

Der ville i princippet heller ikke være noget til hinder for, at en særejendomsret til lejligheder på samme måde retligt kunne etableres uden udarbejdelse af en særlig lov herom, idet det ville være tilstrækkeligt, om der ved gennemførelse af nogle få tilføjelser til og ændringer i tinglysningsloven blev givet adgang til at tinglyse ejendomsret til lejligheder såvel som panterrettigheder og andre behæftelser af ejendomme; det måtte hertil kræves, at der gives hver lejlighed sit eget blad i tingbogen, og lejlighederne måtte i øvrigt behandles efter lignende regler som bygninger opført på lejet grund, jfr. herom tinglysningslovens § 19. De nærmere regler om forholdet mellem lejerne indbyrdes m. v. skulle herefter være overladt til deres frie aftale, og når henses til, at andelsboligforeninger har nået deres nuværende udbredelse og virket tilfredsstillende uden nogen lovgivning herom, ville der måske heller ikke være noget betænkeligt herved.

Det drejer sig imidlertid ved indførelse af ejerlejligheder om en nydannelse i dansk ret, og det kan antages, at denne vil medføre tvivlsspørgsmål i retsanvendelsen, således at der vil være trang til i hvert fald visse lovregler. Hertil kommer, at ejerlejligheder ikke kan tænkes opført uden belåning i realkreditinstitutionerne, og disse må formodes at ville være betænkelige ved långivning, såfremt der ikke ved en særlig lov blev givet lovbestemmelser om hovedprincipperne for ejerlejligheders retlige stilling. Endelig kan det anføres, at det under hensyn til, at der er tale om en nydannelse, er naturligt, at man gennemfører en lov, indeholdende de grundlæggende regler herom, i stedet for blot at ændre tinglysningsloven, der hovedsagelig indeholder regler om den formelle fremgangsmåde ved tinglysning. Også i udlandet findes næsten undtagelsesfrit en speciel lovgivning herom. Der har derfor i ejerlejlighedsudvalget været enighed om — også blandt de medlemmer, der ikke tilslutter sig ønsket om at indføre ejerlejligheder — at der i givet fald bør udarbejdes en særlig lov.

De fremmede retsordninger frembyder betydelige forskelligheder med hensyn til, hvor udførligt en sådan lovgivning er udformet. Det er derfor naturligt at overveje, om en dansk lovgivning på dette område skal være meget udførlig som f. eks. i Tyskland og Italien, eller om man kan nøjes med en betydeligt enklere form, som det eksempelvis kendes fra Belgien. Det foreliggende, forholdsvis enkle lovforslag suppleret med en normalvedtægt samt med en bekendtgørelse om fremgangsmåden ved tinglysning må antages at kunne tilfredsstille behovet for retsregler ved indførelsen af ejerlejlighedsinstitutionen i Danmark.

Af de emner, som ikke er medtaget i lovforslaget, har udvalget nævnt spørgsmålet om den enkelte ejers hæftelse udadtil såvel i forholdet til kontraktkreditorer som til retsbrudskreditorer, d. v. s. i erstatningstilfælde uden for kontraktsforhold. I det schweiziske lovudkast har man ønsket at undgå en solidarisk hæftelse for ejerne. I andre lande — således f. eks. Tyskland og Belgien — synes den dér gældende solidariske hæftelse derimod ikke at have givet anledning til vanskeligheder, og der er i kommentarerne til de i disse lande gældende love intet oplyst om ulemper herved under de mangeårige erfaringer med en sådan regel. Når bestemmelser om hæftelsen udelades, følger det formentlig af dansk rets almindelige regler, at hæftelsen udadtil for deltagerne bliver solidarisk, men dette er efter udvalgets opfattelse næppe urimeligt under hensyn til, at ansvaret over for erstatningskrav normalt vil være dækket af sædvanlige forsikringer, og at der i en forsvarligt administreret ejerlejligheds-ejendom ikke uden behørig vedtagelse vil blive indgået forpligtelser, som ikke kan dækkes over driften af de enkelte ejeres bidrag hertil. Det tilføjes i øvrigt, at der efter dansk ret i vidt omfang er mulighed for i et fællesskab at træffe aftale om at begrænse deltagerens ansvar for kontraktlige forpligtelser, og man må finde det rettest at overlade spørgsmålet om, i hvilket omfang dette kan ske på det heromhandlede område, til retsudviklingen og retsanvendelsen.

Udvalget har endvidere skønnet det ufornuddet at indføre en grundfond eller vedligeholdelsesfond som en obligatorisk betingelse for en ejendom med ejerlejligheder. En bestemmelse herom — således som den findes i Schweiz — vil kun kunne yde kreditorerne tilstrækkelig sikkerhed, hvis der blev indført en form for kontrol med grundfondens oprettelse og fortsatte tilstedeværelse, og det ville i mange tilfælde forekomme urimeligt, om en større likvid kapital skulle henstå som båndlagt til sikkerhed for forpligtelser, der måske aldrig bliver aktuelle. I erkendelse af, at det kan være i ejernes interesse, at der findes en grundfond, er der imidlertid i lovforslagets § 6, stk. 1, givet hjemmel for, at der kan afkræves de enkelte ejere bidrag til en grundfond, og i den i § 7 omhandlede normalvedtægt foreslås optaget en regel om, at $\frac{1}{4}$ af ejerne kan fordrø oprettet en sådan grundfond, hvortil årligt bidrages med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. heraf.

I adskillige fremmede lande findes der lovregler om, at fællesskabet for bidrag til fælles forpligtelser har en tidsbegrænset *legal panteret* — med eller uden fortrinsret fremfor andre panterrettigheder —