

delig udvidelse af beboerdemokratiet, at budgettet nu skal godkendes i dette forum, idet lejerne derved har fået direkte indflydelse på lejens størrelse. Jeg har således vanskeligt ved at se, at »løfterne om øget beboerdemokrati blot var snik-snak«. Jeg har endvidere vanskeligt ved at se, at systemet kan gøres meget mere demokratisk, idet man naturligvis er nødt til at have et system, som sikrer, at boligorganisationerne med tilhørende afdelinger drives forsvarligt, således at lejen til enhver tid er høj nok til at dække omkostningerne.

### Spm. nr. S 2184

Til skatteministeren (21/3 01) af:

**Tom Behnke (KF):**

»Vil ministeren oplyse, hvordan de nye regler for tinglysningsafgift skal tolkes i forhold til tinglysning af samme rettighed på flere faste ejendomme, er den fortolkning i overensstemmelse med ministerens skriftlige fremsættelse ved sidste lovændring, og hvordan vil ministeren sikre, at myndighederne ikke fejlagtigt bruger sidste lovændring til at opkræve ublu høje afgifter?«

### Begrundelse

Det koster 1.400 kr. at få tinglyst en rettighed, men efter sidste lovændring er der sket det paradoksale, at tinglysningsafgiften bliver på 140.000 kr., hvis f.eks. en ejerforening med 100 husstande giver en naboejendom ret til at færdes gennem en port eller benytte en eller flere parkeringspladser eller lignende. Selv om ministeren i sin skriftlige fremsættelse understregede, at der ikke var tale om materielle ændringer i lovforslaget på det nævnte område, og selv om Folketinget understregede, at tilslutningen forudsatte, at der ikke var tale om materielle ændringer, som ministeren jo havde lovet, så tolker myndighederne loven således, at ovenstående eksempel udløser en tinglysningsafgift på 140.000 kr., idet man mener sig berettiget til at opkræve afgiften for hver eneste lejlighed i ejerforeningen. Det hele handler om definitionen af forskellige rettigheder og samme rettighed på flere faste ejendomme.

### Svar (28/3 01)

**Skatteministeren (Frode Sørensen):**

Jeg kan oplyse, at det er et grundlæggende princip ved fortolkning af tinglysningsafgiftsloven, at afgifterne beregnes efter, hvorledes den tinglysningsmæssige transaktion foregår. Det betyder som hovedregel, at afgifterne betales efter, hvor mange tinglysningstransaktioner der gennemføres.

Det fremgår af tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 3, at tinglysning af samme type rettigheder på flere faste ejendomme indenfor samme retskreds eller i flere løsøregenstande mv. koster kr. 1400, hvis de forskellige rettigheder er mellem samme parter.

Ejerlejligheder i et ejendomskompleks anses som selvstændige enheder. Et ejendomskompleks med flere lejligheder anses derfor ikke som en og samme part. Det koster derfor kr. 1400 per lejlighed, når der skal tinglyses en rettighed mellem lejlighederne og en anden part. Ejerlejlighederne i et ejendomskompleks, som ønsker at give naboejendommen ret til at færdes igennem en port eller benytte en eller flere parkeringspladser kan derfor som hovedregel ikke få tinglyst denne rettighed til kun kr. 1400 for alle lejlighederne.

Ejerforeningen for de pågældende ejerlejligheder anses til gengæld som en og samme part, og vedtages en rettighed på generalforsamlingen i henhold til ejerforeningens vedtægter kan det i visse tilfælde afstedkomme, at en rettighed for alle lejlighederne kan tinglyses samlet for kr. 1400. Forudsætningen er, at vedtægtsændringen træffes med fornødent flertal, og at der ved vedtægtsændringen ikke sker indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejligheden.

Jeg mener, at ovenstående praksis er i fuld overensstemmelse med intentionerne i den nye tinglysningsafgiftslov. Det fremgår klart af bemærkningerne til tinglysningsafgiftsloven, at det i forbindelse med omlægningen af stempel-loven til den nye tinglysningsafgiftslov har været afgørende at ændre afgiften fra en dokumentbaseret til en transaktionsbaseret afgift. Det var også en intention, at alle skulle betale en afgift, når der blev gennemført en tinglysningstransaktion, og at der skulle være så få differentierede satser som muligt. Loven skulle kunne administreres enkelt og sikkert.

Definitionen af partsidentitet i § 7 i tinglysningsafgiftsloven, som danner grundlag for fortolkning af ovenstående problematik med ejer-