

BETÆNKNING

ANGÅENDE

EJERLEJLIGHEDER M.V

*Afgivet af det ved boligministeriets skrivelse
af 18. april 1963 nedsatte udvalg*



BETÆNKNING NR. 395

1965

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
Udvalgets nedsættelse	5
Udvalgets arbejde	7
 1. del DE BESTÅENDE FORMER FOR FÆLLESSKAB	 11
A. Interessentskaber	14
B. Aktieselskaber	19
G. Andelsboligforeninger	24
D. De sociale boligforetagender	73
E. Indkomst- og formuebeskatningen af boligsammenslutninger og disses deltagere (af fuldmægtig i Statens ligningsdirektorat V. Laustsen)	80
F. Forkøbsret for lejere til de af dem beboede ejendomme	95
G. Overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andele i andelsboligforeninger	98
 2. del EJERLEJLIGHEDER	 107
A. Lovgivningen i udlandet	126
B. Diskussion her i landet	129
C. Argumentation	138
D. Udkast til lov om ejerlejligheder	140
E. Bemærkninger til lovudkastet	148
F. Udkast til normalvedtægt for en ejerforening, oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder	150
G. Udkast til anordning om ændring i anordning om tinglysning	156
II. Vurdering og beskatning af ejerlejligheder (af ekspeditionssekretær i skattedepartementet Karen N. Dahl)	159
J. Indkomst- og formuebeskatningen vedr. ejerlejligheder (af fuldmægtig V. Laustsen)	159

UDVALGETS NEDSÆTTELSE

Ved folketingsbeslutning af 20. marts 1963 opfordredes regeringen til at nedsætte et hurtigt arbejdende udvalg med den opgave på baggrund af den eksisterende lovgivning at foretage en undersøgelse af de praktiske muligheder for på andels-, aktie- eller interessentskabsbasis eller ved individuel særejendomsret at eje eller være medejer af en bolig i etageejendomme. Udvalget skulle endvidere på grundlag heraf overveje, om der bør gennemføres særlige foranstaltninger med henblik på at fremme ordninger, hvorved beboere eller indehavere af erhvervslokaler i sådanne huse får lettere adgang til at blive ejere eller medejere af deres bolig eller lokaler. Såfremt udvalget måtte finde sådanne foranstaltninger hensigtsmæssige, som forudsætter ændringer i den bestående lovgivning, blev det tillige pålagt udvalget at udarbejde forslag hertil.

Boligministeriet nedsatte herefter udvalget ved skrivelse af 18. april 1963 med højesteretsdommer Henrik Tamm som formand og tilskrev samtidig en række i folketingsbeslutningen anførte styrelser, organisationer m. v. om at fremkomme med forslag til repræsentanter, der kunne indtræde i udvalget.

Efter at have modtaget disse forslag konstituerede boligministeriet ved skrivelse af 31. juli 1963 udvalget med følgende sammensætning:

udpeget af folketinget:

fhv. borgmester Axel Ivan Pedersen
landsretssagfører Finn Poulsen
dommer Knud Thestrup
lektor fru Else-Merete Ross
redaktør Kai Moltke

indstillet af boligministeriet:

kontorchef Axel G. Poulsen

indstillet af finansministeriet:

kontorchef Mogens Riitzou

indstillet af justitsministeriet:

kontorchef O. Graulund Hansen

indstillet af landbrugsministeriet:

ekspeditionssekretær Jørgen Graff Nielsen

indstillet af Frederiksberg kommunalbestyrelse:

rådmand, overformynder H. L. Thomsen
indstillet af Københavns magistrat:

kommunaldirektør, cand. polit. Gregers Hansen

indstillet af Amtsrådsforeningen i Danmark:

administrationschef Poul Stochholm

indstillet af Bymæssige Kommuner:

borgmester P. Fenneberg

indstillet af Den danske Købstadforening:

kreditforeningsdirektør Knud Andersen

indstillet af De samvirkende Sognerådsforeninger:

sognerådsformand Aksel Rasmussen

indstillet af Advokatrådet:

landsretssagfører Knud Ehlers

indstillet af Den danske Dommerforening:

dommer R. J. Dyreborg

indstillet af Danmarks Lejerforbund:

formand Andreas G. Svendsen

indstillet af De samvirkende Lejerforeninger:

inspektør A. Perlmutter

indstillet af Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber:

forretningsfører Finn Trier

indstillet af De danske Grundejeres Landsorganisation:

konsul Wm. Sliben

indstillet af realkreditinstitutionerne:

kreditforeningsdirektør, højesteretssagfører Niels Alkil

Til sekretær for udvalget blev udpeget: ekspeditionssekretær Tage G. Sørensen.

Ved skrivelse af 27. april 1964 har boligministeriet tilsendt udvalget en henvendelse fra Butikshandelens Fællesråd bl. a. om køb af lejemål, respektive køb af en andel af en fast ejendom, hvori butiksvirksomhed eller anden erhvervsvirksomhed drives.

UDVALGETS ARBEJDE

Der har i det samlede udvalg været afholdt 8 møder.

Indledende generaldebat afholdtes på udvalgets to første møder den 10. september og den 17. oktober 1963, hvor det blev besluttet at nedsætte et arbejdsudvalg, der foruden af formanden har bestået af Alkil, Ehlers og Axel G. Poulsen.

Arbejdsudvalget, der i øvrigt lejlighedsvis har haft bistand af flere af udvalgets medlemmer, har afholdt 26 møder og har bl. a. forhandlet med forskellige myndigheder og advokater. Det af arbejdsudvalget fremskaffede og bearbejdede materiale m. v. er derefter blevet drøftet i det samlede udvalg.

På grundlag af disse overvejelser er udarbejdet nærværende betænkning, hvis 1. del omhandler de bestående former for fællesskab - interessentskaber, aktieselskaber og andelsboligforeninger — og hvis 2. del behandler spørgsmålet om indførelse af ejendomsret til lejligheder og fastsættelse af lovregler herom.

Som det vil ses, fremkommer udvalget, for så vidt angår de bestående fællesskabsformer, ikke i betænkningens 1. del med forslag til ændringer i lovgivningen ud over følgende:

Udvalget henstiller til overvejelse, hvorvidt der er tilstrækkelig anledning til at opretholde den særlige bestemmelse i lejelovens § 108, stk. 3, om aktieindskud, jfr. s. 20. Endvidere rejser udvalget, jfr. s. 31 og 35, spørgsmålet om optagelse af en regel i retsplejeloven om boligretternes kompetence, hvorefter alle retssager om hus og husrum,

i hvilke fagkundskab hertil skønnes at være af betydning, vil være at indbringe for boligretterne. Endelig har udvalget, jfr. s. 33 og 34, foreslået optagelse i lejelovens § 109 af en bestemmelse om, at lejen efter opløsning af en andelsboligforening skal kunne aftales til samme beløb som den senest gældende boligafgift.

Udvalget fremkommer derhos, jfr. afsnit G, s. 102 med et udkast til lov om overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andele i andelsboligforeninger. Udvalget har overvejet mulighederne for at indføre en forkøbsret for lejere til de af dem beboede ejendomme, men har ikke ment at kunne stille noget forslag herom, jfr. afsnit F, s. 97.

Udvalget fremkommer i 2. del med udkast til lov om ejerlejligheder med dertil hørende bemærkninger, jfr. afsnit D, s. 138, og afsnit E, s. 140 ff, udkast til normalvedtægt for en ejerforening, oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder, jfr. afsnit F, s. 148 ff, og udkast til anordning om ændring i anordning om tinglysning, jfr. afsnit G, s. 150 ff.

Som afsnit H, s. 156 ff, er optaget en af ekspeditionssekretær i skattedepartementet Karen N. Dahl udarbejdet redegørelse for det under finansministeriet hørende spørgsmål om særskilt vurdering og beskatning af de enkelte lejligheder; der henvises til udvalgets bemærkninger herom i afsnit E, s. 142.

