

Betænkning

over forslag til lov om ejerlejligheder.

(Afgivet af udvalget den 18. maj 1966).

Udvalget har holdt 5 møder og har herunder haft samråd med boligministeren, som endvidere skriftligt har besvaret en række spørgsmål fra udvalget. Besvarelsene er optrykt som bilag.

Der er i udvalget modtaget henvendelser fra Butikshandelens Fællesråd.

Boligministeren har stillet nedenstående *ændringsforslag*, som er tiltrådt af et *flertal* (udvalget med undtagelse af Arne Larsen), og om hvilke der henvises til de ledsagende bemærkninger.

I tilknytning til lovforslagets § 4, stk. 2, har udvalget drøftet problemerne i forbindelse med tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder, herunder hvorvidt det ved offentlig kontrol kan sikres, at ændringer i den enkelte ejerlejligheds område kommer til tinglysningsdommerens kundskab, og hvem der skal attestere ejerlejlighedens data over for ham.

Udvalget har ved sine drøftelser herom taget sit udgangspunkt i de to udkast til anordning om tinglysning, som er optaget i ejerlejlighedsudvalgets betænkning (nr. 395/1965), side 150-153, samt en redegørelse fra boligministeren om de to udkasts muligheder. I det ene udkast (udkast a) er det foreslået, at den fornødne attestation af fortegnelse over ejerlejlighedens nummerering, areal og værelseantal m. v. skal foretages af kommunalbestyrelsen i dennes egenkab af bygningsmyndighed, og at kommunalbestyrelsen også skal have pligt til at give tinglysningsdommeren meddelelse om eventuelle senere ændringer i ejerlejlighederne. I det andet udkast (udkast b) er det foreslået, at en landinspektør skal udarbejde

eller attestere den nævnte fortegnelse over ejerlejlighedernes beliggenhed, nummerering og størrelse. Landinspektøren skal endvidere udarbejde kort over ejerlejlighederne, og disses grænser skal registreres på tinglysningskontorerne ved indsættelse af genparter af kortene i tinglysningsakterne, medens en sådan registrering ikke skal finde sted efter udkast a.

Det fremgår af boligministerens redegørelse, at en tinglysningsordning efter udkast b vil give mindst administrativt besvær for det offentlige, og at den skulle give samme klarhed over ejendomsforholdene og panthaveres stilling som en ordning efter udkast a. Endvidere vil en ordning efter udkast b give mindre besvær for borgerne end efter udkast a, eftersom de vil kunne få oplysning om de enkelte ejerlejligheder alene ved eftersyn af materiale på tinglysningskontoret, medens de ved en ordning efter udkast a må søge oplysninger ikke alene på tinglysningskontoret, men også må foretage eftersyn af kortmateriale hos kommunalbestyrelserne.

Boligministeren har oplyst, at han har forhandlet med justitsministeren om spørgsmålet, og at justitsministeren har erklæret sig enig i, at tinglysningsreglerne udformes på grundlag af udkast b. Udvalget kan tiltræde, at ordningen tilrettelægges i overensstemmelse hermed, således at en landinspektør udarbejder eller attesterer fortegnelsen over ejerlejlighedernes beliggenhed, nummerering og størrelse, samt at der på tinglysningskontorerne ved indsættelse af genparter af de af landinspektørerne attesterede kort over hver enkelt lejlighed fin-

der en registrering sted af ejerlejlighedernes grænser. Det forudsættes endvidere, at en landinspektør ligeledes skal attestere ændringer i fortegnelse eller kort, for at sådanne ændringer kan blive registreret i tingbogen.

Med hensyn til lovens område, jfr. ændringsforslag nr. 2, er der i de boligpolitiske aftaler af 18. januar 1966 mellem socialdemokratiet, venstre, det konservative folkeparti og det radikale venstre opnået enighed om, at der åbnes adgang til også at etablere ejerlejligheder i hele den eksisterende boligmasse bortset fra det almennyttige byggeri. Udvalgets flertal er enigt heri.

