

*Spørgsmål 8*

Det er rigtigt, at der er gjort visse undtagelser fra kravet til samme parter. Det er sket i tilfælde, hvor der foreligger tinglysningskompetance uden den enkelte ejers medvirken. Det er sket på grundlag af domspraksis vedrørende grundejerforeninger og ejerlejlighedsforeninger. Det er endvidere sket på grundlag af tinglysningskompetance i forbindelse med ekspropriationsadgang. Skatteministeren har redegjort herfor i forbindelse med L 208 og L 25. Da skatteministerens svar til skatteudvalget er en del af forarbejderne til den nu vedtagne lov, foreligger der den fornødne hjemmel.

*Spørgsmål 9 og 10*

Jeg forstår spørgsmålene således, at der ønskes en uddybende forklaring af Skatteministeriets sondring mellem beslutninger truffet i ejerforeningens regi og beslutninger truffet af den enkelte ejerlejlighedsejer.

Det fremgår af mit svar på spørgsmål S 2184 (2000-2001), at det er et grundlæggende princip ved fortolkning af tinglysningsafgiftsloven, at afgifterne beregnes efter hvorledes den tinglysningsmæssige transaktion foregår. I forbindelse med tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 2 og 3, er det afgørende for beregning af afgiften og for fortolkningen af begrebet »samme parter«, om den enkeltes ejers medvirken er nødvendig til den tinglysningsmæssige transaktion eller ikke. Begrebet »samme parter« medfører et krav om partsidentitet.

Det er således min opfattelse at der skal sondres mellem de tilfælde, hvor den enkelte ejers medvirken, dvs. personlige og direkte samtykke på dokumentet, ikke er nødvendig, for eksempel hvor der er tale om tinglysning af beslutninger truffet på en generalforsamling i en grundejerforening/ ejerforening, og de tilfælde, hvor den enkelte ejers medvirken er nødvendig. I det første tilfælde er det min opfattelse, at kravet om partsidentitet er opfyldt. I det sidste tilfælde er det min opfattelse, at kravet ikke er opfyldt.

Afgørende for om den enkelte ejers medvirken er nødvendig eller ikke, er den tingbogsmæssige legitimation, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 1. Der skal her lægges vægt på, om den konkrete disposition medfører et indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers individuelle rettigheder over lejligheden. I den forbindelse skal der for det første

sondres mellem ejerforeningens dispositioner over den enkelte lejlighed kontra dens dispositioner over fælles arealer, og for det andet mellem dispositioner, der sker med hjemmel i en vedtægt og dispositioner, der ikke har hjemmel i en vedtægt. For så vidt angår dispositioner over fællesarealer må der yderligere sondres mellem de tilfælde, hvor dispositionen kan betragtes som et indgreb i den enkelte ejers individuelle rettighed forstået på den måde, at der sker en krænkelse af den enkeltes berettigede forudsætninger ved købet af lejligheden, jf. hertil Peter Blok »Ejerlejligheder«, 3. udgave, side 505. Disse sondringer henhører under domstolene og ikke under afgiftsmyndigheden.

Som nævnt knytter afgiftens beregning sig til den tingbogsmæssige legitimation. Afgiftsmyndigheden har tidligere meldt ud, at generalforsamlingen i en ejerforening har den tingbogsmæssige legitimation i de tilfælde, hvor der er tale om tinglysning af en vedtægt eller en vedtægtsændring, truffet på generalforsamlingen med det fornødne flertal, og hvor der ikke sker et indgreb i den enkelte ejerlejlighedsejers individuelle rettigheder over lejligheden. Jeg er enig med Hans Willumsen i, at dette betyder, at en ejerforening i visse tilfælde og under visse betingelser er kompetent til at træffe beslutninger vedrørende fællesarealer. Såfremt beslutningen er truffet på en generalforsamling med det fornødne flertal, vil ejerforeningen have den fornødne tingbogskompetence til at få lyst beslutningen uden den enkelte ejers medvirken. Dette sker selvfølgelig under forudsætning af, at alle ovennævnte betingelser er opfyldt. Såfremt en beslutning vedrørende et fællesareal medfører et indgreb i den enkelte ejers individuelle rettigheder vil beslutningen alene kunne vedtages på en generalforsamling med enstemmighed, dvs. at den enkelte ejer har vetoret, jf. hertil Peter Blok, »Ejerlejligheder« 3. udgave side 505, side 512 og side 514. Indgrebet i den enkelte ejers individuelle rettigheder vil være den ovennævnte krænkelse af de berettigede forudsætninger ved købet af lejligheden.

Det er som Hans Willumsen skriver på side 5 korrekt, at Peter Blok på side 517 f. skriver, at en ejerforening »må endvidere – med simpelt eller kvalificeret flertal – kunne indrømme en tredjemand, eventuelt en lejlighedsejer, en *servitut* over fællesejendom. Imod det anførte om flertallets kompetence til at stifte brugsrettigheder og