

fradragene fra og med 1999 at medføre et mistet skatteprovenu på ca. 15 mill. kr. årligt. Heraf vedrører ca. 10 mill. kr. kommunerne.

Spm. nr. S 1320

Til bolig- og byministeren (7/9 98) af:
Gyda Kongsted (V):

»Finder ministeren det rimeligt, at ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, i sin nuværende formulering betyder, at en ejer, der besidder flere lejligheder i en ejendom og benytter sine lejligheder til udlejning til erhverv, fratages en stemmeret ved generalforsamlingen svarende til det forholdsmæssige fordelingstal?«

Begrundelse

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, var oprindeligt tænkt som et værn mod, at den oprindelige ejer af en ejendom, der udstykkedes til ejerlejligheder, kun sælger netop så mange af lejlighederne, at han bevarer majoriteten efter fordelings-tal i ejerforeningen.

I relation til situationen i det stillede spørgsmål rammer bestemmelsen ejeren umådeligt hårdt, idet den helt legitime interesse ejeren har i at kunne varetage sine interesser beskæres/umuliggøres.

Der er jo i den beskrevne situation ikke tale om, at en ejer sidder med 51 pct. og blokerer for ethvert forslag/tiltag i foreningen, men derimod en ejer der har en selvfølgelig interesse i, at ejendommen drives på fornuftig vis.

Bestemmelsen betyder således i denne situation, at den der faktisk ejer mere end halvdelen af ejendommen – og derfor betaler over halvdelen af ejendommens udgifter – pludselig står i den situation, som ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, skulle beskytte de andre ejere imod, nemlig usaglige dispositioner og manglende interesse i ejendommens fornuftige drift. Man står således med en majoritet, der på grund af bestemmelsens ufleksibilitet pr. definition bliver en minoritet.

Dette er ikke en rimelig situation at stille seriøse erhvervsdrivende, der driver virksomhed ved udlejning til erhvervsformål, i.

Svar (16/9 98)

Bolig- og byministeren (Jytte Andersen):
Efter § 2, stk. 4, i lov om ejerlejligheder kan en ejer af flere ejerlejligheder ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Bestemmelsen blev indsat i ejerlejlighedsloven ved lov nr. 240 af 8. juni 1979.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at bestemmelsen »skal sikre, at de købere, der bebor ejerlejlighedsejendomme, får en rimelig medindflydelse på ejendommens forhold«.

I bemærkningerne anføres desuden:

»Der er forekommet en række tilfælde, hvor en udlejer opdeler en ejendom i ejerlejligheder og sælger netop så mange, at han bevarer majoriteten i ejerforeningen. Det betyder bl.a., at denne ejer fortsat kan bestemme, hvorvidt der skal ske moderniseringer, reparationer og vedligeholdelse og i givet fald, i hvilket omfang det skal ske.

Når en ejendom opdeles i ejerlejligheder, og udlejede lejligheder sælges, efterhånden som de bliver ledige, må det være en rimelig forudsætning for køberne, der rykker ind i ejendommen, at ejendommen efterhånden bliver en ejerlejlighedsejendom, hvis forhold bestemmes af, hvor mange ejerlejlighedsejere, der er i ejendommen.

Det foreslås derfor, at lejligheder, der udlejes, ikke tæller med ved afstemninger, således at køberne, efterhånden som der sker genudlejninger, vil få større og større indflydelse.«

Boligstyrelsen har om forståelsen af bestemmelsen i cirkulære af 26. oktober 1979 om ændringer i ejerlejlighedsloven nærmere anført:

»Ejeren af en ejendom, som er opdelt i ejerlejligheder, kan, når en lejlighed bliver ledig, som hidtil vælge, om han vil sælge eller udleje lejligheden, men i begge tilfælde mister han efter lovens § 2, stk. 4, efter 1. januar 1980 retten til at stemme efter fordelingstal vedrørende lejligheden.

Bestemmelsen tager sigte på at forhindre, at den oprindelige ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen ved kun at sælge under 50 pct. af ejendommens ejerlejligheder.

Bestemmelsen omfatter kun ejere af flere lejligheder. Den ejerlejlighedsejer, som kun har én lejlighed, som er udlejet, bevarer således sin stemmeret i ejerforeningen vedrørende den pågældende lejlighed.«