

»Der er efter min opfattelse ikke paralleller mellem ejerlejligheder der indgår privatretlige aftaler, og offentligretlige byrder. Ejerne af ejerlejlighederne deltager frivilligt og aktivt i stiftelsen af de privatretlige rettigheder, medens ejerne ved en offentligretlig byrde ikke selv er involveret i stiftelsen«.

Spørgsmål 9: Hvis en ejerforening på sin generalforsamling med kvalificeret flertal vedtager at give naboen portret, hvor er så frivilligheden hos den ejerlejlighedsejer, der møder op og stemmer imod? Og hvor er aktiviteten hos den, der slet ikke møder op på generalforsamlingen?

Spørgsmål 10: Hvad menes der med at tale om, at »ejerlejligheder ... indgår privatretlige aftaler«?

»Ejerlejligheder« indgår ikke aftaler. Det gør enten ejerlejlighedsejere eller ejerforeningen. Træffes der aftaler om rettigheder over de enkelte lejligheder, er det naturligvis ejerlejlighedsejerne, der indgår aftalen, men skal der disponeres over fællesarealer, træffes aftalerne af ejerforeningen ved dennes kompetente organer. Første led i skatteministerens ovenfor citerede udsagn er derfor meningsløst i forbindelse med en diskussion om lysning af den portret, der har givet anledning til problemet.

Spørgsmål 11: Hvis det ikke er rimeligt, at ejerne skal betale for tinglysning af offentligretlige byrder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af (hvad de i øvrigt aldrig kunne komme til, jfr. ovenfor om afgiftslovens § 18, nr. 4), hvorfor er det så rimeligt, at ejere af ejerlejligheder gennem deres andel i fællesudgifter skal betale for tinglysning af privatretlige rettigheder, de ikke selv har været involveret i stiftelsen af?

Hvis en ejerforening beslutter en vedtægt, der indeholder de elementer, ejerforeningsvedtægter normalt indeholder, og lader denne tinglyse på lejlighedsejernes blad i tingbogen, så er lejlighedsejerne pligtssubjekt for de stiftede forpligtelser, de øvrige lejlighedsejere er interessesubjekter, og ejerforeningen er rådigheds- og påtale-subjekt. Det forhold, at ejerforeningen er »en og samme part« menes her at føre til, at der kun skal betales én afgift.

Hvis en ejerforening indgår aftale med naboen om en portret, er det ejerforeningen, der er pligtssubjekt, og naboen, der er såvel rådigheds-subjekt som interessesubjekt. Den enkelte lejlighedsejer kommer slet ikke ind i billedet på anden

måde end derved, at sikringen af naboens ret sker ved tinglysning på de enkelte lejligheder, og derved, at han naturligvis har pligter, der afledes af hans medlemskab af ejerforeningen. Da det her er ejerforeningen som forening, der forpligtes, synes de argumenter, der kan føres i marken for at tillade lysning af ejerforeningsvedtægter, at gøre sig så meget mere gældende ved lysning af ejerforeningens aftaler med naboen. Dette fører frem til

Spørgsmål 12: Hvis det forhold, at ejerforeningen er »en og samme part« (jfr. ministerens svar s. 2 l. 4-6 f.o.), er afgørende i forbindelse med tinglysning af ejerforeningsvedtægter, hvorfor er det forhold, at ejerforeningen er en og samme part så ikke tillige afgørende i forbindelse med en ejerforenings aftaler med naboen om dispositioner over fællesarealer?

Jeg kan oplyse, at ved tinglysning af ejerforeningens aftaler med naboen, er – så vidt jeg kan se – såvel lovens kriterium »partsidentitet« som Skatteministeriets hjemmelavede kriterium opfyldt, hvad man måske dårligt kan sige i forbindelse med tinglysning af ejerforeningsvedtægter.

Afsnit IV

Man kan få det indtryk, at Skatteministeriet har ment, at de problemer, jeg har påpeget, er løst ved udsendelse af meddelelse af 13.2.2001 fra Told- og Skat til registreringsmyndighederne. (Meddelelsen er vedlagt skatteministerens svar på spørgsmål 177 og omtalt s. 2 i svaret, sidste afsnit).

Det springer straks i øjnene, at meddelelsens første afsnit taler om »vedtagelse på generalforsamling«, medens resten af meddelelsen taler om »vedtægtsændringer«. Samme »glidning« i terminologien ses i øvrigt i skatteministerens svar til Tom Behnke, s. 1, næstsidste afsnit. I Første pkt. tales her om, at »Ejerforeninger ... anses ... som en og samme part«, hvilket angives i visse tilfælde (?) at være afgørende, hvis der »vedtages en rettighed på generalforsamlingen ...«. I næste pkt. tales om »vedtægtsændringen«. Det virker unægteligt lidt forvirrende, al den stund der **ikke** i første pkt. taltes om »vedtægtsændring«, men om »rettigheder, der var vedtaget på generalforsamling«.

Nu går jeg da ud fra, at vi er enige om, at der kan besluttes andet på en generalforsamling end »vedtægtsændringer«, blandet andet godkendel-