

Bestemmelsen tager sigte på at forhindre, at den oprindelige ejer af en udlejningsejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, bevarer majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen ved kun at sælge under 50 pct. af ejendommens ejerlejligheder.

Bestemmelsen omfatter kun ejere af flere lejligheder. Den ejerlejlighedsejer, som kun har én lejlighed, som er udlejet, bevarer således sin stemmeret i ejerforeningen vedrørende den pågældende lejlighed.

Bestemmelsen er udtryk for en afvejning af modstående interesser mellem personer, der ejer flere ejerlejligheder, og købere, der ejer én ejerlejlighed.

Højesterets dom af 12. november 1998 fastslog, at bestemmelsen er et resultat af en nøje vægtning af de forskellige hensyn over for hinanden, jf. Ugeskrift for Retsvæsen 1999, s. 245. Ved dommen blev det fastslået, at ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, ikke begrænser stemmeretten efter antal af ejerlejligheder, men kun efter fordelingstal, da den må forstås som vedrørende beslutninger af en karakter som omhandlet i den gældende normalvedtægt for en ejerforening, § 1, stk. 3, hvorefter beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Bestemmelsen afskærer således ikke en ejer af flere lejligheder fra – med antallet af disse – at udøve den centrale ejerbeføjelse ved at deltage i beslutninger af en karakter, som efter § 1, stk. 4, i den gældende normalvedtægt for en ejerforening kræver kvalificeret flertal såvel efter fordelingstal som efter antal lejligheder.

Den gældende § 2, stk. 4, foreslås ophævet for de ejerlejlighedsejendomme, hvor der på lovens ikrafttrædelsestidspunkt ikke er frasolgt ejerlejligheder. Forslaget omfatter herved såvel de ejerlejlighedsejendomme, hvor der indrettes nye tagboliger som eksisterende ejendomme, hvor ejeren endnu ikke har frasolgt ejerlejligheder.

Med den tilskyndelse, der ligger i lovforslaget, til blandede ejerformer, vurderes der ikke at være samme beskyttelsesmæssige hensyn til køberne af ejerlejligheder, som der tidligere har været. De nye købere bliver ved købet bekendt med, at der kan være en eller flere personer, som ejer flere ejerlejligheder, og som derfor alt andet lige har større indflydelse på forholdene i ejendommen.

Ophævelsen af den gældende § 2, stk. 4, skal efter forslaget i § 7, stk. 2, dog ikke gælde i ejerforeninger, hvor der inden lovens ikrafttræden er solgt en eller flere ejerlejligheder. Det skyldes, at disse købere har haft en berettiget forventning om med tiden at få en stigende medindflydelse på ejendommens forhold.

Til nr. 2

Efter den gældende § 3 kan ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

Lovforslagets § 1, nr. 6, der giver adgang til ejerlejlighedsopdeling i forbindelse med indretning af tagboliger, forudsætter, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Det foreslås derfor desuden med henblik på generelt at tilskynde til blandede boligformer at præcisere, at § 3 ikke er til hinder for, at man ud fra hensigten med ejendommens anvendelse kan vælge at udlægge flere selvstændige lejligheder som én ejerlejlighed, jf. cirkulære nr. 177 af 25. august 1977, pkt. 30, om ejerlejligheder og om boligfællesskaber.

Som det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede § 10 a, kan der også forekomme tilfælde, hvor ejeren af ejendommen vælger at udlægge flere selvstændige lejligheder som en ejerlejlighed.

Dette forslag betyder en præcisering af, at såfremt der kan ske opdeling i ejerlejligheder efter de særlige regler herom i lovens § 10, kan opdeling altid ske på den måde, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed vil kunne videreopdeles senere, jf. lovforslagets § 1, nr. 9.

Ifølge fast praksis, skal der være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Herefter forstås ved en fast ejendom først og fremmest jorder, som i matriklen er anført under ét matrikelnummer (samlet fast ejendom), men også bygninger på lejet grund, bygninger på søterritoriet og bygninger på umatrikulerede arealer, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1.

Det foreslås, at det udtrykkeligt præciseres i den gældende § 3, at der skal være tale om en bestemt fast ejendom i tinglysningslovens forstand.

Det bemærkes, at antallet af lejligheder i en ejendom i forskellige relationer i lejelovgivning har betydning for bestemte reglers virkning, således at det er antallet, der bestemmer, om reglerne gælder. Som eksempel kan nævnes reglerne om beboerrepræsentation i lejelovens kapitel XI. Dette påvirkes ikke af, at der nu åbnes for udlægning af flere selvstændige beboelseslejligheder i én ejerlejlighed. Det vil fortsat være antallet af selvstændige lejligheder (ikke ejerlejligheder) i ejendommen, som er afgørende. Hvad, der udgør ejendommen, afgøres på grundlag af det ejendomsbegreb, som gælder i den pågældende relation.