælder ikke for Færøerne og for Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Ved beslutning af 20. marts 1963 vedtog folkettingen at opfordre regeringen til at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg med deltagelse af bl. a. en repræsentant for hvert af de i folketingets finansudvalg repræsenterede partier. Ifølge beslutningen skulle udvalget have til opgave på grund af den eksisterende lovgivning at foretage en undersøgelse af de praktiske muligheder for på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis eller ved en individuel særejendomsret at eje eller være medejer af sin bolig i etageejendomme. Udvalget skulle på grundlag af den foretagne undersøgelse endvidere overveje, om der bør gennemføres særlige foranstaltninger med henblik på at fremme ordninger, hvorved beboere eller indehavere af erhvervslokaler i sådanne huse får lettere adgang til at blive ejere eller medejere af deres bolig eller lokaler. Såfremt udvalget måtte finde foranstaltninger, der forudsætter ændringer i bestående lovgivning eller ny lovgivning, hensigtsmæssige, skulle det tillige påhvile udvalget at udarbejde forslag hertil.

Den 18. april 1963 traf boligministeren foranstaltning til nedsættelse af det foreslåede udvalg, der konstitueredes den 31. juli 1963. Udvalget påregner i løbet af kort tid at afgive betænkning og har som led i sit arbejde udarbejdet et forslag til lov om ejerlejligheder. Lovforslaget tager sigte på at fastlægge hovedprincipperne for etablering af en individuel særejendomsret til bolig eller erhvervsvirksomhed i en etageejendom.

Regeringen er af den opfattelse, at den gældende retstilstand rummer betydelige muligheder for brugerne af en etageejendom til at opnå medejendomsret til boliger og andre husrum på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis. Disse ordninger giver beboerne en medejendomsret, der i praksis betyder nogenlunde det samme som en individuel ejendomsret.

Da der i vide kredse har vist sig betydelig interesse for at kunne etablere en egentlig ejerstatus med hensyn til lejligheder og lokaler i etagehuse, har regeringen i overensstemmelse med sit herom

givne tilsagn, jfr. bemærkningerne i betænkningen af 24. marts 1965 fra folketingsudvalget angående forslag til lov om ændringer i lov om leje, besluttet at fremsætte forslag til lov om ejerlejligheder på grundlag af det i ejerlejlighedsudvalget udarbejdede udkast.

Lovforslagets §§ 1-9 svarer til udvalgets udkast. Med hensyn til området for lovgivning om ejerlejligheder har der i udvalget været stærkt divergerende opfattelser. Regeringen har ment, at ejerlejlighedssystemet kun bør kunne finde anvendelse på ejendomme, der opføres efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål, jfr. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 10.

Udvalget har til udkastet knyttet en række mere almindelige synspunkter, hvoraf navnlig skal fremhæves følgende:

Udvalget har som *titel* for lovudkastet for en lovgivning på dette område foreslået „lov om ejerlejligheder“, selv om udvalget har måttet erkende, at ordet „ejerlejlighed“ sprogligt indeholder en vis uklarhed, idet ordet „lejlighed“ er flertydigt. Under hele den diskussion, der i de foreløbne år har været ført om spørgsmålet, har man imidlertid stedse anvendt ordet „ejerlejlighed“, og ejerlejlighedsudvalget har ikke kunnet finde en bedre benævnelse, hvorfor udvalget er blevet stående herved. Der synes heller ikke at være noget betænkeligt ved at bruge dette ord, uanset at lovforslaget også omhandler forretningslokaler m. v., jfr. bemærkningerne til § 1.

Der findes her i landet — i modsætning til adskillige andre lande — ikke nogen almindelig lovgivning om ejendomsretlige problemer. De almindelige ejendomsretlige forhold vedrørende fast ejendom er bortset fra specielle lovbestemmelser om f. eks. tinglysning, udstykning og beskatning i hovedsagen bestemt af aftaler og almindelige retsgrundsætninger. Dette gælder også andelsboligforeninger og ejerfællesskaber, hvor flere medejere hver for sig har tinglyst adkomst til en andpart af ejendommen, eventuelt med brugsret f. eks. til en bestemt lejlighed.

