

jelige til at forestille sig. Den solidariske hæftelse for ejendommens gæld kan bringe en køber i ud økonomisk ufore, såfremt andre anpartshavere misligholder deres forpligtelser, og han får ofte — så længe den oprindelige ejer har beholdt det meste af ejendommen — ikke den indflydelse på egne boligforhold i ejendommens fællesanliggender, som han havde forventet. Der tiltrænges således regler, der regulerer det indbyrdes forhold imellem medejerne, således at den enkelte på forhånd har større klarhed over sin retsstilling.

Det var som nævnt hensigten et udarbejde forslag til en almindelig lovgivning om boligfællesskaber, men der er her tale om komplicerede problemer, hvis løsning kræver omhyggelig og grundig forberedelse. Højesterets nævnte kendelse har efter regeringens opfattelse som anført gjort det nødvendigt allerede nu at søge hindret en udvikling i de ældre udlejnings-ejendomme, der giver mulighed for udnyttelse af de boligsøgende gennem uheldige salg af anpartslejligheder. Dette problem må løses nu, men der vil blive arbejdet videre med boligfællesskabernes problemer med henblik på senere fremsættelse af forslag til yderligere regler.

Lovforslagets gennemførelse har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Forslaget går ud på, at det forbydes en ejer af en udlejningsejendom med mere end 2 lejligheder til beboelse at sælge en del af sin ejendom, så det betinges eller forudsættes, at erhververen får brugret til en beboelseslejlighed i ejendommen.

Lovforslaget hindrer ikke normal handel, hvor den enkelte ejer sælger hele sin ejendomsret til den faste ejendom. Forslaget betyder derfor intet for ejere af ejerlejligheder, der uanset disse regler kan videresælge ejerlejligheden.

Forbudet omfatter ikke salg til en lejer, der allerede er beskyttet af lejelovgivningens regler om uopsigelighed m. v. Herved vil reglen ikke stille sig hindrende i vejen for beboernes ønske om i fællesskab at erhverve den udlejningsejendom, de bor i.

Ved lovforslagets fremsættelse findes en del ejendomme, der ejes af flere i forening, hvoraf en enkelt (den oprindelige enejer) fortsat ejer en væsentlig del af ejendommen, medens de øvrige (de nyindflyttede anpartskøbere) typisk hver ejer en andel, svarende til lejlighedens andel af den samlede ejendomsværdi.

Også i kraft af den foreslåede § 1, stk. 2, kan der etableres en delvis ejendomsret.

For at sikre at sådanne lovligt etablerede ejerrettigheder kan omsættes foreslås det, at videresalg heraf kan ske, når den delvise ejendomsret sælges i sin helhed.

Det indebærer, at køberen af en anpartslejlighed, kan videresælge sin andel, ligesom den oprindelige ejer kan sælge resten af sine andele under eet.

Til § 2.

Ligeledes for at hindre omgåelse ved i processen at indskyde et medlem i form af et aktieselskab eller et andelsboligselskab har man valgt at lade reglen omfatte også disse former for fælleseje.

Reglen er suppleret med en undtagelsesbestemmelse, som giver mulighed for at boligaktier og andelsbeviser kan sælges til nye beboere, hvor vedkommende aktieselskab eller boligforening består af beboernes flertal, således at man i disse ejendomme ved brugerskifte kan få resten af lejlighederne med ind i det fællesskab, som ikke fra starten har opfattet alle lejlighedernes indehavere.

Også i disse tilfælde kan salg ske til en lejer, der allerede er beskyttet af lejelovgivningens regler.

Bestemmelsen indebærer, at lovligt etablerede ejerrettigheder kan omsættes i deres helhed, d. v. s. at køberen af en aktie- eller andelslejlighed kan videresælge sin ret, og at de, der ejer flere andele eller aktier, kan sælge dem under ét.

Til § 3.

I de tilfælde, hvor erhvervelse af en anparts-, aktie- eller andelslejlighed lovligt kan ske, skal erhververen i lighed med, hvad der er gældende for erhvervelse af ejerlejligheder, gøres bekendt med en opstilling over ejendommens driftsudgifter og lejlighedens andel heri.

Er disse oplysninger ikke givet kan erhververen hæve aftalen, jfr. § 5.

Til §§ 4 og 5.

Gennemførelsen af lovbestemmelsen betyder, at opdelinger af ejendomsretten i strid med reglerne ikke kan tinglyses. Herved sikres, at egentlige anpartsoverdragelser ikke vil kunne realiseres. Derimod sker der ikke tinglysning af overdragelse af andelsbevis og boligaktier.

Lovforslaget går derfor ud på at sikre imod overtrædelse ved hjælp af en straffebestemmelse samt en regel om, at en køber kan hæve aftalen, få den erlagte del af købesummen tilbage og bo som lejer i den lejlighed, han har overtaget til en rimelig leje og på samme vilkår som de øvrige lejere i ejendommen.

Reglerne i boligreguleringslovens § 69 og § 69 b