

*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-