

Bilag 7.

ADVOKATRÅDET

Den 6. januar 1972

Vedrørende ændring af lov om ejerlejligheder og ophævelse af 25 pct. genudlejningsforhøjelse, lovforslag nr. 15-18 fremsat den 3. november 1971 af boligministeren.

Ad I. Ejerlejligheder.

Da de fremsatte lovforslag vil have en række betydelige konsekvenser for de i ejerlejligheder opdelte ejendomme, skal Advokatrådet, der ikke ønsker at tage stilling for eller imod ejerlejlighedssystemets anvendelse i ældre ejendomme, herved tillade sig at henlede opmærksomheden på, at i tilfælde, hvor ældre ejendomme allerede er opdelt i ejerlejligheder, vil en ændring af lovgrundlaget herfor have en række konsekvenser, hvoraf skal nævnes:

1. Opdeling af ejendomme i ejerlejligheder forudsætter et betydeligt forudgående arbejde og dermed forbundne omkostninger, idet en opdeling nødvendiggør medvirken af landinspektør, advokat og ofte tillige arkitekt og ejendomsmægler samt revisor. Omkostningerne til disse arbejder påregnes dækket efterhånden som lejlighederne i ejendommen sælges. Der vil derfor kunne opstå betydelige tab for ejendommenes ejere, såfremt et salg ikke kan gennemføres.

2. Købere af ejerlejligheder i ældre ejendomme vil ved erhvervelsen have kunnet påregne, at de tillige med andre købere inden for et overskueligt tidsrum ville kunne opnå majoriteten i ejerlejlighedsforeningen og dermed selv blive bestemmende i ejendommen på samme måde som det f. eks. er tilfældet i andelsboligforeninger o. l., der også i stort omfang er indrettet i ældre ejendomme. Disse muligheder for at opnå majoritet vil, såfremt det forelagte lovforslag gennemføres, i hvert fald blive udskudt en årrække.

3. En overgangstilstand, hvorunder visse lejligheder er solgt og andre ikke, vil betyde, at der i ejendommen bor familier, hvis juri-

diske grundlag for at bruge lejligheden er forskelligt med deraf følgende muligheder for uligheder, konflikter etc. Denne overgangstilstand vil blive forlænget, såfremt lovforslaget gennemføres.

4. I forbindelse med en ejendoms opdeling i ejerlejligheder og samtidigt eller efterfølgende salg vil der i reglen være truffet ordning med pantekreditorerne i ejendomme, og disse aftaler vil ligeledes nu kunne føre til en række vanskeligheder også af administrativ karakter, ikke blot for sælger og køber, men også for pantekreditorerne, herunder kreditinstitutioner m. fl.

5. Af ovenstående vil det fremgå, at der ofte har været investeret meget betydelige værdier i forbindelse med en ejendoms omdannelse til ejerlejlighedsejendom, og det er Advokatrådets opfattelse, at de foreslåede regler vil gøre den berettigede forventning om en rimelig fremtidig salgsrytme illusorisk.

Erhververe af ejendomme, som har købt denne til en pris, der er fastsat i tillid hertil, vil lide et betydeligt retstab, men også nuværende besiddere og disses successorer f. eks. i et dødsbo vil sidde inde med en „amputeret“ ejendom f. eks. bestående af 43 ud af 50 lejligheder, som vil være meget vanskelige at sælge og meget vanskelige at belåne.

Er et salg nødvendigt, vil der derfor opstå meget store økonomiske tab.

Ad II. Ophævelse af 25 pct. genudlejningsforhøjelse.

Der foreligger næppe i hidtidige lovgivninger eksempler på en ophævelse af en lovmæssig lejeforhøjelsesadgang — selvom denne kun er latent — og der kan her meget nemt opstå den situation, at en erhverver af en ejendom har givet en merpris for ejendommen i tillid til en lovhjemlet forventet lejeforhøjelsesrytme som følge af genudlej-