

[Boligministeren.]

i kraft den 1. april 1976. De afgørelser, der er truffet inden dette tidspunkt, kan ikke være afgørende argumenter for, at salg af ejerlejligheder på betingede skøder skulle være lovligt efter den nævnte lovs gennemførelse.

Uenigheden om fortolkningen er vel især baseret på en uenighed om fortolkningen af, hvad der handles, når der handles en ejerlejlighed under opdeling.

Loven om boligfællesskaber forbyder overdragelse af en *anpart* af en fast ejendom, såfremt anparten er forbundet med brugsret til en beboelseslejlighed, eller det er en forudsætning for aftalen, at erhververen opnår brugsret.

En ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom. Ved salg af en ejerlejlighed overdrages således ikke en *anpart* eller del af en fast ejendom. Salg af en opdelt ejerlejlighed falder følgelig uden for forbudet i loven om boligfællesskaber.

Dette må også gælde, selv om aftalen om køb indgås, inden bygningen er opdelt i ejerlejligheder, hvis aftalen om købet og om brugsretten til boligen er betinget af, at opdelingen gennemføres, således at køberen først overtager ejendomsretten på dette tidspunkt og kun skal overtage ejendomsretten og brugsretten, hvis sælgeren foretager opdeling.

I de erhvervelser af lejligheder, som ejendomsmæglerforeningens slutseddél sigter på, er det imidlertid tanken, at køberen flytter ind, medens opdelingssagen verserer. Han flytter ind i en udlejningslejlighed, og hans forpligtelse er endvidere at blive lejer, hvis sælgeren ikke opfylder sit løfte om at opdele i ejerlejligheder, eller at blive andelshaver, hvis lejerne køber som andelsboligforening.

Køberen overtager således brugsretten til en *anpart* eller del af en fast ejendom.

Overdragelsen synes dermed at være en aftale, der er i strid med loven om boligfællesskaber.

Sammenspillet mellem adgangen til opdeling i ejerlejligheder og loven om boligfællesskaber indebærer, at ejeren af en udlejningsejendom må vente med at sælge brugsretten til sine tomme lejligheder, indtil opdelingen i ejerlejligheder er anmeldt til tinglysningsdommeren.

Overdragelse af dele af en ejendom i strid med loven om boligfællesskaber straffes efter lovens § 4 med bøde eller hæfte.

Hvis der i opdelingsperioden foretages en udlejning kombineret med en aftale om, at

lejer skal købe lejligheden som ejerlejlighed, hvis og når opdeling er iværksat, foreligger der en overtrædelse af boligreguleringslovens dussørbestemmelse.

Kombinationen af erhvervelse af brugsret og ejendomsret under opdelingsfasen kan tænkes realiseret på flere måder, men alt efter den valgte metode vil ejeren enten omgå loven om boligfællesskaber eller overtræde dussørreglerne i de kommuner, hvor disse regler gælder.

Af *Kirsten Jacobsen* (FP) til justitsministeren (25/3 77):

»Er ministeren uenig i nogle af de i responsum af professor, dr. jur. Bent Christensen omhandlede synspunkter vedr. salg af ejerlejligheder på betingede skøder, og i bekræftende fald hvilke punkter er ministeren uenig i og hvorfor?«

(Spm. nr. 78).

Justitsminister *Orla Møllers* svar (31/3 77):

Det responsum, der henvises til i spørgsmålet, og som efter anmodning fra Fællesforeningen af ejerlejligheder i Danmark er afgivet af formanden for foreningens rets- og ankeudvalg, professor, dr. jur. Bent Christensen, drejer sig om lovligheden af salg af ejerlejligheder ved skøder betinget af ejendommens opdeling.

Mit svar på fru Kirsten Jacobsens spørgsmål skal være,

at det er domstolene, der skal afgøre, om det er lovligt eller ulovligt at sælge lejligheder, der senere påtænkes udstykket som ejerlejligheder, og

at der i øvrigt er tale om lovgivning, som henhører under boligministerens ressort.

Af *Voigt* (FP) til justitsministeren (28/3 77):

»Er ministeren enig med overlæge E. Nordentoft, at det vil betyde flere dødsfald, hvis knallerthastigheden øges til 40 km/t?«

(Spm. nr. 81).

Begrundelse.

Det fremgår af en artikel i Morgenposten den 27. marts 1977, at overlægen regner med, at antallet af dødsulykker vil stige væsentligt, hvis hastighedsforøgelsen får lov til at træde i kraft.

Det må vække stor bekymring, at vi kan risi-