

for så vidt angår ejerlejligheder, vil være trang til regler af tilsvarende indhold, og udvalget har derfor henstillet, at justitsministeriet under sine overvejelser om en ny ægteskabslovgivning inddrager spørgsmålet om at udvide den foreslåede § 58, stk. 2, til også at gælde ejerlejligheder. De samme betragtninger vil i øvrigt finde anvendelse på lejligheder i boliginteresseselskaber samt i andelsboligforeninger og boligaktieselskaber, hvor boligretten er knyttet til et andelsbevis eller en aktie tilhørende den ene ægtefælle.

Endelig er ej heller medtaget bestemmelser om opløsning af ejerforeningen og tilbageførelse af ejendommen til at være undergivet sædvanlig ejendomsret. Man har ikke anset bestemmelser herom for nødvendige eller rimelige; en én gang etableret ejerlejlighedsejendom må forblive som sådan, medmindre samtlige lejlighedsejere er enige om og tager de fornødne skridt til at lade ejendommen overgå til en anden besiddelsesform. Det samme gælder, hvis samtlige lejligheder ved køb eller arv samles på én hånd.

#### *Bemærkninger til de enkelte bestemmelser.*

##### Til § 1.

„Ejerlejligheder“ defineres her som lejligheder, der ejes særskilt. Da ordet „lejlighed“ efter almindeligt sprogbrug normalt forbindes med beboelse, og da det må forventes, at ejerlejlighedsinstituttet kan få en væsentlig betydning for erhvervslokaler, udtales det i stk. 2, at lovens bestemmelser finder tilsvarende anvendelse på ejendomsret til husrum, der ikke er beboelseslejligheder, men benyttes til andet formål. Man har ikke villet udelukke, at „værelser til beboelse“ (f. eks. i et kollegium eller en klublejlighed) kan gøres til genstand for ejendomsret, selv om dette næppe vil blive almindeligt.

##### Til § 2.

Retten til ejerlejlighed er en egentlig ejendomsret til lejligheden; ejeren har således alle de en ejer tilkommende rettigheder over fast ejendom, nemlig retten til at sælge, pantsætte og råde over lejligheden, der ved hans død falder i arv efter reglerne herom.

Ejendomsretten er kombineret med en nærmere fastsat — og i mangel heraf ligelig — andel (fordelingsallet) i det fællesskab, som er nødvendigt mellem ejerne i en ejerlejlighedsejendom. Selv om det i de enkelte lejlighedsejeres stilling som ejere ligger, at de i videst muligt omfang bør stilles uafhængigt af hinanden, er det indlysende, at fællesskabet bliver langt mere omfattende end f. eks. fællesskabet mellem ejerne i et rækkehuskvarter. Dette gælder såvel rettigheder, idet de enkelte ejere

i fællesskab ejer fællesindretningerne — grund, ydermure, tag, trappegange, fælles installationer, kælderrum, funktionær bolig m. m. — som pligter, idet ejerne i fællesskab må bidrage til fælles forpligtelser, jfr. § 6, stk. 1.

Bortset fra tilfælde, hvor en ejerlejlighedsejendom omfatter nogle få praktisk talt ens lejligheder, er det nødvendigt, at der på forhånd fastlægges fordelingsstal svarende til lejlighedernes indbyrdes værdi.

De enkelte ejere er uden videre deltagere i et fællesskab med dertil knyttede rettigheder og forpligtelser; dette tvungne fællesskab benævnes i stk. 2 som en ejerforening. Foreningen har alene karakter af et administrationsfællesskab, iden den som fuldmægtig for ejerne administrerer fælles anliggender.

I stk. 3 bestemmes det som en naturlig og sædvanlig konsekvens af den således etablerede ejendomsret, at rettigheder og forpligtelser ikke kan adskilles.

##### Til § 3.

For at undgå de uklare retsforhold, der ville opstå, dersom kun enkelte lejligheder i en ejendom etableres som ejerlejligheder, foreslås det, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. Herved fastlægges på forhånd det indbyrdes forhold mellem lejlighederne, uanset om kun enkelte af disse sælges til beboerne, medens resten udlejes.

##### Til § 4.

Det foreslås udtrykkeligt fastsat, at en ejerlejlighed i tinglysningsmæssig henseende er en selvstændig fast ejendom; de nærmere bestemmelser om fremgangsmåden ved tinglysning må udfærdiges af justitsministeren.

Det følger af sagens natur, at udstykningslovens regler om udstykning ikke finder anvendelse på ejerlejligheder.

##### Til § 5.

Ligesom i en udlejningsejendom må der i form af en husorden kunne gives regler om beboernes optræden i ejendommen. Det vil alt efter ejendommens størrelse og karakter være vidt forskelligt, hvilke krav der i så henseende kan være grund til at stille, og spørgsmålet om, hvad der skal stå i husordenen, må derfor være overladt til ejernes frie vedtagelse.

Af hensyn til at kunne opnå fogdens bistand i tilfælde, hvor en enkelt ejer modsætter sig, at håndværkere får adgang til hans lejlighed for at reparere fælles installationer, er det fundet ønskeligt at medtage en udtrykkelig lovbestemmelse om dette spørgsmål.