

Bemærkninger til lovforslaget.

Ved lov nr. 199 af 8. juni 1966 om ejerlejligheder, der trådte i kraft den 1. juli 1966 åbnedes adgang til at opdele bygninger i ejerlejligheder, der kunne afhændes særskilt. Beboelsesejendomme kunne i almindelighed frit opdeles, hvis deres opførelse var påbegyndt i 1890 eller senere.

Ved lov nr. 288 af 18. juni 1969 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene skete for beboelsesejendomme i områder med huslejeregulering den indskrænkning i opdelingsadgangen, at kommunalbestyrelsens samtykke krævedes. Det kunne dog nægtes, såfremt moderne faciliteter manglede.

Ved lov nr. 246 af 9. juni 1970 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene skete yderligere indskrænkning i opdelingsretten. For beboelsesejendomme i de regulerede områder, taget i brug inden 1. april 1961, kunne kommunalbestyrelsen nægte samtykke til opdeling, medens samtykke skulle gives til senere ibrugtagne ejendomme såfremt disse havde moderne faciliteter.

Ved lov nr. 60 af 15. marts 1972 om ændring af lov om ejerlejligheder indførtes, gældende for hele landet, den begrænsning, at beboelsesejendomme, hvis opførelse var påbegyndt den 1. juli 1966 eller tidligere ikke kunne opdeles i ejerlejligheder.

Baggrunden for disse begrænsninger i adgangen til at opdele beboelsesejendomme, i ejerlejligheder var dels urimelige priser og fortjenester, som blev taget for ejerlejligheder, især i den ældre boligmasse og dels den reduktion, der skete af antallet af udlejningslejligheder i den ældre boligmasse, og som gjorde det vanskeligere for boligsøgende med jævne indtægts- og formueforhold at opnå bolig i den ældre boligmasse på lejevilkår.

Efterhånden som det blev vanskeligere at opdele beboelsesejendomme i ejerlejligheder, har der vist sig en stigende tendens til at sælge beboelsesejendomme i anparter, således at der til en anpart er knyttet brugsretten til en bestemt lejlighed.

Fast ejendom har altid ligesom normalt kunnet ejes i fællesskab af flere personer, normalt således, at hver ejer har tinglyst adkomst til en bestemt brøkdelen af ejendommen. Denne del kan normalt afhændes og behæftes særskilt. Behæftelsen lyses på ejendommen, så kun denne del hæfter for gælden. Realkreditinstitutterne vil dog normalt forlange pantstæning af hele ejendommen for at give lån. Gennem-

førelsen af ejerlejlighedsloven medførte ingen ændring heri. En køber af en anpartslejlighed får ikke helt den samme retsstilling som køberen af en ejerlejlighed. Han bliver parthaver i hele ejendommen og får normalt medhæftelse for hele ejendommens oprindelige gæld.

Den stigende tendens til at sælge beboelsesejendomme i anparter med tilknyttet brugsret til en lejlighed medførte, at der med lov nr. 81 af 19. marts 1975 om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene indførtes en § 69 b i boligreguleringsloven, der fastsatte straf for den, der i de regulerede områder ved overdragelse af brugsretten til en lejlighed i forbindelse med salg af en anpart af ejendommen udnyttede nogens boligsituation til at betinge sig en pris, der er væsentlig højere end anpartens værdi, ligesom der indførtes regler om tilbagebetaling af overpris, og om erhververens ret til at udnytte brugsretten som lejer. I forbindelse med denne regel blev det i folketingets boligudvalg drøftet, om der i lovgivningen burde fastsættes en almindelig regulering af adgangen til at sælge beboelsesejendomme fra en udlejningsejendom, og i sin redegørelse den 7. oktober 1975 oplyste statsministeren, at regeringen overvejede at fremsætte forslag til lov om boligfællesskaber, der skulle regulere forholdet mellem personer, der på anden måde end i form af ejerlejligheder i fællesskab erhvervede eller ejede en bygning.

Flere tinglysningsdommere havde dog i 1974 afvist bestemmelse i et antal anpartsskøder om, at der til anparten var knyttet dispositionsret til en bestemt lejlighed, fra tinglysning. De antog, at denne bestemmelse måtte være en omgåelse af ejerlejlighedsloven. Østre Landsret har dog i kendelser af 8. april 1975 tilsidesat disse afgørelser, og Højesteret har den 15. oktober 1975 stadfæstet Landsrettens afgørelse.

Det kan herefter ikke udelukkes, at der i den kommende tid vil ske et stærkt stigende salg af anparter med tilknyttet brugsret. Forbudet om opdeling af den ældre boligmasse i ejerlejligheder vil derved være gjort illusorisk. Forholdet gør derfor efter regeringens opfattelse et lovinitiativ påkrævet.

Hertil kommer, at det i flere henseender er såvel mere risikofyldt som mindre attraktivt at købe anpartslejligheder end mange købere uden særligt kendskab til boligforhold på forhånd vil være tilbø-