I tilslutning til spørgsmålet om udvidelse af lovens område har udvalget drøftet lejerens stilling i udlejningsejendomme, der opdeles i ejerlejligheder. Efter den gældende lejelovgivning kan en lejer opsiges til fraflytning, når udlejeren selv ønsker at bebo lejligheden. Opsigelse kan dog tidligst ske, når ejeren har haft tinglyst adkomst i mindst 2 år, og der tilkommer lejerens et opsigelsesvarsel af mindst 6 måneder. For at undgå at lejere i en udlejningsejendom, der opdeles i ejerlejligheder, skal risikere at blive opsagt i medfør af den nævnte bestemmelse af en køber af hans lejlighed, er der i udvalget enighed om, at den nævnte opsigelsesadgang ved en ændring i lov om leje bør begrænses således, at ejeren af en ejerlejlighed ikke med henblik på selv at bebo lejligheden kan opsiges en lejer, som beboede lejligheden på det tidspunkt, da opdelingen i ejerlejligheder fandt sted.

Udvalgets foran nævnte flertal indstiller herefter lovforslaget til vedtagelse med de af boligministeren foreslåede ændringer.

Et mindretal (Arne Larsen) kan ikke medvirke til lovforslagets gennemførelse.

Som allerede tilkendegivet ved lovforslagets første behandling gik socialistisk folkeparti imod denne nydannelse på boligområdet. De foreslåede ændringer, som flertallet i udvalget har tilsluttet sig, betyder efter mindretallets opfattelse en yderligere forringelse af lovforslaget. Ejerlejlighedsprincippet er efter SF's opfattelse ikke egnet til at løse

boligmangelen eller egnet til at billiggøre boligen — tværtimod vil ejerlejlighedsprincippet i den nuværende situation kun yderligere forstærke spekulationsmulighederne til skade for samfundet som helhed.

Ejerlejlighedsprincippet vil ydermere skattemæssigt begunstige dem, der har kapital at investere i ejerlejligheder. Den skattebegunstigelse, som i dag ydes parcelhusejere o.l., vil hermed blive yderligere udvidet til ejere af lejligheder i etageejendomme. Så længe der ikke er skaffet ligestilling i skattemæssig henseende mellem lejere og ejere, vil det være uretfærdigt og forkert at gennemføre ejerlejlighedsprincippet.

Ved de stillede ændringsforslag er det meningen at udvide lovens område til også at omfatte den ældre, privatejede boligmasse, hvilket principielt vil sige, at ejendomme uanset alder og tilstand vil kunne overgå til dette nye system.

Af en af Københavns boligkommission i året 1963 udarbejdet oversigt fremgår det, at saneringsopgaven for Københavns vedkommende omfatter 375 kareer med 78.000 boliger, hvoraf 36.500 er saneringsmodne og af disse igen ca. 23.000 kondemnabile, hvortil kommer 3.000 kondemnabile boliger uden for saneringsområderne, i alt 26.000 kondemnabile boliger. Hidtil har det private initiativ ikke kunnet løse opgaven at forny denne udslidte del af boligmassen. Man må kunne forudse en stigende spekulation i gamle ejendomme, som udbydes til selvejerlejligheder, hvilket igen vil sige et forstærket pres på realkredit, et større og sandsynligvis uhensigtsmæssigt forbrug af materialer og arbejdskraft. Byudviklingsmæssigt vil dette princips gennemførelse også besværliggøre byfornyelse og hensigtsmæssige saneringer, som tilmed vil blive urimeligt dyrere for samfundet. Efter SF's opfattelse er det forkert, at ændringsforslaget ikke sætter visse grænser for ejerlejlighedsprincippet gennemførelse i den ældre boligmasse.

Af disse grunde kan socialistisk folkeparti hverken medvirke til gennemførelse af de stillede ændringsforslag eller af lovforslaget.

Ændringsforslag.

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (udvalget med undtagelse af Arne Larsen):

Til § 9.

1) Paragraffen affattes således:

„§ 9. Såfremt en lejlighed i en endnu ikke fuldført bygning overdrages, skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en beregning af de med opførelsen forbundne udgifter og en opstilling over ejendommens og lejlighedens endelige finansiering og driftsudgifter.“

Til § 10.

2) Paragraffen affattes således:

- „§ 10. Loven finder ikke anvendelse på:
1. Landbrugsejendomme, jfr. § 1 i lov om landbrugsejendomme.
 2. Ejendomme, som er opført til brug for medlemmer eller til udleje af sociale boligforetagender, jfr. kap. XV i lov om boligbyggeri.“

Til § 11.