Der ville i princippet heller ikke være noget til hinder for, at en særejendomsret til lejligheder på samme måde retligt kunne etableres uden udarbejdelse af en særlig lov herom, idet det ville være tilstrækkeligt, om der ved gennemførelse af nogle få tilføjelser til og ændringer i tinglysningsloven blev givet adgang til at tinglyse ejendomsret til lejligheder såvel som panterrettigheder og andre behæftelser af ejendomme; det måtte hertil kræves, at der gives hver lejlighed sit eget blad i tingbogen, og lejlighederne måtte i øvrigt behandles efter lignende regler som bygninger opført på lejet grund, jfr. herom tinglysningslovens § 19. De nærmere regler om forholdet mellem lejerne indbyrdes m. v. skulle herefter være overladt til deres frie aftale, og når henses til, at andelsboligforeninger har nået deres nuværende udbredelse og virket tilfredsstillende uden nogen lovgivning herom, ville der måske heller ikke være noget betænkeligt herved.

Det drejer sig imidlertid ved indførelse af ejerlejligheder om en nydannelse i dansk ret, og det kan antages, at denne vil medføre tvivlsspørgsmål i retsanvendelsen, således at der vil være trang til i hvert fald visse lovregler. Hertil kommer, at ejerlejligheder ikke kan tænkes opført uden belåning i realkreditinstitutionerne, og disse må formodes at ville være betænkelige ved långivning, såfremt der ikke ved en særlig lov blev givet lovbestemmelser om hovedprincipperne for ejerlejligheders retlige stilling. Endelig kan det anføres, at det under hensyn til, at der er tale om en nydannelse, er naturligt, at man gennemfører en lov, indeholdende de grundlæggende regler herom, i stedet for blot at ændre tinglysningsloven, der hovedsagelig indeholder regler om den formelle fremgangsmåde ved tinglysning. Også i udlandet findes næsten undtagelsesfrit en speciel lovgivning herom. Der har derfor i ejerlejlighedsudvalget været enighed om — også blandt de medlemmer, der ikke tilslutter sig ønsket om at indføre ejerlejligheder — at der i givet fald bør udarbejdes en særlig lov.

De fremmede retsordninger frembyder betydelige forskelligheder med hensyn til, hvor udførligt en sådan lovgivning er udformet. Det er derfor naturligt at overveje, om en dansk lovgivning på dette område skal være meget udførlig som f. eks. i Tyskland og Italien, eller om man kan nøjes med en betydeligt enklere form, som det eksempelvis kendes fra Belgien. Det foreliggende, forholdsvist enkle lovforslag suppleret med en normalvedtægt samt med en bekendtgørelse om fremgangsmåden ved tinglysning må antages at kunne tilfredsstille behovet for retsregler ved indførelsen af ejerlejlighedsinstitutionen i Danmark.

Af de emner, som ikke er medtaget i lovforslaget, har udvalget nævnt spørgsmålet om den enkelte ejers hæftelse udadtil såvel i forholdet til kontraktkreditorer som til retsbrudskreditorer, d. v. s. i erstatningstilfælde uden for kontraktsforhold. I det schweiziske lovudkast har man ønsket at undgå en solidarisk hæftelse for ejerne. I andre lande — således f. eks. Tyskland og Belgien — synes den dér gældende solidariske hæftelse derimod ikke at have givet anledning til vanskeligheder, og der er i kommentarerne til de i disse lande gældende love intet oplyst om ulemper herved under de mangeårige erfaringer med en sådan regel. Når bestemmelser om hæftelsen udelades, følger det formentlig af dansk rets almindelige regler, at hæftelsen udadtil for deltagerne bliver solidarisk, men dette er efter udvalgets opfattelse næppe urimeligt under hensyn til, at ansvaret over for erstatningskrav normalt vil være dækket af sædvanlige forsikringer, og at der i en forsvarligt administreret ejerlejligheds-ejendom ikke uden behørig vedtagelse vil blive indgået forpligtelser, som ikke kan dækkes over driften af de enkelte ejeres bidrag hertil. Det tilføjes i øvrigt, at der efter dansk ret i vidt omfang er mulighed for i et fællesskab at træffe aftale om at begrænse deltagerens ansvar for kontraktlige forpligtelser, og man må finde det rettest at overlade spørgsmålet om, i hvilket omfang dette kan ske på det heromhandlede område, til retsudviklingen og retsanvendelsen.

