

§ 10. Loven finder kun anvendelse på lejligheder i ejendomme, hvis opførelse påbegyndes efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål.

Stk. 2. Lovens bestemmelser finder ikke anvendelse på landbrugsejendomme, jfr. § 1 i lov om landbrugsejendomme.

§ 11. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1966.

§ 12. Loven gælder ikke for Færøerne og for Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget.

Ved beslutning af 20. marts 1963 vedtog folketinget at opfordre regeringen til at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg med deltagelse af bl. a. en repræsentant for hvert af de i folketingets finansudvalg repræsenterede partier. Ifølge beslutningen skulle udvalget have til opgave på grund af den eksisterende lovgivning at foretage en undersøgelse af de praktiske muligheder for på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis eller ved en individuel særejendomsret at eje eller være medejer af sin bolig i etageejendomme. Udvalget skulle på grundlag af den foretagne undersøgelse endvidere overveje, om der bør gennemføres særlige foranstaltninger med henblik på at fremme ordninger, hvorved beboere eller indehavere af erhvervslokaler i sådanne huse får lettere adgang til at blive ejere eller medejere af deres bolig eller lokaler. Såfremt udvalget måtte finde foranstaltninger, der forudsætter ændringer i bestående lovgivning eller ny lovgivning, hensigtsmæssige, skulle det tillige påhvile udvalget at udarbejde forslag hertil.

Den 18. april 1963 traf boligministeren foranstaltning til nedsættelse af det foreslåede udvalg, der konstitueredes den 31. juli 1963. Udvalget påregner i løbet af kort tid at afgive betænkning og har som led i sit arbejde udarbejdet et forslag til lov om ejerlejligheder. Lovforslaget tager sigte på at fastlægge hovedprincipperne for etablering af en individuel særejendomsret til bolig eller erhvervsvirksomhed i en etageejendom.

Regeringen er af den opfattelse, at den gældende retstilstand rummer betydelige muligheder for brugerne af en etageejendom til at opnå medejendomsret til boliger og andre husrum på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis. Disse ordninger giver beboerne en medejendomsret, der i praksis betyder nogenlunde det samme som en individuel ejendomsret.

Da der i vide kredse har vist sig betydelig interesse for at kunne etablere en egentlig ejerstatus med hensyn til lejligheder og lokaler i etagehuse, har regeringen i overensstemmelse med sit herom

givne tilsagn, jfr. bemærkningerne i betænkningen af 24. marts 1965 fra folketingsudvalget angående forslag til lov om ændringer i lov om leje, besluttet at fremsætte forslag til lov om ejerlejligheder på grundlag af det i ejerlejlighedsudvalget udarbejdede udkast.

Lovforslagets §§ 1-9 svarer til udvalgets udkast. Med hensyn til området for lovgivning om ejerlejligheder har der i udvalget været stærkt divergerende opfattelser. Regeringen har ment, at ejerlejlighedssystemet kun bør kunne finde anvendelse på ejendomme, der opføres efter lovens ikrafttræden med opdeling i ejerlejligheder som formål, jfr. nærmere bemærkningerne til lovforslagets § 10.

Udvalget har til udkastet knyttet en række mere almindelige synspunkter, hvoraf navnlig skal fremhæves følgende:

Udvalget har som *titel* for lovudkastet for en lovgivning på dette område foreslået „lov om ejerlejligheder“, selv om udvalget har måttet erkende, at ordet „ejerlejlighed“ sprogligt indeholder en vis uklarhed, idet ordet „lejlighed“ er flertydigt. Under hele den diskussion, der i de foreløbne år har været ført om spørgsmålet, har man imidlertid stedse anvendt ordet „ejerlejlighed“, og ejerlejlighedsudvalget har ikke kunnet finde en bedre benævnelse, hvorfor udvalget er blevet stående herved. Der synes heller ikke at være noget betænkeligt ved at bruge dette ord, uanset at lovforslaget også omhandler forretningslokaler m. v., jfr. bemærkningerne til § 1.

Der findes her i landet — i modsætning til adskillige andre lande — ikke nogen almindelig lovgivning om ejendomsretlige problemer. De almindelige ejendomsretlige forhold vedrørende fast ejendom er bortset fra specielle lovbestemmelser om f. eks. tinglysning, udstykning og beskatning i hovedsagen bestemt af aftaler og almindelige retsgrundsætninger. Dette gælder også andelsboligforeninger og ejerfællesskaber, hvor flere medejere hver for sig har tinglyst adkomst til en andpart af ejendommen, eventuelt med brugsret f. eks. til en bestemt lejlighed.