3) „januar“ ændres til: „juli“.

Bemærkninger

Til nr. 1.

Som bestemmelsen er formuleret i lovforslaget, giver den erhververen af en endnu ikke fuldført lejlighed adgang til at træde tilbage i alle tilfælde, hvor han ikke er gjort bekendt med en beregning af opførelsesudgifterne og en opstilling over finansiering og drift. Bestemmelsen vil således give en lejlighedskøber adgang til at hæve handelen, uanset om de manglende oplysninger i det enkelte tilfælde har haft nogen som helst betydning for køberen. En så vidtgående regel er næppe rimelig eller påkrævet. Bestemmelsen foreslås derfor ændret således, at den alene fastslår en egentlig oplysningspligt og overlader afgørelsen af, hvilke følger overdragerens manglende oplysninger skal medføre, til domstolene i overensstemmelse med dansk rets almindelige regler.

Til nr. 2.

Bestemmelsen foreslås ændret således, at ejerlejlighedsinstituttet kan udstrækkes til hele den bestående boligmasse. I overensstemmelse med de ved boligforliget truffne aftaler foreslås det dog samtidig fastsat, at det sociale byggeri undtages fra overgang til ejerlejligheder.

Axel Ivan Pedersen.

Albertsen.

Ove Hansen.

Aage Hauskov.

Horn.

Niels Mørk,
formand.

Peter Nielsen.

Viola Nørlov.

Ib Thyregod.

Guldberg.

Axel Kristensen.

Jacob Sørensen.

Thestrup,
næstformand.

Hastrup.

Knud Østergaard.

Else-Merete Ross.

Arne Larsen.

Bilag.

BOLIGMINISTERIET

1. kontor.

Den 20. april 1966.

Besvarelse af spørgsmål fra folketingets udvalg angående forslag til lov om ejerlejligheder.

1. Kan enkelte lejere, der ikke ønsker at overtage deres lejligheder som ejerlejligheder, herved (ifølge § 3) hindre, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder?

Ad spørgsmål 1:

Lovforslagets § 3 giver ejeren af en ejendom ret til at opdele sin ejendom i ejerlejligheder, men kun hvis hele ejendommen opdeles. Retten er ikke betinget af, at de enkelte ejerlejligheder efter opdelingen kan sælges til beboerne. Beboerne kan hverken modsætte sig en opdeling i ejerlejligheder eller fremtvinge en sådan opdeling.

2 a. Hvis spørgsmål 1 besvares benægtende, skal den hidtige ejer af ejendommen da bevare ejendomsretten til de lejligheder, som ikke kan afsættes til de hidtidige lejere, således at han ejer dem som ejerlejligheder og udlejer dem til de hidtidige lejere?

Ad spørgsmål 2 a:

Selve opdelingen af en ejendom i ejerlejligheder medfører i princippet ingen ændring i lejernes stilling.

Såfremt beboere i en udlejningsejendom ikke er interesserede i at overtage deres lejligheder til eje, forbliver ejendomsretten til disses lejligheder hos den hidtidige ejer, medmindre han afhænder lejlighederne til anden side.

De nuværende beboeres stilling som lejere ændres ikke ved ejendommens salg, uanset om der er tale om et samlet salg af ejendommen eller salg som ejerlejligheder. Den opdeling af ejendommen, som er omhandlet i lovforslagets § 3, får kun den be-

tydning, at det indbyrdes forhold mellem lejlighederne og disses ejere fastlægges.

2 b. Er disse lejere fremdeles omfattet af lejerbeskyttelsen i henseende til husleje og opsigelse?

Ad spørgsmål 2 b:

Lejelovens regler om huslejestop og opsigelsesforbud vil uden videre finde anvendelse på eventuelle lejemål vedrørende ejerlejligheder på samme måde som på andre lejemål.

Efter den gældende lejelovgivning, lejelovens § 65, stk. 1, nr. 5), kan en lejer imidlertid opsiges til fraflytning, når udlejeren selv ønsker at bebo lejligheden. Opsigelse kan dog tidligst ske, når ejeren har haft tinglyst adkomst i mindst 2 år, og der tilkommer lejeren et opsigelsesvarsel af mindst 6 måneder.