Udvalget har endvidere skønnet det ufornuddet at indføre en grundfond eller vedligeholdelsesfond som en obligatorisk betingelse for en ejendom med ejerlejligheder. En bestemmelse herom — således som den findes i Schweiz — vil kun kunne yde kreditorerne tilstrækkelig sikkerhed, hvis der blev indført en form for kontrol med grundfondens oprettelse og fortsatte tilstedeværelse, og det ville i mange tilfælde forekomme urimeligt, om en større likvid kapital skulle henstå som båndlagt til sikkerhed for forpligtelser, der måske aldrig bliver aktuelle. I erkendelse af, at det kan være i ejernes interesse, at der findes en grundfond, er der imidlertid i lovforslagets § 6, stk. 1, givet hjemmel for, at der kan afkræves de enkelte ejere bidrag til en grundfond, og i den i § 7 omhandlede normalvedtægt foreslås optaget en regel om, at $\frac{1}{4}$ af ejerne kan fordrø oprettet en sådan grundfond, hvortil årligt bidrages med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. heraf.

I adskillige fremmede lande findes der lovregler om, at fællesskabet for bidrag til fælles forpligtelser har en tidsbegrænset *legal panteret* — med eller uden fortrinsret fremfor andre panterrettigheder —

i de enkelte lejligheder. Nyder en sådan panteret ikke fortrinsret, synes den ifølge udvalget uden betydning i tilfælde, hvor lejlighederne allerede måtte være prioriterede „til skorstenen“, og gives der panteretten fortrinsret fremfor private prioriteter, vil den kunne vanskeliggøre belåning. Man har derfor opgivet tanken om at indføre en lovbestemt panteret, der i øvrigt som et led i en dansk lovgivning om ejerlejligheder ville forekomme at være en fremmedartet nydannelse for forpligtelser af denne karakter.

Endvidere har udvalget udeladt bestemmelser om obligatorisk *ansættelse af en administrator*, der ikke selv er lejlighedsejer. Det fremgår af det udenlandske materiale, at en sådan (Verwalter, gérant, syndic o.s.v.) ofte — således i Tyskland, Schweiz og Frankrig — indtager en central placering, og at der tillægges ansættelsen af en administrator overordentlig betydning som sikkerhed for, at administrationen udføres forsvarligt. Under hensyn til de forskellige forhold, der måtte gøre sig gældende i ejerlejlighedsejendommene, er det skønnet mest hensigtsmæssigt at overlade en samtlige ejere omfattende ejerforening, jfr. forslaget § 2, stk. 2, selv at træffe bestemmelse om, hvorledes de fælles anliggender skal administreres, jfr. § 7; det bemærkes herved, at en ejerforening vil kunne omfatte fra 2 til flere hundrede ejere. I normalvedtægten tænkes fastsat bestemmelser om, at der skal vælges en bestyrelse som leder af ejerforeningens anliggender, og at bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift; også ejerforeningens generalforsamling vil naturligvis kunne vedtage, at der skal ansættes en administrator, og det kan måske antages, at långivere — ligesom undertiden ved andelsboligforeninger — ved lånets givelse vil betinge sig, at administrationen sker ved en sagkyndig administrator, der ikke selv er medlem af ejerforeningen. At ansvaret for ledelsen ligger hos en af ejerne valgt bestyrelse og ikke hos en udenforstående administrator, synes også at stemme bedst med almindelig dansk ret og er det inden for andelsboligforeningerne gældende.

