

eller hele den faste ejendom, kan overdrage denne til flere erhververe, således at der opstår nye anpartslejligheder. I domspraksis er imidlertid antaget, at den gældende formulering ikke dækker tilfælde, hvor ejendomsretten til en fast ejendom overdrages i sin helhed, selvom overdragelsen sker til flere samejere i forening. Ved den foreslåede § 13, stk. 2, foreslås i overensstemmelse med det oprindelige formål fastslået, at forbuddet også rammer overdragelse af en samlet ejendom til flere erhververe, hvor der til en eller flere anparter er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed.

Forbuddet i stk. 2 er ikke betinget af, at der er knyttet en beboelseslejlighed til hver af anparterne. Hvis dette var en betingelse, ville forbuddet ikke blive effektivt. Det rammer således også tilfælde, hvor kun én af beboerne får ret til en lejlighed.

Forbuddet i stk. 1 mod salg af en anpart rammer også tilfælde, hvor der ikke er en tilknyttet ret til en lejlighed, men blot forudsat, er erhververen får en sådan brugsret. Dette gælder ikke stk. 2. Et salg, hvor en eller flere af de erhvervende samejere rent faktisk får en lejlighed i forbindelse med købet, er ikke uden videre forbudt. Ellers ville bestemmelsen hindre, at man ved udbud af en ejendom med en lejlighed ledig for køber, solgte til flere købere, der ønskede at erhverve ejendommen i fællesskab. Men erhververne kan ikke permanent knytte brugsretten til en anpart, således at videresalg af anparten giver ret til at overtage lejligheden.

At der til en anpart er knyttet en brugsret til en beboelseslejlighed vil sige, at brugsretten følger anparten ved salg. Denne ret vil normalt være fastsat i en skriftlig aftale, men bestemmelsen rammer også tilfælde, hvor der foreligger en mundtlig eller blot stiltiende aftale. Det sidste vil kunne være indiceret ved hele aftalekomplekset og de faktiske omstændigheder. Hvis for eksempel en ejendom med fire tomme lejligheder sælges til fire personer, der alle flytter ind, vil der antageligt foreligge en stiltiende aftale om, at brugsretten følger anparten også ved videresalg. Den konkrete bedømmelse må foretages af domstolene.

I § 13, stk. 4, som svarer til nugældende lovs § 13, stk. 3, er tidspunktet for anmeldelse til tinglysning rettet til 13. februar. Der er alene tale om berigtigelse af en fejl i seneste lovbekendtgørelse.

Til nr. 6

Det foreslås præciseret, at bestemmelsen om køberens krav på nedsættelse af en eventuel overpris for salg af anparter ikke gælder anparter, hvortil er knyttet brugsretten til en lejlighed, der alene anvendes til andet end beboelse.

Til nr. 7

*Ad § 14 a*

I overensstemmelse med forslaget fra arbejdsgruppen vedrørende boligfællesskaber foreslås i andelsboligloven indført et kapitel vedrørende boligfællesskaber, hvis forhold ikke er boligretligt reguleret ved kap. II om andelsboligforeninger, ved kap. III om boligaktieselskaber og boliganpartsselskaber eller ved kap. IV om boligsamejer.

Forslaget omfatter et forbud mod fremtidig etablering af sådanne boligfællesskaber, herunder boliginteressentskaber og boligkommanditselskaber, hvor der til en andel i fællesskabet er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i fællesskabets ejendom.

Forslaget foreslås gennemført i form af et forbud, dels mod overdragelse af en fast ejendom til et sådant fællesskab, dels mod overdragelse af en andel i et sådant fællesskab til flere erhververe. Herved opnås, at der ikke kan etableres nye boligfællesskaber, hvor alle eller nogle boligfællesskabsdeltagere ved køb af en andel i boligfællesskabet får en tilknyttet brugsret til en beboelseslejlighed. Endvidere opnås, at ejere af flere andele i sådanne boligfællesskaber, hvor der til den enkelte andel er knyttet brugsret til en beboelseslejlighed i ejendommen, ikke kan videresælge disse, således at flere erhververe hver især bliver boligfællesskabsdeltagere med brugsret til en beboelseslejlighed.

Ved den foreslåede formulering, hvorefter brugsretten til en beboelseslejlighed skal være »knyttet til« andelen, for at aftalen er omfattet af bestemmelsen, er forudsat, at en sådan tilknytning kan foreligge ikke blot ved en skriftlig aftale herom, men også ved en mundtlig eller stiltiende aftale.

Det er imidlertid en forudsætning for bestemmelsens anvendelse, at der er en egentlig tilknytning mellem brugsretten og andelen i boligfællesskabet. Bestemmelsen sigter således ikke på at hindre, at en udlejningsejendom med et større antal beboelseslejligheder sælges i et mindre antal andele til f.eks. to eller tre erhververe, uanset om én eller flere af disse på et tidspunkt, hvor en lejlighed i ejendommen er ledig, måtte beslutte at indflytte i denne på samme måde, som en ene-ejer af en udlejningsejendom kan benytte en lejlighed i ejendommen, se således også bemærkningerne til nr. 5. Grænsen for, hvornår en overdragelse af en ejendom vil være i strid med § 14 a, stk. 1, vil bero på en samlet vurdering af situationen og aftalerne.

Med overdragelse af en andel i en fast ejendom sidestilles optagelse af nye deltagere i boligfællesskabet, hvilket kan forekomme, f.eks. hvor et boligfællesskab med et mindre antal deltagere er ejere af