

Til § 6.

Bestemmelsen i stk. 1 fastsætter, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelings-tallet at udrede samtlige fælles udgifter ved ejendommens drift, af hvad art sig være vil. Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes af foreningens ledelse, jfr. § 7; og den i medfør heraf udfærdigede vedtægt.

Som anført i de almindelige bemærkninger bør der tilvejebringes en ordning, hvorefter ejendomsskatter af skattemyndighederne opkræves direkte hos den enkelte ejer.

I stk. 2 er optaget en bestemmelse om, at forøgelse af fællesudgifterne som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers ejendom, f. eks. hvis han for egen regning har udført særlig kostbare installationer, som medfører forhøjelse af forsikringssummerne, skal bæres af denne ejer selv.

Til § 7.

Paragraffen giver — i lighed med de udenlandske love — anvisning på at tilvejebringe vedtægter, hvorved de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse og revision fastsættes af ejerne.

Hvad sådanne vedtægter bør indeholde, kan alt efter ejendommens størrelse og beskaffenhed være vidt forskelligt; man har derfor ikke villet fastlægge obligatoriske bestemmelser herom, men foreslår affattelsen overladt til parternes frie aftale. I betragtning af, at det ved andelsboligforeninger ikke har medført vanskeligheder, at beboerne har frit spillerum ved affattelsen af vedtægter, findes dette heller ikke at kunne være betænkeligt.

For at sikre, at der altid findes egnede bestemmelser om administration, foreslås fastsat, at en af boligministeren tilvejebragt normalvedtægt skal være gældende, medmindre andre bestemmelser herom vedtages og tinglyses. Ejerlejlighedsudvalget har udarbejdet udkast til en sådan normalvedtægt. I denne vedtægt gives bestemmelser om generalforsamlingen og afstemninger på denne. Der stemmes normalt efter fordelingstal, men til vigtigere beslutninger kræves kvalificeret stemmeflerhed såvel efter antal som efter fordelingstal; der er herved tænkt på, at f. eks. en enkelt ejer af et større forretningslokale i en forretningsejendom ikke i sådanne tilfælde bør kunne overstemme flere mindre ejere. Endvidere indeholder udkastet regler om valg af bestyrelse og dennes funktioner ved varetagelse af fælles anliggender; herunder nævnes udtrykkeligt pligten til at sørge for, at der tegnes sædvanlige brand- og ansvarsforsikringer. Som nævnt i de almindelige bemærkninger kan besty-

relsen til sin bistand antage en administrator, og $\frac{1}{4}$ af ejerne kan kræve tilvejebragt en grundfond til sikring af, at ejerforeningen kan opfylde sine forpligtelser.

Også om bestemmelser om andre forhold end de i udkastet til normalvedtægt foreslåede kan der blive spørgsmål. Det kan formentlig tænkes, at ejerne finder det ønskeligt at begrænse adgangen til salg eller fremleje, f. eks. således, at der hertil kræves tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. I så fald må de nærmere bestemmelser om bestyrelsens beføjelser i så hensende optages i vedtægterne.

Vedtægtsbestemmelser, der afviger fra normalvedtægten, skal for at være gyldige tinglyses. Bestemmelserne i vedtægten vil ofte kunne være af betydning for lejlighedens handelsværdi. Det må derfor anses for nødvendigt, at både erhververe af lejligheder og långivere kan gøre sig bekendt hermed, inden de kontraherer med ejeren. Der må heller ikke i forholdet mellem ejernes indbyrdes kunne opstå tvivl om, hvilke vedtægtsbestemmelser de er underkastet.

Til § 8.

Bestemmelserne indeholder reglerne for ejerforeningens beføjelser i tilfælde af grov misligholdelse fra en ejers side af sine forpligtelser som lejligheds-ejer. Det fastsættes, at ejerforeningen med passende varsel — der således bl. a. bør afpasses under hensyntagen til misligholdelsens grovhed eller karakter — kan pålægge den pågældende ejer at frflytte sin lejlighed. I betragtning af, at det drejer sig om en ejendomsret, har man været betænkelig ved at indføre vidtgående regler, hvorved det skulle kunne pålægges en ejer at afhænde sin lejlighed; det vil normalt være tilstrækkeligt, at den uheldige ejer selv fjernes fra ejendommen, og det må stå ham frit for at bevare sin ejendomsret, men udlåne eller udleje lejligheden til andre. Forsømmer en ejer pligten til at betale bidrag til fælles anliggender, vil de andre ejere efter opnået dom kunne foretage udlæg i lejligheden og lade denne bortsælge ved tvangsauktion.

Om den foreslåede regel i almindelighed bemærkes, at der bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål.

Til § 9.

Udvalget har været opmærksom på de vanskeligheder — der her i landet også kendes fra parcelhusområdet — som foreligger med hensyn til købernes retsstilling ved afslutning af køb før ejendommens færdiggørelse. Den usikkerhed, der er knyttet til