Vedrørende *ejendomsbeskatningen*, for så vidt angår ejerlejlighedsejendomme, har udvalget bemærket, at der i flere lande — f. eks. Tyskland, Belgien og USA — sker særskilt vurdering og beskatning af hver enkelt ejerlejlighed. En sådan særskilt vurdering synes imidlertid at ville medføre et kostbart og kompliceret vurderingsapparat. Det ville — set fra skattemyndighedernes synspunkt — være simplest, om ejendommen blev vurderet og beskattet under ét, således at ejendomsskatterne

derefter af ejerforeningen fordeltes på og opkrævedes hos de enkelte ejere. Skattemyndighederne vil imidlertid uden større vanskelighed kunne administrere regler, hvorefter ejendommen vel vurderes under ét, men skatterne af skattevæsenet selv fordeles på de enkelte ejere efter det fordelingsstal, hvorved de indgår i fællesskabet, jfr. lovforslagets § 2, stk. 2. Det må, for at den i lovforslaget tilsigtede ligestilling af ejerlejligheder med anden fast ejendom skal kunne opnås, anses for nødvendigt, at skatterne indkræves hos hver enkelt ejer uafhængigt af de andre ejere, således at det undgås, at en enkelt ejers undladelse af at betale den lejligheden pålignede skat medfører, at de andre ejere må udrede denne og derefter være henvist til at søge regres hos den forsømmelige skatteyder.

I lejelovens § 85 er det fastsat, at der i forbindelse med *separation eller skilsmisse* skal træffes bestemmelse om, hvem af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte et af ægtefællerne indgået lejemål vedrørende en beboelseslejlighed. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse på lejligheder i en ejendom, der tilhører ægtefællerne selv eller en af dem; tilhører en sådan bolig fællesboet, må lejligheden overgå til den ægtefælle, der udtager ejendommen under skiftet, og hører ejendommen til en ægtefælles særeje, kan den anden ægtefælle ikke overtage lejligheden uden samtykke fra den ægtefælle, der ejer ejendommen.

For ejerlejligheder må det på samme måde antages, at der — medmindre lovbestemmelser herom gives — ikke ved separationen eller skilsmissen kan træffes afgørelse om, at lejligheden kan tillægges en ægtefælle, der ikke selv er ejer af lejligheden, men at spørgsmålet, hvis lejligheden hører til fællesboet, må afgøres under skiftet, således at den ægtefælle, til hvis bodel lejligheden hører, har fortrinsret til at udtage denne, jfr. skiftelovens § 70 a, stk. 1, som ændret ved lov nr. 412 af 18. december 1963. Den ægtefælle, til hvis særeje ejerlejligheden hører, vil altid beholde denne.

I erkendelse af, at de gældende regler ikke yder en ægtefælle, der har behov herfor, tilstrækkelig sikkerhed for at kunne få lejligheden tilkendt, har ægteskabsudvalget i betænkning af 1964 som § 58, stk. 2, i et udkast til ny lov om ægteskabs indgåelse og opløsning, jfr. motiverne side 113-114, foreslået en regel om, at det i forbindelse med dom til separation eller skilsmisse skal kunne pålægges den ægtefælle, til hvis bodel eller særeje hører den ejendom, i hvilken ægtefællernes hidtil fælles lejlighed er beliggende, at udleje lejligheden til den anden ægtefælle på vilkår, der kan fastsættes af retten.