Endelig har udvalget i samme afsnit, s. 143, henstillet, at spørgsmålet om retsstillingen med hensyn til ejerlejligheder m. v. ved separation og skilsmisse overvejes i justitsministeriet.

København, i juni 1965.

N. Alkil
Kn. Andersen
R. J. Dyreborg
Knud Ehlers
P. Fenneberg
O. Graulund Hansen
Gregers Hansen
Kai Moltke
J. Graff Nielsen

Axel Ivan Pedersen
A. Perlmutter
Axel G. Poulsen
Finn Poulsen
Aksel Rasmussen
E.-M. Ross
M. Rützou
Wm. Sliben
Poul Stochholm

Andreas G. Svendsen
Henrik Tamm
formand
Knud Thestrup
H. L. Thomsen
Finn Trier

Tage G. Sørensen
sekr.

1. DEL

DE BESTÅENDE FORMER
FOR FÆLLESSKAB

For den, der vil erhverve sig en bolig, har der i Danmark gennem tiderne stået to muligheder åbne, nemlig ved køb at erhverve sig eget hus eller at leje en lejlighed i en udlejningsejendom. Der findes efter boligtællingen i 1960 ca. 475.000 parcelhuse og ca. 790.000 lejligheder. I den i 1946 af indenrigsministeriets byggeudvalg afgivne betænkning: »Det fremtidige Boligbyggeri« antages det (side 45), at »der ved besiddelsen af eget hus, selv i de tilfælde, hvor der ydes offentlig støtte til opførelse af parcelhuse, stilles sådanne minimumskrav til indkomstforholdene, at en væsentlig del af befolkningen allerede af den grund er udelukket fra at blive og forblive ejere af eget hus«. Det fastslås derfor (side 46-47), at man i højere grad må ind på at opføre byggeri med udlejning for øje, f. eks. gennem boligselskaber og boligforeninger, og der peges i denne forbindelse på de mulige fordele, der for etagebyggeriets vedkommende er knyttet til en mere

rationel produktion - rationalisering, større indkøb o. s. v.

Denne prognose har med den siden kri-

Boligbestanden i hele landet 1955 og 1960).*

Antal lejligheder i:	1955	1960	Procentvis fordelt	
			1955	1960
Enfamiliehuse ..	428.500	475.200	30,9	32,5
Andre ejendomme	956.600	986.300	69,1	67,5
Heraf:				
Tofamiliehuse ..	145.300	159.800	10,5	10,9
Større beboelses-ejendomme m. v.	612.000	632.700	44,2	43,3
Sommerhuse, barakker o. l. .	7.400	8.600	0,5	0,6
Landbrugs-ejendomme ...	191.900	185.200	13,9	12,7
I alt	1.385.100	1.461.500	100,0	100,0

*) For 1960 excl. ledige lejligheder samt klubværelser og enkeltværelser, for 1955 incl. ledige lejligheder samt klubværelser.

Antal fuldførte lejligheder 1946-63.

	En- og to-familiehuse	Række-, kæde- og dobbelthuse	I ler familiehuse	Andre ejendomme	I alt
<i>1946-50</i>					
Byer m. v.	4.700	1.200	8.450	450	14.800
Øvrige landkommuner	2.150		50	450	2.650
I alt gnm. pr. år ...	6.850	1.200	8.500	900	17.450
<i>1951-55</i>					
Byer m. v.	6.800	1.850	9.350	350	18.350
Øvrige landkommuner	2.900		50	500	3.450
I alt gnm. pr. år ...	9.700	1.850	9.400	850	21.800
<i>1956-60</i>					
Byer m. v.	7.000	1.800	10.500	800	20.100
Øvrige landkommuner	3.600		50	550	4.200
I alt gnm. pr. år ...	10.600	1.800	10.550	1.350	24.300
<i>1961-63</i>					
Byer m. v.	10.750	1.700	11.600	1.200	25.250
Øvrige landkommuner	7.000		100	500	7.600
I alt gnm. pr. år ...	17.750	1.700	11.700	1.700	32.850

gens afslutning skete velstandsstigning ikke holdt stik. Parcelhusbyggeriet har - til dels med statsstøtte og kommunegaranti - vundet en langt større udbredelse, også blandt mindre bemidlede, end forudset i 1946, jfr. om- og nedenstående oversigter:

Gennemsnitlig årlig boligproduktion:

		Parcelhuse m. v.	Etage- ejendomme m. v.	Lejligheder i alt
1946-1950	..	8.000	9.400	17.400
1951-1955	..	11.500	10.300	21.800
1956-1960	..	12.400	11.900	24.300
1961-1963	.. .	19.400	13.400	32.800

Grundene til, at så mange foretrækker parcelhuse, når disse kan erhverves til en rimelig pris, er indlysende, jfr. ovennævnte betænkning side 43-45; der fremhæves her deres betydning for familier med børn og den lette adgang til rekreation tilligemed den fordel, at den opsparing, der sker gennem prioritetsafdragene, tilfalder ejerne selv og kan komme dem til glæde i alderdommen samt fordele af mere uhåndgribelig art, nemlig følelser som »uafhængighedsfølelse« og »ejerglæde«, hvorfra man naturligvis ikke kan bortse, når man vil bedømme behovet for sådant byggeri. Ind i overvejelserne går måske også de særlige beskatningsregler for parcelhusejere.

Hertil kommer et meget væsentligt moment, nemlig den i 1946 uforudsete pengeforringelse, der har bragt parcelhusejerne meget betydelige fordele på långivernes bekostning. Der er næppe tvivl om, at der for den, der i dag erhverver et parcelhus, som et meget væsentligt moment i hans valg af denne boligform og afvejelse af, hvilken pris han mener at kunne betale herfor, indgår en forventning om, at inflationen i de kommende år vil fortsætte på samme måde som hidtil.

På den anden side er der stadig et meget betydeligt publikum, som foretrækker at bo i en etageejendom, selv om man herved kommer i et betydeligt afhængighedsforhold til ejendommens til enhver tid værende ejer. I betænkningen peges der på, at materialeforbrug, grundudgift, vedligeholdelse og opvarmning er dyrere for parcelhuse, hvilket

medfører, at den årlige boligudgift er størst ved fritliggende enfamiliehuse; hertil kommer, at boligen i enfamiliehuset kræver et meget betydeligt arbejde af husmoderen.

Den nu bestående mangel på arbejdskraft har forstærket disse faktorer; det er næsten umuligt at få hushjælp, og håndværkerbi-stand til reparationer er kostbar og vanskelig at skaffe.

Boligmarkedet præges i øvrigt af et moment, der i øjeblikket for en del af etageejendommens vedkommende i høj grad tæler i etageboligens favør, nemlig at huslejen for den ældre boligmasses vedkommende stadig er reguleret ved lov, hvilket indebærer, at huslejen i ældre ejendomme langt fra har holdt trit med prisstigningen; endvidere gælder der stadig restriktioner, der normalt sikrer lejerne mod opsigelse. Det står dog enhver klart, at den nuværende tilstand ikke vil kunne bestå, og at man må indrette sine dispositioner på muligheden af denne lovgivnings i hvert fald delvise ophør.

Alt taget i betragtning må man formentlig konkludere derhen, at »drømmen om eget hus« spiller en rolle som aldrig før, hvilket også giver sig udtryk i priser på parcelhuse og på villagrunde.

Det kan med disse betragtninger in mente ikke undre, at muligheden af at forene parcelhusets fordele med etageejendommens fordele har beskæftiget mange mennesker gennem tiden, og at man har bestræbt sig for at nå frem til boligformer, hvor man uden parcelhusets udgifter og arbejdsbyrde opnår de personlige og økonomiske fordele, der er forbundet med at eje sin bolig. Disse formål er søgt realiseret ved forskellige former for fællesskab om etageejendomme.

