

i de enkelte lejligheder. Nyder en sådan panteret ikke fortrinsret, synes den ifølge udvalget uden betydning i tilfælde, hvor lejlighederne allerede måtte være prioriterede „til skorstenen“, og gives der panteretten fortrinsret fremfor private prioriteter, vil den kunne vanskeliggøre belåning. Man har derfor opgivet tanken om at indføre en lovbestemt panteret, der i øvrigt som et led i en dansk lovgivning om ejerlejligheder ville forekomme at være en fremmedartet nydannelse for forpligtelser af denne karakter.

Endvidere har udvalget udeladt bestemmelser om obligatorisk *ansættelse af en administrator*, der ikke selv er lejlighedsejer. Det fremgår af det udenlandske materiale, at en sådan (Verwalter, gérant, syndic o.s.v.) ofte — således i Tyskland, Schweiz og Frankrig — indtager en central placering, og at der tillægges ansættelsen af en administrator overordentlig betydning som sikkerhed for, at administrationen udføres forsvarligt. Under hensyn til de forskellige forhold, der måtte gøre sig gældende i ejerlejlighedsejendommene, er det skønnet mest hensigtsmæssigt at overlade en samtlige ejere omfattende ejerforening, jfr. forslaget § 2, stk. 2, selv at træffe bestemmelse om, hvorledes de fælles anliggender skal administreres, jfr. § 7; det bemærkes herved, at en ejerforening vil kunne omfatte fra 2 til flere hundrede ejere. I normalvedtægten tænkes fastsat bestemmelser om, at der skal vælges en bestyrelse som leder af ejerforeningens anliggender, og at bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift; også ejerforeningens generalforsamling vil naturligvis kunne vedtage, at der skal ansættes en administrator, og det kan måske antages, at långivere — ligesom undertiden ved andelsboligforeninger — ved lånets givelse vil betinge sig, at administrationen sker ved en sagkyndig administrator, der ikke selv er medlem af ejerforeningen. At ansvaret for ledelsen ligger hos en af ejerne valgt bestyrelse og ikke hos en udenforstående administrator, synes også at stemme bedst med almindelig dansk ret og er det inden for andelsboligforeningerne gældende.

Vedrørende *ejendomsbeskatningen*, for så vidt angår ejerlejlighedsejendomme, har udvalget bemærket, at der i flere lande — f. eks. Tyskland, Belgien og USA — sker særskilt vurdering og beskatning af hver enkelt ejerlejlighed. En sådan særskilt vurdering synes imidlertid at ville medføre et kostbart og kompliceret vurderingsapparat. Det ville — set fra skattemyndighedernes synspunkt — være simplest, om ejendommen blev vurderet og beskattet under ét, således at ejendomsskatterne

derefter af ejerforeningen fordeltes på og opkrævedes hos de enkelte ejere. Skattemyndighederne vil imidlertid uden større vanskelighed kunne administrere regler, hvorefter ejendommen vel vurderes under ét, men skatterne af skattevæsenet selv fordeles på de enkelte ejere efter det fordelingsstal, hvorved de indgår i fællesskabet, jfr. lovforslagets § 2, stk. 2. Det må, for at den i lovforslaget tilsigtede ligestilling af ejerlejligheder med anden fast ejendom skal kunne opnås, anses for nødvendigt, at skatterne indkræves hos hver enkelt ejer uafhængigt af de andre ejere, således at det undgås, at en enkelt ejers undladelse af at betale den lejligheden pålignede skat medfører, at de andre ejere må udrede denne og derefter være henvist til at søge regres hos den forsømmelige skatteyder.

I lejelovens § 85 er det fastsat, at der i forbindelse med *separation eller skilsmisse* skal træffes bestemmelse om, hvem af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte et af ægtefællerne indgået lejemål vedrørende en beboelseslejlighed. Denne bestemmelse finder ikke anvendelse på lejligheder i en ejendom, der tilhører ægtefællerne selv eller en af dem; tilhører en sådan bolig fællesboet, må lejligheden overgå til den ægtefælle, der udtager ejendommen under skiftet, og hører ejendommen til en ægtefælles særeje, kan den anden ægtefælle ikke overtage lejligheden uden samtykke fra den ægtefælle, der ejer ejendommen.

For ejerlejligheder må det på samme måde antages, at der — medmindre lovbestemmelser herom gives — ikke ved separationen eller skilsmissen kan træffes afgørelse om, at lejligheden kan tillægges en ægtefælle, der ikke selv er ejer af lejligheden, men at spørgsmålet, hvis lejligheden hører til fællesboet, må afgøres under skiftet, således at den ægtefælle, til hvis bodel lejligheden hører, har fortrinsret til at udtage denne, jfr. skiftelovens § 70 a, stk. 1, som ændret ved lov nr. 412 af 18. december 1963. Den ægtefælle, til hvis særeje ejerlejligheden hører, vil altid beholde denne.

I erkendelse af, at de gældende regler ikke yder en ægtefælle, der har behov herfor, tilstrækkelig sikkerhed for at kunne få lejligheden tilkendt, har ægteskabsudvalget i betænkning af 1964 som § 58, stk. 2, i et udkast til ny lov om ægteskabs indgåelse og opløsning, jfr. motiverne side 113-114, foreslået en regel om, at det i forbindelse med dom til separation eller skilsmisse skal kunne pålægges den ægtefælle, til hvis bodel eller særeje hører den ejendom, i hvilken ægtefællernes hidtil fælles lejlighed er beliggende, at udleje lejligheden til den anden ægtefælle på vilkår, der kan fastsættes af retten.

Det må efter udvalgets opfattelse antages, at der,