For at undgå, at lejere i en udlejningsejendom, der opdeles i ejerlejligheder, skal risikere at blive opsagt i medfør af den nævnte lovbestemmelse af en køber af hans lejlighed, skønnes det rimeligt ved en ændring i lov om leje at søge den nævnte opsigelsesadgang begrænset således, at køberen af en ejerlejlighed ikke med henblik på selv at bebo lejligheden kan opsiges en lejer, som boede i lejligheden på det tidspunkt, da opdelingen i ejerlejligheder fandt sted.

Hvis folketingsudvalget kan tilslutte sig dette som forudsætning for ændringsforslaget med henblik på ejerlejlighedssystemets indførelse i den ældre boligmasse, vil det være naturligt, at der til sin tid i udvalgets betænkning optages en bemærkning herom.

2 c. Bør der fastsættes en vis grænse for (pct.), hvor mange lejligheder en ejer kan overtage som ejerlejligheder?

Ad spørgsmål 2 c:

Motiveringen for en regel som den omhandlede måtte vel være, at en enkelt person ikke bør kunne beherske de fælles anliggender til skade for de øvrige ejere. Det synes dog tvivlsomt, om faren for misbrug i så henseende er særlig stor. Dels sætter den enkeltes ejendomsret ret stærke grænser for ejerforeningens indflydelse i forhold til den enkelte, dels vil beslutninger, hvorved et flertal i ejerforeningen misbruger sin majoritet til skade for et mindretal, kunne kendes ugyldige efter de almindelige retsgrundsætninger om minoritetsbeskyttelse. Hertil kommer, at en sådan regel faktisk ikke kunne praktiseres i tilfælde, hvor ejerlejligheden i en nyopført ejendom af bygherren udbydes til salg og det ikke straks ved opførelsen er muligt at afhænde alle lejlighederne. Heller ikke i bestående ejendomme synes en begrænsning af den nævnte art at være tilrådelig. Dels vil en sådan regel kunne omgås ved „stråmænd“, dels vil den kunne medføre, at overgang til ejerlejligheder hindres i tilfælde, hvor udlejer og et antal lejere ønsker systemet indført, men hvor de resterende lejere ikke for tiden er interesserede.

3. Bliver lejligheder, der overgår til ejerlejligheder, fritaget for forpligtelsen i henhold til boligforliget til indbetaling af 50 pct. af huslejeforhøjelsen til grundejernes fond?

Ad spørgsmål 3:

Der er ikke i de boligpolitiske forligsaftaler af 18. januar 1966, hvorved der mellem forligspartnerne nåedes til enighed om, at ejerlejligheder også skulle kunne indføres i den ældre boligmasse, taget direkte stilling til dette punkt.

Den omstændighed, at en ældre ejendom opdeles i ejerlejligheder, vil — medmindre der træffes særlig bestemmelse herom — ikke medføre, at ejeren af ejerlejlighederne i ejendommen fritages for pligten til at binde 50 pct. af de lejeforhøjelser, han opbærer, så længe lejlighederne er udlejet.

Imidlertid indebærer de boligpolitiske aftaler, at en ejer ikke skal foretage binding

af noget beløb for den lejlighed, han selv bebor, hvad enten lejligheden er beliggende i et parcelhus eller i en etageejendom. I konsekvens heraf vil pligten til binding af lejeforhøjelser således bortfalde i det omfang, ejerlejlighederne overdrages til beboerne.

4. Medfører affattelsen af § 2, stk. 1, at ejerlejligheder ikke kan etableres i en ejendom, der ligger på lejet grund?

Ad spørgsmål 4:

Ifølge lovforslagets § 2, stk. 1, får ejerne af en ejerlejlighed medejendomsret til grunden. Bestemmelsen tager sigte på de fælles bestanddele i ejendommen og omtaler den typiske situation, hvor grund og bygning ejes af samme person. I de undtagelsestilfælde, hvor en udlejningsejendom opføres på lejet grund, får de enkelte lejligheders ejere — lige så lidt som en køber af hele bygningen — ejendomsret til grunden, men i stedet sammen med de øvrige ejere brugsret i henhold til den foreliggende lejeaftale, og med denne modifikation vil en ejendom på lejet grund kunne opdeles i ejerlejligheder. Registreringsmæssigt skulle opdeling i ejerlejligheder af en bygning på lejet grund ikke volde vanskeligheder. En sådan bygning betragtes, når dens identitet er klarlagt, i tinglysningsmæssig henseende som en bestemt fast ejendom, og som sådan har den sit eget blad i tingbogen i lighed med ejendomme, hvortil der hører et grundstykke.