Den første praktiske realisation af disse tanker er sket gennem de sociale boligforetagender; om enkelthederne i disses udvikling og om deres retlige konstruktion henvises til afsnit D. Det vil ses deraf, at disse boligforetagender har deres udspring i den tanke at skaffe ubemidlede boliger af en bedre standard end den, der fandtes i datidens overfyldte slumkvarterer. At bevægelsen i sin udformning er blevet påvirket af den kooperative tanke, som på så mange måder har spillet en afgørende rolle i udviklingen af dansk erhvervsliv, og som er ukendt i mange

fremmede lande, er utvivlsomt, men også for andet byggeris vedkommende er tanken om i fællesskab med ejendommens øvrige beboere at have ejendomsretten og rådigheden over den ejendom, man bebor, trængt igennem,

og dette kan efter gældende dansk ret ske under tre retligt forskellige former, nemlig på interessenskabsbasis, på aktieselskabsbasis og på andelsbasis. Der gives i det følgende en redegørelse for hver af disse former.

A. INTERESSENTSKABER

Et sameje eller et særligt interessentskab mellem beboerne om den af dem beboede ejendom kan tænkes oprettet enten ved arv, f. eks. således at forældre efterlader børnene en ejendom med flere lejligheder, eller ved køb eller gave.

Det har i meget lang tid tilbage - men vistnok ikke i betydeligt omfang - været kendt, at beboere slog sig sammen og erhvervede ejendommen på interessentskabsbasis; nøjagtige tal herpå foreligger ikke. Denne mulighed har særlig været benyttet ved ejendomme med et mindre antal lejligheder ofte af herskabelig karakter, hvor beboerne dels har rådet over de fornødne økonomiske midler, dels har ønsket at have indseende med, hvem der efter en beboers død eller fraflytning flyttede ind i lejligheden.

Ligeledes kan det tænkes, at en kreds af personer slutter sig sammen for i fællesskab at opføre en ejendom og sikre sig lejligheder i denne.

I de senere år er et vist antal aktieselskaber om ejendomme af denne art på grund af de dermed forbundne skattemæssige fordele i forbindelse med udlodning af skjulte reserver blevet likvideret og omdannet til interessentskaber.

Om hvordan et sådant interessentskab skal fungere, vil der normalt være fastsat regler i en særlig interessentskabskontrakt; som bilag s. 16 er aftrykt afskrift af en sådan kontrakt om en ejendom af ovennævnte herskabelige karakter, indgået i 1963. Den advokat, der har koncipieret kontrakten og stillet denne til rådighed for udvalget, har bemærket, at udkastet er skrevet i hast, men efter hans skøn omhandler alle væsentlige punkter. Det skal hertil bemærkes, at det ved formuleringen af en kontrakt af denne art altid vil være vanskeligt på forhånd at overskue alle de problemer af mangfoldig karakter, der kan opstå under interessentskabets beståen. De

uoverensstemmelser, der kan opstå mellem deltagerne i et så intimt fællesskab som beboelse af en mindre etageejendom, vil jo ofte være så intrikate, at de kun kan løses ved en god vilje hos alle deltagerne.

I mangel af en interessentskabskontrakt eller på områder, hvor kontrakten ikke regulerer forholdet, kommer dansk rets almindelige regler om interessentskaber til anvendelse.

Udadtil må forholdet ordnes således, at hver interessent står som tinglyst adkomst-haver til en nærmere angivet brøkdel af ejendommen; til denne brøkdel kan være knyttet ret til i forhold til de øvrige medejere at bebo en bestemt lejlighed i ejendommen.

Den enkelte interessents andel kan - når ikke andet er aftalt - behæftes særskilt, og denne behæftelse kan tinglyses på ejendommen; kreditforeninger, hypotekforeninger o. lign. vil dog normalt forlange pantsætning af hele ejendommen for at give lån.

I øvrigt går de almindelige regler om interessentskaber - med hensyn til enkeltheder henvises til Sindballe: Dansk Selskabsret (1949) samt v. Eyben: Formuerettigheder (1963) s. 130-155 - i korthed ud på følgende:

Ejendommen udgør en fællesformue, i hvilken interessentskabets kreditorer har fortrinsret. Interessenterne indskyder fornødne beløb og kan kræve deres udlæg dækket af fællesformuen. I alle sager af betydning må vistnok kræves enstemmighed til gyldig beslutning. Vinding og tab deles i mangel af anden aftale lige mellem interessenterne, men ofte vil deling i forhold til anparter være aftalt eller forudsat. Optagelse af nye interessenter og overdragelser af interessentandele kan kun finde sted med alle interessents samtykke. Interessenterne hæfter direkte og solidarisk med hele deres formue for interessentskabets forpligtelser. Den enkelte interessents private kreditorer kan alene tilegne

sig hans anpart. Det har normalt formodningen for sig, at enhver interessent skal kunne opsigse forholdet.

Ved Højesterets dom i U.f.R. 1963 s. 1019 er det antaget, at et sameje mellem to brødre om en ejendom, som de havde købt af deres fader, og hvori den ene broder havde forretningslokale, af den anden broder kunne kræves opløst, således at ejendommen bortsolgtes ved offentlig auktion.

Af foranstående vil fremgå, at en deltager i et interessentskab om en ejendom i princippet har samme retsstilling som en ejer af en hel ejendom. Han kan sælge sin andel og lade den gå i arv til sine arvinger, og selv om særskilt pantsætning — som i nævnte kontrakt § 5, sidste stk. — måtte være udelukket, vil den omstændighed, at han er medejer af ejendommen, være af betydning ved bedømmelsen af hans kreditværdighed.

På den anden side er interessenten ikke beskyttet, som en lejer er det, efter lejelovgivningen; misligholdes en fælles prioritet i ejendommen, og går ejendommen som følge heraf til tvangsauktion, vil samtlige medejere som hæftende personligt og solidarisk for fællesskabets forpligtelser kunne sættes ud af deres boliger.

Lejelovens almindelige regler kan ej heller i øvrigt finde anvendelse på forholdet mellem interessentskabet og interessenterne eller på andre privatretlige forhold vedrørende interessentskabet. I visse tilfælde, f. eks. hvor en interessent ikke overholder husordenen, kan der måske blive spørgsmål om en analogisk anvendelse af lejeloven, og muligt også i andre tilfælde, som ikke er bestemt ved kontrakten, vil der kunne blive tale om at benytte lejeloven analogt.

Boliganvisningsreglerne finder anvendelse på interessenters benyttelse af lejligheder i etageejendomme, jfr. lejelovens § 143, stk. 1, som affattet ved lov nr. 77 af 31. marts 1965, og de som bilag J - M til afsnit G s. 69 ff aftrykte udtalelser fra boliganvis-

ningsudvalgene. Rent praktisk er spørgsmålet næppe af stor betydning, idet adgangen til indtræden altid vil være betinget af, at den indtrædende interessent råder over den fornødne, i reglen betydelige kapital.

Det er tvivlsomt, hvorvidt reglen i den nugældende lejelovs § 119 om forbud om dusør ved indgåelse af lejemål finder anvendelse i retsforhold af denne art, jfr. om denne bestemmelse afsnit G.

Hvor et interessentskab må antages stiftet for at omgå lejelovens bestemmelse, ville domstolene vel ikke udvise tilbageholdenhed med at benytte bestemmelsen. I almindelighed må forskellen mellem interessentskaber på den ene side og aktieselskaber og andelsboligforeninger på den anden side imidlertid antages at være så stor, at § 119 ikke kan anvendes. Derimod måtte erhververen i givet fald kunne rejse sag efter aftalelovens § 31 om en aftales ugyldighed i tilfælde af udnyttelse af en erhververs nød, letsind, enfoldighed eller uerfarenhed.

Retssager mellem interessenterne indbyrdes hører ikke under boligretten, men under de almindelige domstole.

Om en interessents skattemæssige stilling henvises til afsnit E. Det vil heraf fremgå, at interessentskaber i princippet er fordelagtigere stillet end boligaktieselskaber og andelsforeninger, men at interessentskaber med et større deltagerantal og fællesorganer normalt skattemæssigt vil blive ligestillet med andelsboligforeninger.