Det må efter udvalgets opfattelse antages, at der,

for så vidt angår ejerlejligheder, vil være trang til regler af tilsvarende indhold, og udvalget har derfor henstillet, at justitsministeriet under sine overvejelser om en ny ægteskabslovgivning inddrager spørgsmålet om at udvide den foreslåede § 58, stk. 2, til også at gælde ejerlejligheder. De samme betragtninger vil i øvrigt finde anvendelse på lejligheder i boliginteresseselskaber samt i andelsboligforeninger og boligaktieselskaber, hvor boligretten er knyttet til et andelsbevis eller en aktie tilhørende den ene ægtefælle.

Endelig er ej heller medtaget bestemmelser om opløsning af ejerforeningen og tilbageførelse af ejendommen til at være undergivet sædvanlig ejendomsret. Man har ikke anset bestemmelser herom for nødvendige eller rimelige; en én gang etableret ejerlejlighedsejendom må forblive som sådan, medmindre samtlige lejlighedsejere er enige om og tager de fornødne skridt til at lade ejendommen overgå til en anden besiddelsesform. Det samme gælder, hvis samtlige lejligheder ved køb eller arv samles på én hånd.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

„Ejerlejligheder“ defineres her som lejligheder, der ejes særskilt. Da ordet „lejlighed“ efter almindeligt sprogbrug normalt forbindes med beboelse, og da det må forventes, at ejerlejlighedsinstituttet kan få en væsentlig betydning for erhvervslokaler, udtales det i stk. 2, at lovens bestemmelser finder tilsvarende anvendelse på ejendomsret til husrum, der ikke er beboelseslejligheder, men benyttes til andet formål. Man har ikke villet udelukke, at „værelser til beboelse“ (f. eks. i et kollegium eller en klublejlighed) kan gøres til genstand for ejendomsret, selv om dette næppe vil blive almindeligt.

Til § 2.

Retten til ejerlejlighed er en egentlig ejendomsret til lejligheden; ejeren har således alle de en ejer tilkommende rettigheder over fast ejendom, nemlig retten til at sælge, pantsætte og råde over lejligheden, der ved hans død falder i arv efter reglerne herom.

Ejendomsretten er kombineret med en nærmere fastsat — og i mangel heraf ligelig — andel (fordelingsallet) i det fællesskab, som er nødvendigt mellem ejerne i en ejerlejlighedsejendom. Selv om det i de enkelte lejlighedsejeres stilling som ejere ligger, at de i videst muligt omfang bør stilles uafhængigt af hinanden, er det indlysende, at fællesskabet bliver langt mere omfattende end f. eks. fællesskabet mellem ejerne i et rækkehuskvarter. Dette gælder såvel rettigheder, idet de enkelte ejere

i fællesskab ejer fællesindretningerne — grund, ydermure, tag, trappegange, fælles installationer, kælderrum, funktionær bolig m. m. — som pligter, idet ejerne i fællesskab må bidrage til fælles forpligtelser, jfr. § 6, stk. 1.

Bortset fra tilfælde, hvor en ejerlejlighedsejendom omfatter nogle få praktisk talt ens lejligheder, er det nødvendigt, at der på forhånd fastlægges fordelingsstal svarende til lejlighedernes indbyrdes værdi.

De enkelte ejere er uden videre deltagere i et fællesskab med dertil knyttede rettigheder og forpligtelser; dette tvungne fællesskab benævnes i stk. 2 som en ejerforening. Foreningen har alene karakter af et administrationsfællesskab, iden den som fuldmægtig for ejerne administrerer fælles anliggender.

I stk. 3 bestemmes det som en naturlig og sædvanlig konsekvens af den således etablerede ejendomsret, at rettigheder og forpligtelser ikke kan adskilles.

Til § 3.

For at undgå de uklare retsforhold, der ville opstå, dersom kun enkelte lejligheder i en ejendom etableres som ejerlejligheder, foreslås det, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. Herved fastlægges på forhånd det indbyrdes forhold mellem lejlighederne, uanset om kun enkelte af disse sælges til beboerne, medens resten udlejes.

