

Ifølge normalvedtægtens § 1, stk. 3, træffes beslutninger (om dispositioner, der må anses for sædvanlige eller nødvendige) ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Ifølge normalvedtægtens § 1, stk. 4, kræves til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring af vedtægterne, at 2/3 af de stemmeberettigede »såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor«.

Ejeren af den genudlejede lejlighed kan ikke deltage i de i normalvedtægtens § 1, stk. 4, nævnte afstemninger med fordelingstal for den pågældende lejlighed. Derimod antages ejeren af den genudlejede lejlighed ikke tillige at miste sin stemmeret for lejligheden ved opgørelsen af majoriteten efter antal lejligheder. Heri må siges at ligge en rimelig og ikke uvæsentlig begrænsning af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4's »sanktion« over for genudlejning.

I relation til senere købere af flere lejligheder kan i øvrigt nævnes Østre Landsrets dom af 14. februar 1995. Dommen fastslår, at en ejer af 3 lejligheder, som var erhvervet i 1983 og senere, og som alle var genudlejet i tiden efter 1983, i medfør af § 2, stk. 4, i ejerlejlighedsloven var afskåret fra at deltage i afstemningen med fordelingstal på en generalforsamling.

Landsretten lægger bl.a. vægt på »reglens formål som en beskyttelse af medejerne af enkelte lejligheder«, og bl.a. følgende anføres i byretsdommens præmisser:

»Selv om det således må antages, at bestemmelsen i første række er vedtaget med henblik på at modvirke, at den oprindelige ejer beholder så mange lejligheder, at han bevarer majoriteten i ejerforeningen, uanset at han har (gen)udlejet en række af lejlighederne, tilsikrer lovens ordning samtlige købere, der bebor deres ejerlejligheder, en stigende og betydelig medindflydelse på ejendommens forhold. Dette formål kan imidlertid ikke opnås, såfremt man accepterede, at efterfølgende ejere af flere lejligheder – ved genudlejning – i realiteten kunne genskabe den situation, der forelå ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder.«

Hensynet til lejlighedsejersens mulighed for at opfylde sine forpligtelser over for lejerne af de genudlejede lejligheder synes således at veje mindre tungt.

Ifølge boligministerens besvarelse af 6. oktober 1995 af spørgsmål S 7 af 3. oktober 1995,

stillet af Sonja Albrink (CD) gav Østre Landsrets dom ikke tidligere boligminister Ole Løvig Simonsen anledning til at overveje bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, ændret, idet der efter ministerens opfattelse var »et meget stort hensyn at tage til de lejlighedsejere, der bor i ejendommen, og mindre hensyn at tage til de personer, der har erhvervet og genudlejet flere lejligheder, efter at § 2, stk. 4, blev indsat i ejerlejlighedsloven.«

Der rejses af og til kritik af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, og det må da også erkendes, at den vil kunne få nogle urimelige konsekvenser i visse specielle situationer, hvor genudlejning af ejerlejligheder kan komme på tale, herunder navnlig i tilfælde, hvor det undtagelsesvis er vanskeligt at sælge den ledige lejlighed.

Bestemmelsen, som både omfatter ejere af lejligheder, der anvendes til bolig og til erhverv, er udtryk for en afvejning af modstående interesser mellem personer, der ejer flere lejligheder, og købere, der ejer en ejerlejlighed.

Af de grunde, som er anført i bemærkningerne til lovforslaget og med den fortolkning, der er anlagt i Boligstyrelsens cirkulære med hensyn til fordelingstal/antal af lejligheder, er jeg af den opfattelse, at bestemmelsen er rimelig i forhold til den oprindelige ejer af ejendommen.

Jeg er endvidere af den opfattelse, at der ikke er særlige hensyn at tage til personer, der har erhvervet og genudlejet flere erhvervslejligheder, efter at § 2, stk. 4, blev indsat i ejerlejlighedsloven, da de vanskeligt kan påstå, at bestemmelsens konsekvenser kommer bag på dem.

Det er derfor min opfattelse, at der ikke er behov for at ændre bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Spm. nr. S 1321

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 i en ejerforening ejer flere lejligheder, afskæres fra at varetage sine lejeres interesser, idet hans stemmeret på generalforsamlingen reduceres?«