Sammenfattende kan det om boliginteressentskaber siges, at de ikke har nogen større udbredelse og formentlig kun er af betydning i særlige tilfælde som ovenfor nævnt, og heller ikke i fremtiden vil der formentlig blive tale om nogen større udbredelse af denne art af fællesskab, der næppe er egnet for ejendomme med et større antal lejligheder.

Til lovgivningsforanstaltninger med henblik på regulering af boliginteressentskabers stilling ses der ikke at være anledning.

INTERESSENTSKABSKONTRAKT

Mellem undertegnede, A, B, G, D, E, og F,
alle boende X-gade 6, og G, boende X-gade
4. er dags dato indgået et interessentskab
med vedtægter som følger:

VEDTÆGTER
FOR
INTERESSENTSKABET »Z«

1.

Interessentskabets navn er »Z«.
Dets hjemsted er København.

2.

Interessentskabets formål er at erhverve
ejendommen matr. nr., be-
liggende X-gade 4-6, Y-gade 5, og at drive
denne ejendom.

Interessenterne indtræder i interessentska-
bet med en samlet kapital på 175.000 kr.,
hvoraf hver af interessenterne indskyder
25.000 kr. Interessentskabskapitalen indbeta-
les straks kontant.

Interessenterne deltager med lige andele i
overskud eller tab.

A conto forventet underskud indbetaler
interessenterne hver især hver den 11/3,
11/6, 11/9 og 11/12, første gang 11/12 1963,
kr. 1.500,-.

Såfremt det ved et regnskabsårs afslut-
ning viser sig, at de af interessenterne ind-
betalte a conto beløb for forventet underskud
ikke tilstrækker til at dække underskuddet,
indbetales resterende underskud kontant ved
regnskabsafslutningen.

Det a conto beløb, interessenterne indbe-
taler på forventet underskud, reguleres i øv-
rigt efter behov.

4.

Hver interessent har med respekt af be-
stemmelserne i nærværende interessentskabs-
kontrakt fri dispositionsret over den af ham
eller hende nu beboede lejlighed på de vil-
kår, der er fastsat i vedkommendes lejekon-
trakt, og betaler således den leje, der er for-
udsat i lejekontrakten. Ud over den i F's
lejekontrakt forudsatte forhøjelse på 800 kr.,
kan lejerne for de pågældende til andelene
knyttede lejligheder ikke forhøjes ud over
den ved nærværende aftales indgåelse gæl-
dende leje, medmindre samtlige interessenter
er enige herom.

5.

Interessenternes andele i interessentskabet
med tilhørende dispositionsret over interes-
senternes lejlighed kan frit sælges under for-
udsætning af, at der ikke kan rejses beret-
tigede indvendinger over for en eventuel
købers soliditet.

Såfremt en interessent ønsker at afhænde
sin andel i ejendommen, skal det ske med
respekt af nærværende aftale. Enhver af de
andre interessenter har forkøbsret til den på-
gældende andel på de samme vilkår, som do-
kumenteret foreligger fra anden side. Se-
nest 8 dage efter, at et tilbud er forelagt de
andre interessenter, skal disse hver for sig
erklære, om de ønsker at benytte deres for-
købsret. Hvis flere ønsker at benytte forkøbs-
retten, skal der finde lodtrækning sted mel-
lem dem. Hvis forkøbsretten ikke af nogen
anden interessent ønskes benyttet, eller
fremkommer svar ikke inden fristens udløb,
er den tilbydende part berettiget til at sælge
sin andel, dog ikke billigere og ej heller på
lempeligere vilkår end den pris og de vilkår,
der var forelagt de andre interessenter. Den-
ne salgsret gælder i 2 måneder fra udløbet
af den ovennævnte 8 dages frist.

En interessent er altid berettiget til at overdrage sin andel til sin ægtefælle, en livsarving eller anden legal arving, idet sådan overdragelse falder uden for de foran i nærværende paragraf, stk. 1 og 2, ommeldte regler. En andel kan på samme måde falde i arv.

En interessent er ikke berettiget til at pantsætte sin andel i ejendommen.

6.

Interessenternes lejligheder må ikke uden samtlige interessenters tilladelse anvendes til andet end beboelse, og ingen lejlighed må anvendes til pensionat el. lign., dog må lejligheden benyttes til stilfærdig kontorvirksomhed, såsom revisor-, advokat-, veksele- eller agenturvirksomhed, der ikke er til gene for lejerne.

7.

Med hensyn til ordinær vedligeholdelse bemærkes, at administrator må være berettiget til på egen hånd at disponere i for en administrator sædvanligt omfang.

Med hensyn til ekstraordinær vedligeholdelse, såsom maling af trappeopgange, pålægning af nyt tag etc., anføres det, at sådan vedligeholdelse kun kan ske, hvis mindst 5 interessenter stemmer herfor. Det bemærkes i denne forbindelse, at det bør tilstræbes, at vedligeholdelsestilstanden i de af interessenterne beboede opgange er ens, og at fornyelser etc. disse opgange vedrørende sker samtidig.

Såfremt en af de lejligheder i ejendommen, der ikke bebos af en interessent, bliver ledig, afgøres det ved lodtrækning, hvem af interessenterne der skal være berettiget til at foretage indstilling af ny lejer til lejligheden. Det skal bestræbes, at lejerniveauet holdes højt, og de øvrige interessenter må ikke med rette kunne rejse indvending over for en ny lejers soliditet eller stilling.

Til at forestå administrationen af ejendommen vælger interessenterne for 2 år ad gangen en administrator, der er berettiget til at foretage de dispositioner, der hører til en ejendoms daglige drift.

I øvrigt tegnes interessentskabet kun af samtlige interessenter i forening.

Der afholdes hvert år generalforsamling efter årsregnskabet afslutning. I øvrigt afholdes generalforsamling, såfremt 2 af interessenterne måtte fremsætte ønske herom.

9.

Dagsorden på den ordentlige generalforsamling skal omfatte:

1. Administrators beretning om interessentskabets virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.
3. Spørgsmål om ændring i størrelsen af de a conto tilskud, som interessenterne indbetaler, respektive om udbetaling af overskud.
4. Valg af revisor.
5. Eventuelt.

På generalforsamlingen har hver af interessenterne een stemme.

Over det på en generalforsamling passerede indføres beretning i en protokol, der underskrives af samtlige interessenter.

10.

Beslutninger i overensstemmelse med nærværende vedtægter træffes, hvor intet andet er anført, med simpel stemmeflerhed.

Det fremhæves, at nye interessenter kun skal kunne optages med alle de tidligere interessenters samtykke, ligesom interessentskabet kun kan opløses, når samtlige interessenter tiltræder dette.

11.

Den andel, enhver af interessenterne har i interessentskabet, kan ikke være genstand for arrest eller execution for nogen af den pågældende extraheret fællesskabet uvedkommende gæld.

I tilfælde af en interessents konkurs vil den pågældende interessents andel i interessentskabet være at afhænde, i hvilken forbindelse det bemærkes, at bestemmelserne i nærværende aftale, herunder aftalens § 5, vil være at iagttage.

12.

Revision af selskabets regnskaber foretages af en af generalforsamlingen valgt statsautoreret revisor.

13.

Interessentskabets regnskabsår løber fra den 1. januar til den 31. december, første regnskabsår dog fra interessentskabets stiftelse til den 31. december 1963.

14.

I tilfælde af uenighed mellem interesserne, respektive disses boer eller arvinger,

det være sig i anledning af nærværende interessentskabs drift eller opløsning eller af denne kontrakt og dens fortoltnng, skal enhver sådan tvist afgøres ved voldgiftskendelse. Sø- og Handelsrettens præsident skal være eller udpege en voldgiftsmand. Voldgiftsmanden bestemmer selv proceduren for voldgiftsretten, hvorved alene bemærkes, at sagen skal fremmes mest muligt.