Til § 4.

Det foreslås udtrykkeligt fastsat, at en ejerlejlighed i tinglysningsmæssig henseende er en selvstændig fast ejendom; de nærmere bestemmelser om fremgangsmåden ved tinglysning må udfærdiges af justitsministeren.

Det følger af sagens natur, at udstykningslovens regler om udstykning ikke finder anvendelse på ejerlejligheder.

Til § 5.

Ligesom i en udlejningsejendom må der i form af en husorden kunne gives regler om beboernes optræden i ejendommen. Det vil alt efter ejendommens størrelse og karakter være vidt forskelligt, hvilke krav der i så henseende kan være grund til at stille, og spørgsmålet om, hvad der skal stå i husordenen, må derfor være overladt til ejernes frie vedtagelse.

Af hensyn til at kunne opnå fogdens bistand i tilfælde, hvor en enkelt ejer modsætter sig, at håndværkere får adgang til hans lejlighed for at reparere fælles installationer, er det fundet ønskeligt at medtage en udtrykkelig lovbestemmelse om dette spørgsmål.

Til § 6.

Bestemmelsen i stk. 1 fastsætter, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelings-tallet at udrede samtlige fælles udgifter ved ejendommens drift, af hvad art sig være vil. Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. § 7; og den i medfør heraf udfærdigede vedtægt.

Som anført i de almindelige bemærkninger bør der tilvejebringes en ordning, hvorefter ejendomsskatter af skattemyndighederne opkræves direkte hos den enkelte ejer.

I stk. 2 er optaget en bestemmelse om, at forøgelse af fællesudgifterne som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers ejendom, f. eks. hvis han for egen regning har udført særlig kostbare installationer, som medfører forhøjelse af forsikringssummerne, skal bæres af denne ejer selv.

Til § 7.

Paragraffen giver — i lighed med de udenlandske love — anvisning på at tilvejebringe vedtægter, hvorved de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse og revision fastsættes af ejerne.

Hvad sådanne vedtægter bør indeholde, kan alt efter ejendommens størrelse og beskaffenhed være vidt forskelligt; man har derfor ikke villet fastlægge obligatoriske bestemmelser herom, men foreslår affattelsen overladt til parternes frie aftale. I betragtning af, at det ved andelsboligforeninger ikke har medført vanskeligheder, at beboerne har frit spillerum ved affattelsen af vedtægter, findes dette heller ikke at kunne være betænkeligt.

For at sikre, at der altid findes egnede bestemmelser om administration, foreslås fastsat, at en af boligministeren tilvejebragt normalvedtægt skal være gældende, medmindre andre bestemmelser herom vedtages og tinglyses. Ejerlejlighedsudvalget har udarbejdet udkast til en sådan normalvedtægt. I denne vedtægt gives bestemmelser om generalforsamlingen og afstemninger på denne. Der stemmes normalt efter fordelingstal, men til vigtigere beslutninger kræves kvalificeret stemmeflerhed såvel efter antal som efter fordelingstal; der er herved tænkt på, at f. eks. en enkelt ejer af et større forretningslokale i en forretningsejendom ikke i sådanne tilfælde bør kunne overstemme flere mindre ejere. Endvidere indeholder udkastet regler om valg af bestyrelse og dennes funktioner ved varetagelse af fælles anliggender; herunder nævnes udtrykkeligt pligten til at sørge for, at der tegnes sædvanlige brand- og ansvarsforsikringer. Som nævnt i de almindelige bemærkninger kan besty-

relsen til sin bistand antage en administrator, og $\frac{1}{4}$ af ejerne kan kræve tilvejebragt en grundfond til sikring af, at ejerforeningen kan opfylde sine forpligtelser.