5. Bør der ikke i forbindelse med § 8 indsættes en bestemmelse om begrænsning af opsigelsesretten, eventuelt kombineret med bestemmelser, som svarer til lejelovens § 116, stk. 1., 2. og 3. punktum?

Ad spørgsmål 5:

Den lejer, der bebor en lejlighed i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, er — som anført i besvarelsen af spørgsmål 2 a og b — underkastet lejelovens almindelige regler om beskyttelse mod opsigelse, så længe lejeren opfylder sine forpligtelser. At indsætte yderligere begrænsninger i denne opsigelsesret ville ikke stemme med de synspunkter, som lejelovsudvalget af 1964 har fremsat om det ønskelige i at give en ud-

lejer adgang til at forlange en lejer, der er til gene for ejendommen, fjernet, jfr. udvalgets betænkning, side 7. Tvister om omfanget af en udlejers eller lejers vedligeholdelsespligt i et lejemål om en ejerlejlighed må ligesom enhver anden tvist af denne art mellem lejer og udlejer afgøres af huslejenævnet, jfr. lejelovens § 116, stk. 1, 2. og 3. pkt.

For så vidt angår det tilfælde, at ejerlejligheden bebos af ejeren og ejerforeningen ønsker at komme af med en medejer, yder reglen i lovforslagets § 8 den enkelte ejerlejlighedsejer beskyttelse i videre omfang, end tilfældet er, hvor f. eks. en parcelhusejer misligholder sine forpligtelser i henhold til et pantebrev, idet en medejer kun kan pålægges at fraflytte ejendommen i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse. Reglen giver ikke ejerforeningen mulighed for at tvinge lejlighedsejeren til at opgive sin ejendomsret. Hans beskyttelse over for medejerne er således større, end det f. eks. normalt er tilfældet med andelshavere i en andelsforening.

For ejerforeningen udfærdiges en vedtægt, hvori man bl. a. kan fastsætte, i hvilket omfang der påhviler det enkelte medlem pligt til vedligeholdelse, renholdelse etc. Tvister angående disse spørgsmål ejerne imellem må i første omgang afgøres internt af foreningen og dennes bestyrelse. Kan man ikke her nå til en tilfredsstillende løsning, må spørgsmålet afgøres af domstolene.

Huslejenævnene har alene beføjelser i forholdet mellem en udlejer og en lejer. Deres beføjelse til at afgøre tvistigheder om vedligeholdelse i udlejningsejendomme skyldes navnlig, at dette spørgsmåls afgørelse også beror på, om lejen giver mulighed for at dække udgiften til vedligeholdelse, samt den nære sammenhæng, der ifølge loven er mellem lejeforhøjelser og muligheden for at få gennemført vedligeholdelsesarbejder.

Forholdet mellem ejerne indbyrdes i en ejerlejlighedsejendom har en helt anden karakter. Forholdet er ikke omfattet af lejelovens bestemmelser. Det samme gælder i øvrigt forholdet andelshaverne imellem i en privat andelsboligforening og ejerne i f. eks. et rækkehuskvarter.

Hertil kommer, at huslejenævnsinstitutionen kun findes i områder, hvor der er huslejestop. I andre kommuner må tvister derfor afgøres af domstolene, og da tvistigheder mellem ejerlejlighedsejere af den omhandlede art som nævnt har en anden karakter end vedligeholdelsestvister mellem ejere og lejere, synes det ikke særlig hensigtsmæssigt at lade nævnene træffe afgørelse vedrørende ejernes indbyrdes vedligeholdelsestvistigheder i områder hvor, der er huslejestop.

Der vedlægges eksemplarer af Juristen 1965, hæfte 20, hvori den nævnte artikel findes.