Den afsagte kendelse afgør endelig sagen.

Nærværende aftale begæres lyst på ejendommen.

København, den

B. AKTIESELSKABER

Der findes et betydeligt antal boligaktieselskaber, hvis aktiekapital er fordelt forholdsmæssigt på og knyttet til brugsretten til lejlighederne. Mange af disse selskaber omfatter ejendomme bygget i tiden mellem krigens afslutning og 1958, da der indførtes et - nu ophævet - forbud mod, at indgåelse af lejemål betinges af aktieindskud, jfr. herom nærmere nedenfor. Udvalget har forsøgt gennem aktieselskabsregistret at nå frem til tal på sådanne ejendomme, men dette har vist sig umuligt.

Som bilag s. 22 f er optaget en oversigt over vedtægterne for følgende 10 ejendomsaktieselskaber:

- 1) A/S Carl Bernhardsvej 9-11.
- 2) A/S Moltkeshave.
- 3) Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 B.
- 4) Ejendomsaktieselskabet Rønnehus.
- 5) Ejendomsaktieselskabet Duevej 40.
- 6) Ejendomsaktieselskabet Bastillen.
- 7) Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25.
- 8) Ejendomsaktieselskabet Nyelandshave.
- 9) Ejendomsaktieselskabet Pilehuset.
- 10) Ejendomsaktieselskabet Værksteds- og Industrihuset.

Som det fremgår af oversigten, er vedtægterne stærkt afvigende; særlig bemærkes, at visse af dem, men ikke alle, indeholder bestemmelser om ret for aktionærerne til lejemål og om godkendelse af overdragelse af aktierne.

Fra advokater, der beskæftiger sig med boligbyggeri, er indhentet oplysninger om oprettelse af boligaktieselskaber. Det er herunder bl. a. oplyst, at man ved nybyggeri har anvendt den fremgangsmåde, at et håndværkerkonsortium stiftede et aktieselskab, købte grunden og begyndte byggeriet. Derefter udvidedes aktiekapitalen til det beløb, der var nødvendigt for at sikre finansieringen, og denne aktiekapital blev fordelt på de en-

kelte lejemål efter lejlighedernes størrelse og kvalitet. Disse aktier blev herefter udbudt til salg til pari kurs og erhvervet af de kommende lejere inden byggeriets afslutning. Samtidig med at aktierne blev tegnet af lejerne, blev der udstedt interimsbeviser, og lejerne gav en af det oprindelige håndværkeraktieselskab valgt bestyrelse fuldmagt til at færdiggøre det påbegyndte byggeri og foretage den regnskabsmæssige afslutning ved en statsautoriseret revisor. Når byggeriet var afsluttet, nedlagde bestyrelsen sit hverv og erstattedes på den første generalforsamling af en af lejerne valgt bestyrelse. Håndværkerne vederlagdes i fornødent omfang med pantebreve. Byggeri under denne form har medført visse vanskeligheder dels under byggeriets gang, idet de kommende lejere blandede sig heri, dels og navnlig efter færdiggørelsen, idet den af lejerne valgte bestyrelse undertiden kritiserede byggeriets udførelse og pris. Disse vanskeligheder er dog ikke af anden art end ved andet byggeri med salg for øje, og alt i alt skal der herske tilfredshed hos lejerne.

Der findes også tilfælde - dog næppe mange - hvor lejerne har dannet et aktieselskab til erhvervelse af den af dem beboede ejendom.

Ved § 108, stk. 3, sidste punktum, i leje-lov nr. 355 af 27. december 1958 blev der indført følgende bestemmelse:

»Det kan dog ikke godkendes, at indgåelse af lejemål betinges af aktieindskud«.

Efter motiverne (Folketingstidende 1958/59 till. A sp. 394) begrundes dette forbud med, at »man finder det uheldigt, at lejere for at opnå en lejlighed i privat forretningsmæssigt byggeri skal være nødt til at deltage i ejendommens finansiering på yderste plads«.

Ved lov nr. 86 af 25. marts 1964 om ændring i lov om leje er forbudet ophævet, og

der er i stedet indsat en sålydende bestemmelse:

»Indskud i form af aktier kan dog kun godkendes, såfremt lejererne sammen med ejendommens øvrige lejere derved får afgørende indflydelse på selskabets ledelse, og den leje, hvortil ejendommens lejligheder og lokaler søges udlejet, må anses tilstrækkelig til at dække de med ejendommens drift forbundne udgifter«.

Lovbestemmelsen motiveres således:

»De uheldige forhold, man havde for øje, var bl. a. tilfælde, hvor lejerne gennem aktieindskud overtog ejendommen, og hvor det efter overtagelsen viste sig, at lejen måtte forhøjes ganske væsentligt for at dække ejendommens driftsudgifter, hvorved lejerne ofte kunne komme i en vanskelig situation.

Under hensyn til den i de forløbne år opståede øgede interesse for at skabe muligheder for, at lejere kan overtage udlejnings-ejendomme, foreslås det omhandlede forbud lempet, således at der gives mulighed for at godkende indskud i form af aktier, såfremt lejererne sammen med ejendommens øvrige lejere derved får afgørende indflydelse på selskabets ledelse. Det foreslås dog samtidigt fastsat, at det yderligere skal være en betingelse for godkendelse, at den leje, hvortil ejendommens lejligheder og lokaler søges udlejet, dokumenteres at være tilstrækkelig til at dække de med ejendommens drift forbundne udgifter. Det skulle herigennem kunne hindres, at lejerne overtager lejligheder med aktieindskud under urigtige forudsætninger«.

Som loven herefter er affattet, bliver det huslejenævnene, der ved første udlejning skal foretage den i loven nævnte godkendelse af aktieindskud.

I hvilket omfang den adgang, loven giver til på ny at gennemføre byggeri med aktieindskud fra lejerne, vil blive udnyttet, kan der næppe siges noget sikkert om; det må vel bl. a. afhænge af, i hvilket omfang det bliver muligt på anden måde at finansiere byggeri.

Udvalget henstiller til overvejelse, om der er tilstrækkelig anledning til at opretholde bestemmelsen i lejelovens § 108, stk. 3.

Om retsstillingen i et boligaktieselskab bemærkes i øvrigt, at aktieselskabet som juridisk person traditionelt anses som udlejer og

aktionæren som lejer, selv om der til aktien er knyttet brugsret til en lejlighed. Som aktionærer hæfter lejerne kun med deres indskud. Om selskabets virksomhed, bestyrelse etc. gælder de i aktieselskabsloven og vedtægterne indeholdte bestemmelser.

Aktionærerne i et sådant ejendomsselskab kan, hvor vedtægterne ikke indeholder særlige bestemmelser, frit overdrage og belåne deres aktier; sådan belåning må ske ved håndpantsettning af aktierne. Disse falder ved aktionærens død i arv til hans arvinger.

I overensstemmelse med foranstående må det antages, at lejelovens regler i almindelighed vil komme til anvendelse i forholdet mellem aktieselskabet og beboerne, smlgn. Østre Landsrets dom i U.f.R. 1951 s. 662 om ret til fremleje; andre trykte retsafgørelser ses ikke at foreligge. I første række må imidlertid aktieselskabets vedtægter være afgørende, og der kan vel også tænkes tilfælde, hvor forholdet er ordnet på en sådan måde, at det — i lighed med, hvad der i højesteretsdommen i U.f.R. 1963 s. 392 er udtalt angående andelsboligforeninger — må antages, at lejeloven ikke kan finde anvendelse.

Reglerne om boliganvisning gælder også for lejligheder i boligaktieselskaber, se lejelovens § 143, stk. 1, og de som bilag J-M til afsnit G s. 69 ff aftrykte udtalelser fra boliganvisningsudvalgene.