Også om bestemmelser om andre forhold end de i udkastet til normalvedtægt foreslåede kan der blive spørgsmål. Det kan formentlig tænkes, at ejerne finder det ønskeligt at begrænse adgangen til salg eller fremleje, f. eks. således, at der hertil kræves tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. I så fald må de nærmere bestemmelser om bestyrelsens beføjelser i så hensende optages i vedtægterne.

Vedtægtsbestemmelser, der afviger fra normalvedtægten, skal for at være gyldige tinglyses. Bestemmelserne i vedtægten vil ofte kunne være af betydning for lejlighedens handelsværdi. Det må derfor anses for nødvendigt, at både erhververe af lejligheder og långivere kan gøre sig bekendt hermed, inden de kontraherer med ejeren. Der må heller ikke i forholdet mellem ejernes indbyrdes kunne opstå tvivl om, hvilke vedtægtsbestemmelser de er underkastet.

Til § 8.

Bestemmelserne indeholder reglerne for ejerforeningens beføjelser i tilfælde af grov misligholdelse fra en ejers side af sine forpligtelser som lejligheds-ejer. Det fastsættes, at ejerforeningen med passende varsel — der således bl. a. bør afpasses under hensyntagen til misligholdelsens grovhed eller karakter — kan pålægge den pågældende ejer at frflytte sin lejlighed. I betragtning af, at det drejer sig om en ejendomsret, har man været betænkelig ved at indføre vidtgående regler, hvorved det skulle kunne pålægges en ejer at afhænde sin lejlighed; det vil normalt være tilstrækkeligt, at den uheldige ejer selv fjernes fra ejendommen, og det må stå ham frit for at bevare sin ejendomsret, men udlåne eller udleje lejligheden til andre. Forsømmer en ejer pligten til at betale bidrag til fælles anliggender, vil de andre ejere efter opnået dom kunne foretage udlæg i lejligheden og lade denne bortsælge ved tvangsauktion.

Om den foreslåede regel i almindelighed bemærkes, at der bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål.

Til § 9.

Udvalget har været opmærksom på de vanskeligheder — der her i landet også kendes fra parcelhusområdet — som foreligger med hensyn til købernes retsstilling ved afslutning af køb før ejendommens færdiggørelse. Den usikkerhed, der er knyttet til

F. t. l. om ejerlejligheder.

den endelige færdiggørelse og de dermed forbundne endelige udgifter samt til den endelige prioritering, synes navnlig i Frankrig at give anledning til bekymring, og man overvejer i dette land indførelse af yderligere skærper af kontrollen med byggeselskaberne. Udvalget har derfor overvejet forskellige udformninger af sikringsbestemmelser, herunder også sikring af den udbetalte del af den kontante købesum i tiden, indtil køberen kan opnå endeligt anmærkningsfrit skøde og dermed ejendomsrettens overførelse til sig. Man har således været inde på tanken om at sikre køberen en lovbestemt oprykkende håndpanteret i det af sælgeren til sikkerhed for byggelånet udstedte pantebrev i ejerlejligheds-ejendommen i forbindelse med krav om, at den kontant udbetalte del af købesummen skulle ind sættes på byggelånskontoen eller sikres på anden vis.

Udvalget er dog meget tilbage fra at opstille sådanne restriktive bestemmelser, som må befrygtes ikke at ville stå i rimeligt forhold til de vanskeligheder, de ville kunne berede byggeriet. Den foreslåede regel fastsætter oplysningspligt for sælgeren som betingelse for, at køberen skal være bunden, en regel, der i praksis vil opfordre sælgeren til at give køberne udførlige oplysninger. Det må erkendes, at kravet om en beregning på det pågældende tidspunkt vil kunne give anledning til adskillig tvivl, hvortil kommer, at bygherrer, der opfører ejendomme med salg af lejligheder for øje, vil kunne knytte sådanne forbehold til de oplysninger, der gives køberne, at oplysningerne bliver lidet vejledende.

