

lidt mindre odiøs, når der er tale om lempelser og ikke skærper. Når skatteministerens svar ikke oplyser om hjemmelen til disse »administrative lempelser«, går jeg ud fra, at hjemmelen ikke eksisterer, men jeg er da modtagelig for belæring på dette punkt, hvis jeg tager fejl. Indtil jeg oplyses om andet, går jeg ud fra, at hjemmelen ikke eksisterer.

Behovet for »administrative lempelser« har tilsyneladende været så presserende, at man har fundet det nødvendigt at indføre sådanne uden hjemmel i loven. Viser ikke også dette, at der rent faktisk er sket en meget væsentlig skærpelse af udgangspunktet ved L 25? Efter L 208 fulgte det, der nu figurerer som »administrative lempelser«, jo simpelthen direkte af loven?

I øvrigt forekommer det besynderligt, at man »henter løsningen i panteretten« (skatteministerens svar s. 5 l. 7 f.n.), men det skal jeg ikke uddybe, da løsningen for så vidt er rimelig. Blot kunne man spørge: Hvis løsningen er rimelig, hvorfor så ikke indarbejde det kriterium, man opererer med, i loven, i stedet for at give en lov, der siger ét, for derefter at indføre »administrative lempelser«, der går ud på noget andet?

Bemærkningerne under pkt. 8 om U 1998.916 H (skal vel være U 1988.916) vender jeg tilbage til.

Spørgsmål 9-10.

Svaret her er noget af det mest groteske, jeg har set i min juridiske karriere, hvorfor jeg nødsages til at gøre en del ud af det.

Jeg skal indledningsvis bemærke, at jeg står helt uforstående over for skatteministerens fremhævelse af, at der »har været uenighed mellem Peter Blok og Hans Willumsen om generalforsamlingens kompetence«. Det fremgår helt klart af alt, hvad jeg har skrevet, herunder af min Tinglysningskommentar s. 114 f., at Peter Blok og jeg er **100 % enige** om generalforsamlingens kompetence i forbindelse med det der diskuterede spørgsmål. Der kan være nogle mindre afvigelser vedrørende tinglysningsdommerens prøvelsespligt, men det kommer ikke vort problem ved.

Det gør U 1988.916 H og U 1991.384 i øvrigt heller ikke, da disse afgørelser relaterer sig til spørgsmålet om dispositioner over **særejendom**, medens sagen om portretten vedrører spørgsmålet om dispositioner over **fællesejendom**.

Man noterer sig ved læsningen af skatteministerens svar, at ministeren slet ikke forsøger at uddybe kriteriet for afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence. Han postulerer blot, at en færdselsret til fordel for trediemand henhører under den enkelte lejlighedsejers kompetence, fordi det er et indgreb i ejerens individuelle rettigheder.

Hvad er det for nogle »individuelle rettigheder«, lejlighedsejerne menes at have over fællesarealer? Porten går jo ikke i bedste »Big.Brotherstil« gennem de enkelte ejeres soveværelser. Den befinder sig på fællesområder, som de enkelte ejere ikke har »individuelle rettigheder over«, medmindre ejerforeningen da ved sine kompetente organer gyldigt har stiftet sådanne.

Indledningsvis skal jeg endvidere indskyde den bemærkning, at det forhold, at en sikring af en portret normalt ikke vil ske gennem lysning af vedtægter (er vedtægtsfremmed), absolut intet har at gøre med afgrænsningen af generalforsamlingens kompetence. Skatteministeren synes at lide af den tvangstanke, at enten kan en beslutning naturligt inkorporeres i en vedtægt, eller også falder den uden for generalforsamlingens kompetence. Dette besynderlige synspunkt kan kun skyldes, at han ikke har haft vilje eller evne til at sætte sig ind i teorien på dette punkt.

Da punktet er ret væsentligt, skal jeg tillade mig at citere Peter Bloks doktorafhandling om Ejerlejligheder, 3. udg., s. 517 f:

»Ejerforeningen må endvidere – med simpelt eller kvalificeret flertal – kunne indrømme trediemand, eventuelt en lejlighedsejer en servitut over fællesejendom. Imod det anførte om flertallets kompetence til at stifte brugsrettigheder eller servitutter kan ikke anføres den rent formelle betragtning, at rettighederne skal tinglyses på de enkelte lejligheder, jf. foran. Når der i medfør af normalvedtægtens § 1, stk. 4, udtrykkelig kan træffes flertalsbeslutning om salg af dele af grunden, må der som det mindre også kunne stiftes brugsrettigheder og servitutter ved flertalsbeslutning. Tinglysningsdommeren må altså indføre retten på hver lejligheds blad (eventuelt ved henvisning til det fælles blad) på grundlag af et dokument underskrevet af de tegningsberettigede i medfør af en gyldig generalforsamlingsbeslutning.«

Der har mig bekendt aldrig i den juridiske litteratur været rejst tvivl om, at Peter Bloks oven-