Spørgsmålet om anvendeligheden af lejeloven på beboere i boligaktieselskaber har — som det ses — ikke voldt vanskeligheder i retspraksis og kan formentlig overlades til retsanvendelsen. Under hensyn til de mange forskellige måder, hvorpå forholdet kan ordnes, er det næppe muligt og ej heller ønskeligt at give en udtrykkelig lovregel herom.

Retssager mellem boligaktieselskabet og beboerne om deres brugsret må — i hvert fald bortset fra ganske særegne tilfælde — høre under boligretten.

Om den skattemæssige stilling henvises til afsnit E, hvoraf vil fremgå, at boligaktieselskabsformen på grund af dobbeltbeskatning i princippet er dyrere end interessentskaber og andelsboligforeninger.

Om, hvilken pris der kan beregnes ved overdragelse af en aktie fra en lejer til en nyindtrædende lejer, henvises til afsnit G.

Fordelen ved at anvende aktieselskabsfor-

men må vel bl. a. søges i den begrænsede hæftelse og i, at jurister og forretningsmænd er fortrolige med aktieselskabsformen og kan overskue de retlige konsekvenser heraf. I fremtiden vil der nok - da nu forbudet herimod er ophævet — blive brug for boligaktieselskaber.

Der ses ikke - bortset fra spørgsmålet om prisen ved overdragelse af aktier med tilknyttet brugsret og det ovenfor nævnte spørgsmål om lejelovens § 108, stk. 3 - at være grund til at overveje særlige lovgivningsforanstaltninger vedrørende boligaktieselskaber.

I forbindelse med dette afsnit bemærkes, at finansiering af byggeri ved midler tilvejebragt fra de kommende lejere også kan ske på anden måde.

I visse tilfælde anvendes den fremgangsmåde, at lejerne foretager indskud, der sikres ved pantebreve. Ved Østre Landsrets dom i U.f.R. 1960 s. 694 er det antaget, at der i sådanne tilfælde ikke herudover kan kræves forudbetaling af husleje.

I andre tilfælde har man benyttet finansiering ved hjælp af indskud sikret ved partialobligationer. En advokat med erfaring i byggeri har oplyst, at hans erfaringer herom er overordentlig gode; byggherren opnår en lempelig finansiering, men må så finde sig i, at der hengår noget længere tid, inden nybyggeriet er udlejet. Lejerne har i ingen af de sager, med hvilke vedkommende advokat har beskæftiget sig, løbet nogen som helst risiko, og der er i lejekontrakterne givet dem en vis ret til at afstå lejligheden. Ved salg af sådanne ejendomme har køberne betragtet denne lavt forrentede og faste pantegæld som en stor fordel, også fordi den i høj grad sikrer kontinuiteten i lejemassen.

Ordninger af denne art skal godkendes af huslejenævnene i medfør af lejelovens § 108, stk. 3, jfr. stk. 1.

Det har ikke været muligt at tilvejebringe et materiale, der på udtømmende måde belyser, i hvilket omfang der kræves indskud.

De nævnte og lignende former for finansiering giver herefter ikke anledning til yderligere bemærkninger.

OVERSIGT OVER VEDTÆGTERNE FOR 10 EJENDOMSAKTIESELSKABER

ad 1) *A/S Carl Bernhardsvej 9-11.*

Hvert aktiebeløb af 2.000 kr. giver ret til at blive lejer af en lejlighed, dog har en aktionær, der på grund af misligholdelse har måttet fraflytte en lejlighed, tabt denne ret.

Ved overdragelse af en aktie har den, der med bestyrelsens samtykke har fået overdraget aktien, første ret til at leje lejligheden. Såfremt den fraflyttede lejer ikke overdrager aktien, eller den nye aktionær ikke ønsker at bebo lejligheden, har de øvrige aktionærer - eventuelt efter en lodtrækning - ret til at leje lejligheden.

Opløsning kræver, at 2/3 af aktiekapitalen er repræsenteret på generalforsamlingen, og at 2/3 af de afgivne stemmer stemmer derfor. Hvis ikke 2/3 er mødt, indkaldes til ny generalforsamling, hvor opløsning kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uanset den repræsenterede aktiekapitals størrelse.

ad 2) *A/S Moltkeshave.*

Der findes 5 selskaber med navnet A/S Moltkeshave, hver betegnet med et af romertallene fra I til V.

Der er ikke i disse selskabers vedtægter særlige regler om tilknytning mellem aktiebesiddelse og brugsret.

Aktierne skal lyde på navn og noteres i selskabets bøger.

Overdragelse skal godkendes af bestyrelsen.

Der er forkøbsret for de øvrige aktionærer.

For opløsning gælder de samme regler, som gælder for selskab 1).

ad 3) *Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 B.*

I dette selskabs vedtægter findes heller ikke særlige regler om tilknytning mellem aktiebesiddelse og brugsret.

Aktierne skal lyde på navn og noteres i selskabets bøger.

Der er ingen indskrænkninger med hensyn til aktiernes omsættelighed.

For opløsning gælder de samme regler, som gælder for selskab 1), dog at majoriteten her er fastsat til 3/4.

ad 4) *Ejendomsaktieselskabet Rønnehus.*

Også i dette selskab skal aktierne lyde på navn og noteres i selskabets bøger.

Vedtægterne forudsætter en nærmere tilknytning mellem aktiebesiddelse og brugsret, idet vedtægterne fastsætter følgende indskrænkning i aktiernes omsættelighed: Ingen aktionær må foretage delsalg af sine aktier, men skal sælge aktieposten samlet. Samtidig med, at aktieposten sælges, er aktionæren pligtig at overdrage sit lejemål i selskabets ejendom til den nye aktieejer. Aktiesalget skal godkendes af bestyrelsen.

For opløsning gælder de samme regler, som gælder for selskab 3).

ad 5) *Ejendomsaktieselskabet Duevej 40.*

I dette selskab udstedes for aktierne aktiebrev, hvert omfattende så mange aktier, som ved den første udlejning af selskabets ejendom er tegnet af lejerne af de enkelte lejligheder.

Aktierne skal lyde på navn og noteres i selskabets bøger.

Til aktierne er knyttet de særlige rettigheder, at indehaveren har en af selskabet uopsigelig ret til at indgå og fortsætte lejemålet vedrørende den lejlighed, som er tegnet i forbindelse med aktietegningen, og at indehaveren af et aktiebrev er fortrinsberettiget til ved ledighed at leje og til tredje-mand fremleje den lejlighed, for hvilken aktiebrevet er udstedt.

De af et aktiebrev omfattede aktier kan kun overdrages eller overføres samlet til een person og kun i forbindelse med lejemålet.

Ingen aktionær kan være ejer af mere end eet aktiebrev.

For opløsning gælder de samme regler som for selskab 1).

ad 6) *Ejendomsaktieselskabet Bastillen.*

Aktierne skal lyde på navn og noteres i selskabets bøger.

Ingen aktier har særlige rettigheder, dog er der til aktierne knyttet ret til lejemål af de i selskabets bebyggelse værende lejligheder, erhvervslokaler og garager.

Overdragelser skal godkendes af selskabets bestyrelse.

For opløsning gælder de samme regler, som gælder for selskab 1).

ad 7) *Ejendomsaktieselskabet Pile Allé 25.*

Dette selskabs vedtægter svarer til vedtægterne for selskab 6).

ad 8) *Ejendomsaktieselskabet Nyelandshave.*
Dette selskabs vedtægter svarer til vedtægterne for selskab 5).

ad 9) *Ejendomsaktieselskabet Pile huset.*

Dette selskabs vedtægter svarer til vedtægterne for selskab 4).

ad 10) *Ejendomsaktieselskabet Værksteds- og Industrihuset.*

I dette selskab er aktiekapitalen delt i 193.000 kr. stamaktier og 831.000 kr. præferenceaktiekapital. For stamaktier gælder ingen indskrænkninger i omsætteligheden. Præferenceaktier skal derimod tilbydes stamaktionærerne. Alle aktier skal lyde på navn og noteres i selskabets bøger. Præferenceaktier giver ingen stemmeret.