Stilles der i en lovbestemmelse for strenge krav, risikerer det imidlertid meget let, at man volder hæderlige sælgere af ejerlejligheder vanskeligheder, der næppe vil være rimelige, samtidig med, at man giver køberne et indtryk af sikkerhed, som alligevel ingen lovbestemmelse vil kunne give, hvor det måtte dreje sig om mindre nøjeregnende sælgere.

Til § 10.

Med hensyn til lovens område taler en række forhold for at begrænse indførelse af ejerlejligheds-systemet til nye ejendomme. Erfaringerne fra Tyskland viser, at den i dette land gældende lov fra 1951, der også omfatter ældre ejendomme, kun i meget begrænset omfang er blevet benyttet i sådanne. Der opstår vanskeligheder med hensyn til, om de hidtidige prioriteter skal deles mellem de enkelte ejere eller påhvile dem i fællesskab, og i tilfælde, hvor ejendommen kun delvis sælges som ejerlejligheder, opstår der let spænding mellem de

beboere, der er ejere, og de, der fortsætter som lejere. Lignende ulemper må forventes her i landet, dersom ejerlejlighedssystemet skulle bringes i anvendelse også på ældre ejendomme. Hertil kommer, at det administrativt — der tænkes her særlig på tinglysningen — vil være enklere at arbejde med en ordning, der kun omfatter nybyggeri. Endelig bemærkes, at hvis også ældre beboelseslejligheder skal kunne omdannes til ejerlejligheder, vil det for at undgå udnyttelse af bolig mangelen for disse lejligheds vedkommende være nødvendigt i de områder, hvor der fortsat er manglende udbud af boliger, at have lovregler om begrænsning af priserne på ejerlejligheder for derved at hindre urimelige fortjenester ved salg.

På baggrund af de anførte forhold foreslås lovens anvendelsesområde begrænset til ejendomme, der opføres efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål.

Ved at begrænse ejerlejlighedssystemet til nye ejendomme, der opføres med opdeling i ejerlejligheder som formål, vil man også undtage ejendomme, der opføres af sociale boligforetagender til udleje eller til brug for medlemmer. Det må ud fra sociale synspunkter anses for påkrævet, at det almindelige sociale byggeri undtages fra overgang til ejerlejligheder.

Det er ved den støtte, der fra det offentlige ydes til disse foretagenders byggeri, forudsat, at lejlighederne i videst muligt omfang til stadighed er til rådighed for den mindre- og mindstbemidlede del af befolkningen, jfr. boligbyggerilovens §§ 11, 104 og 105.

Gennem det sociale byggeri og den støtte, der ydes hertil, er det tilsigtet at tilgodese en række sociale boligformål. Der er herved tilvejebragt øgede muligheder for familier med lav indkomst og store forsørgerbyrder til at skaffe sig en efter deres økonomi og familieforhold passende bolig.

Familier med børn har fortrinsret til et betydeligt antal større lejligheder i socialt byggeri. I de særlige lejligheder til mindstbemidlede har kommunerne fået mulighed for at placere sådanne familier, som vanskeligt kan klare lejen i det almindelige byggeri. I samme retning virker det, at hver 10. lejlighed i det ældre sociale byggeri skal stilles til rådighed for mindstbemidlede familier.

Der er herudover særlige muligheder for, at folke- og invalidepensionister kan få boliger i socialt byggeri på vilkår, som er afstemt efter deres økonomiske forhold.

De befolkningsgrupper, for hvem det sociale byggeri tilvejebringes, ville få øgede vanskeligheder ved at skaffe sig tilfredsstillende boligforhold, hvis

der blev åbnet mulighed for at omdanne det sociale byggeri til ejerlejligheder vil afføde et betydeligt pres over for det offentlige for på anden måde at få løst boligproblemerne for disse befolkningsgrupper.

At landbrugsejendomme foreslås undtaget skyldes, at ejerlejlighedssystemet er uforeneligt med landbrugslovgivningen, jfr. landbrugslovens § 2, stk. 1.