For opløsning gælder de samme regler, som gælder for selskab 3).

C. ANDELSBOLIGFORENINGER

1. *Indledning.*

Der findes vist ingen lande, hvor andels-tanken så effektivt har præget den økonomi-ske udvikling på mange områder som i Dan-mark. Den tanke, at man ved at løfte i flok kan løse opgaver, som ellers ville ligge over den enkeltes formåen, har præget og præ-ger i dag hele landets erhvervsliv; koopera-tionen er af umådelig betydning særlig inden for landbruget, hvor tanken oprindelig hav-de rod, men også inden for industri, handel og byggevirksomhed spiller i den moderne tid kooperative foretagender båret af kredse inden for landbruget og af den brede bybe-folkning en meget stor og formentlig stadig voksende rolle.

Om andelsboligforeninger inden for det med offentlig støtte opførte sociale bolig-byggeri henvises til afsnit D; udvalget frem-kommer ikke med bemærkninger eller ind-stilling vedrørende dette byggeri, for hvilket særlige regler gælder.

Også uden for det sociale boligbyggeri er der - dog ikke i større omfang - oprettet andelsboligforeninger dels ved nybyggeri, dels ved, at lejerne slog sig sammen og købte en af dem beboet ejendom, idet de i fællesskab fremskaffede den kontante udbetaling og derefter drev ejendommen på andelsbasis.

I de seneste år — navnlig siden 1958 - har andelsboligforeninger i forbindelse med lejer køb af ældre udlejningsejendomme imidlertid vundet betydelig udbredelse, — der henvises herom til advokat Robert Mikkelsens artikel »Andelsboligforening eller ejen-domslejlighed« i Juristen 1963 s. 107 ff. I denne artikel anføres, at medens udviklin-gen vistnok ikke i nævneværdig grad har nået provinsen, er i hovedstadsområdet i de sidste 5 år henimod 10.000 lejere blevet med-ejere af den ejendom, de bor i; siden da er mange nye kommet til, og i dag må antallet

af boliger i sådanne nystiftede andelsbolig-foreninger anslås til måske 15.000.

Der er ved henvendelse til pengeinstitu-tioner og til advokater, der i særlig grad har beskæftiget sig med sådanne lejer køb, tilveje-bragt et betydeligt materiale om andelsbo-ligforeningers oprettelse og virken; flere ad-vokater har givet møde i det af udvalget nedsatte arbejdsudvalg og mundtligt udtalt sig om deres erfaringer m. v. og besvaret spørgsmål herom.

2. *Hvilke grunde fører til oprettelse af andelsboligforeninger?*

Erhvervelse af ejendomme på andelsbasis har vistnok tidligere hovedsagelig været be-grænset til forretningsejendomme og mindre beboelsesejendomme med forholdsvis få, mere velstillede lejere, idet hver af lejerne selv måtte fremskaffe sin del af udbetalin-gen. Disse erhvervelser har vel været motive-ret af ønsket om sikkerhed for forbliven i lokalerne og måske også om en kapitalan-bringelse.

For de i de senere år stiftede andelsbolig-foreninger stiller forholdene sig derimod helt anderledes. Det drejer sig om beboelsesejen-domme, små og store imellem hinanden, som bebos af befolkningsgrupper, der i alminde-lighed ikke selv er i besiddelse af nogen ka-pital af betydning, men som fra fagbevægel-sen eller måske fra landbruget er fortrolige med kooperationens ideer. Når disse lejere påtager sig de ikke ubetydelige byrder, jfr. herom nærmere nedenfor s. 26, som er for-bundet med at overtage og drive ejendom-me på andelsbasis, er det klart, at der for dem har været tungtvejende grunde til dette for deres økonomi så indgribende skridt. Det bemærkes herved, at lejere i de udlejnings-ejendomme, der her er tale om, under den

nugældende lejelovgivning jo er sikret imod opsigelse og imod lejeforhøjelse ud over de ved loven tilladte tillæg, og at der normalt til sikring af vedligeholdelse såvel indvendigt som udvendigt af udlejerne skal hensættes visse beløb af lejen.

Lejeres køb af ejendomme på andelsbasis finder ofte sted i tilfælde, hvor en - måske forsømt — ejendom udbydes til salg, og lejerne frygter, at en kommende ejer vil foretage moderniseringer af ejendommen med en betydelig lejeforhøjelse som følge. Sådanne moderniseringer er set fra lejernes side ikke altid ønskværdige, når henses til, at f. eks. installation af centralvarme vil kunne medføre, at lejen forhøjes til over det dobbelte af hidtil.

Set på længere sigt vil det indgå i lejernes overvejelse, at en liberalisering af de gældende lejerestriktioner - både med hensyn til huslejens forhøjelse og endelige frigivelse og måske også med hensyn til udviklede muligheder for at kunne opsiges lejere - inden for en ikke alt for fjern fremtid vil kunne blive aktuel. Selv om lejerne ved at overtage ejendommen foreløbig kommer til at bo dyrere, mener de i det lange løb at kunne være tjent hermed.

Ved ejendommens erhvervelse opnår lejerne som andelshavere en ejerlignende råden over ejendommen og dens lejligheder. De kan afstå og bortbytte lejlighederne f. eks. til slægtninge, det er dem selv, der træffer bestemmelse om ejendommens udvendige vedligeholdelse og om dens eventuelle modernisering, og de vil ved afståelse kunne opnå godtgørelse for forbedringer og nyinstallationer, som de har foretaget i deres lejlighed. Også for disse goder er lejerne villige til at betale i form af en forøget boligafgift.

Det er - som nævnt s. 12 — utvivlsomt, at der hos en meget stor del af befolkningen er et udtalt ønske om at kunne betragte boligen som sin egen. Man forbedrer hellere sin lejlighed, når den er ens egen, end når den tilhører en husejer, hvem fordelene ved den foretagne forbedring vil tilfalde, når man flytter, man sætter en ære i, at trappegang og andre ydre lokaliteter holdes så pænt som muligt etc.

Endvidere er der — som ligeledes omtalt s. 12 - et ønske om i disse år med den sta-

dig faldende kroneværdi at sikre sin — i disse tilfælde oprindeligt beskedne — kapital en værdifast anbringelse; som det vil fremgå af afsnit G, er der dog ved vedtægterne ofte frivilligt sket en betydelig indskrænkning i den frie omsættelighed, og skattelovgivningen ligestiller ikke beboere i andelsboligforeninger med ejere af parcelhuse, se afsnit E.

Der er næppe tvivl om, at den udvikling, der er i gang, vil fortsætte, så længe boligrestriktionerne stadig opretholdes; så stor er interessen herfor blandt lejere. Også de store lejersammenslutninger såvel som grundejerforeningerne har i et vist omfang medvirket ved organiseringen af lejerkøb i tilfælde, hvor købesummen og de øvrige vilkår findes passende. Lovgivningen har støttet tanken ved at stille midler til rådighed til udlån hertil; om denne lidet benyttede adgang til lån henvises til s. 27.

Hvorledes stillingen vil være, når boligrestriktionerne måtte blive endeligt afviklet, kan være tvivlsomt. Det kan udmærket tænkes, at der vil ske sådanne ændringer med hensyn til husleje og boligvaner, at andele i ældre, ikke fuldt ud moderniserede ejendomme ikke kan afhændes til den pris, hvori de står de nuværende andelshavere.

Der er ingen tvivl om, at størstedelen af de nystiftede andelsboligforeninger har udviklet sig i skygge af lejelovens restriktioner og den deraf betingede lette adgang til at opnå lån i forbindelse med forhøjelse af boligafgiften. Det er nærliggende at antage, at når man engang når dertil, at der i et frit boligmarked — med balance mellem udbud og efterspørgsel - er mulighed for selv at kunne vælge den lejlighed, der svarer til ens behov, vil interessen for at stifte nye andelsboligforeninger dale betydeligt.

En eventuel lovgivning om ejerlejligheder vil kunne få betydning ikke alene for de bestående andelsboligforeninger, der i et vist omfang kunne tænkes omdannet, såfremt loven også får gyldighed for allerede opførte ejendomme, men navnlig for interessen for stiftelse af nye foreninger; det kan dog efter den nævnte danske tradition ikke antages, at en sådan lovgivning vil overflødigsgøre andelsboligforeningerne, der har vundet bredt fodfæste i befolkningen.

3. *Hvorledes stiftes en andelsboligforening?*

Interessen blandt lejerne for at erhverve den af dem beboede ejendom på andelsbasis vil ofte opstå, når ejendommen udbydes til salg, og lejerne med ængstelse ser hen til, at ejendommen vil blive købt af en dem ubekendt person, hvis hensigter med ejendommen (moderniseringer, ombygninger o. lign.) de ikke kender. Lejerne vil da søge sammen og - eventuelt med bistand af en lejerforening eller grundejerforening — normalt henvende sig til en advokat herom.

Det må i første række være opgaven at søge den størst mulige tilslutning blandt lejerne til købet. For de lejere, som ikke måtte ønske at tilslutte sig andelsforeningen, må lejemålene fortsættes med denne som udlejer og på de hidtil gældende vilkår; opnås der ikke tilslutning fra et betydeligt flertal - ca. 90 pct. - af lejerne, således at lejen kan hæves for alle eller dog næsten alle lejemålene, kan byrden blive for tung for de lejere, der går ind i fællesskabet. Mange forsøg på dannelse af andelsboligforeninger må opgives på grund af manglende tilslutning; måske vil særlig ældre lejere ikke være interesserede.

Den pågældende advokats opgave må derefter - bortset fra at bringe en betinget købsaftale i stand - være den at fremskaffe den fornødne udbetaling til sælgeren og eventuelt midler til istandsættelse og vedligeholdelse ved kontante indskud fra lejerne, ved lån i sparekasser mod pant i ejendommen og solidarisk hæftelse af foreningens medlemmer og ved optagelse af tillægslån i kredit- og hypotekforeninger efter en ny vurdering på grundlag af den frivilligt forhøjede boligafgift. Endvidere må der udarbejdes en oversigt over, med hvilket beløb den gældende leje må forhøjes for at skaffe midler til forrentning og afdrag af lånene - for en del af disses vedkommende over et kortere årsmål, således navnlig sparekasselånet og det til sælgeren for restkøbesummen udstedte pantebrev - samt til vedligeholdelse og øvrige driftsudgifter, altså en sædvanlig rentabilitetsberegning med driftsbudget. Erfaringerne viser, at ved en købesum, der udgør gennemsnitlig 12 gange den hidtidige leje, vil boligafgiften for tiden i reglen ligge ca. 60 pct. over den hidtidige leje (i 1958 kun 20-30 pct.), men stigningen vil i øvrigt af-

hænge af den enkelte ejendoms karakter, vedligeholdelsestilstand og hidtidige lejeniveau m. m. samt naturligvis af de handelsvilkår, parterne har aftalt.

Lejernes overtagelse af de af dem beboede ejendomme på andelsbasis lettes betydeligt ved, at kredit- og hypotekforeningerne og de store sparekasser i København har vist disse erhvervelser megen interesse og i stor udstrækning har ydet lån hertil; lånene sikres ved pant i ejendommen og - for sparekassernes vedkommende — som regel tillige ved solidarisk hæftelse for de enkelte andelshavere. Disse har i mange tilfælde kunnet nøjes med at indskyde den tidligere forudbetalte husleje, normalt svarende til 3 måneders hidtidig leje.

Udvalget har rettet henvendelse til de store københavnske sparekasser og stillet følgende spørgsmål:

1. Antallet af ejendomserhvervelser af den pågældende art, sparekassen har medvirket til.
2. Antal lejligheder omfattet heraf.
3. I hvilket omfang og på hvilken måde har sparekassen deltaget i finansiering af erhvervelserne?
4. Hvor meget er den hidtidige leje gennemsnitligt forhøjet i anledning af erhvervelserne?
5. Hvilke erfaringer har sparekassen indhøstet med hensyn til sådanne erhvervelser?

Som bilag A aftrykkes genpart af skrivelse af 2. april 1964 fra Sparekassen for København og Omegn, som bilag B skrivelse af 14. april 1964 fra Den sjællandske Bondestands Sparekasse med dertil hørende underbilag, som bilag C skrivelse af 28. april 1964 fra Bikuben med dertil hørende underbilag 1 og 2 og som bilag D skrivelse af 25. novem-

	Andelsboligforeninger	Lejligheder	Lånebeløb kr.
Sparekassen for			
Kjøbenhavn og			
Omegn	20	873	5.142.000
Den sjællandske			
Bondestands			
Sparekasse_____	8	368	1.333.500
Bikuben	35	1.846	9.179.500
Østifternes kreditforening	92	3.775	34.395.450*)

*) For 77 foreninger med 3081 lejligheder; lånebeløbet indbefatter den hidtidige belåning.

ber 1964 med underbilag fra Østifternes Kreditforening, til hvem man ligeledes har rettet henvendelse, se s. 36 ff.

Af besvarelserne fremgår, at lån er ydet i det i foranstående skema angivne omfang.

Lånene ydes som nævnt mod pantessikkerhed og for sparekassernes vedkommende som regel mod personlig og solidarisk hæftelse for beboerne - dog undertiden med en begrænsning i hæftelsen for den enkelte andelshaver - og med en afdragstid på 15-20 år; renten udgør, jfr. Bikubens svar, effektivt $7\frac{3}{4}$ pct. Bikuben kræver bl. a., at boligafgiften ikke nedsættes uden dennes samtykke, og at ejendommen administreres af en godkendt uafhængig administrator.

Efter § 38 i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri med senere ændringer (jfr. lovbekendtgørelse nr. 72 af 5. marts 1964), jfr. cirkulære nr. 191 af 22. september 1959 bl. a. om støtte til lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis samt cirkulære af 30. september 1963 om lejefastsættelse m. v., kan der ydes statslån til delvis dækning af andelshavernes eget indskud; til dette formål samt til lån og tilskud til modernisering af store ejendomme har der årligt været stillet 12 millioner kr. til rådighed.

Om de nærmere vilkår for ydelse af sådanne lån gælder, at statslånet, sammenlagt med foranstående lån, højst kan udgøre 85 pct. af den godkendte købesum. I cirkulæret gives en række nærmere regler om vilkårene for at opnå sådanne lån - bl. a. skal ejendommen med hensyn til udstyr og tilstand i øvrigt være tilfredsstillende, købesummen for ejendommen og de øvrige vilkår skal kunne anses for rimelige, og lejernes egenkapital - mindst 15 pct. af købesummen — skal foreligge kontant, d. v. s. uden yderligere behæftelse af ejendommen. Lånet betinges også af, at boligafgiften underkastes en kontrol i samme omfang som ved andet støttet privatbyggeri. For foreningen skal gælde en af boligministeriet udarbejdet normalvedtægt, hvorefter bl. a. andelshaverne i væsentligt omfang afskæres fra ved overdragelse af andelen at beregne sig nogen fortjeneste.

Denne adgang til statslån er i de fem år, reglen har været gældende, kun blevet ud-

nyttet i fire tilfælde, idet der er udlånt i alt 427.779 kr. til erhvervelse af ejendomme med i alt 69 lejligheder.

Den ringe interesse for sådanne lån har efter, hvad der er oplyst, flere årsager. Der er i så henseende henvist til det ofte uopfyldelige krav om, at lejerne selv må fremskaffe 15 pct. af købesummen. Som ovenfor nævnt har private pengeinstitutter under de nuværende forhold været villige til at finansiere sådanne overtagelser; disse institutioner beregner sig en lavere rente end staten, der kræver en markedsrente, f. t. $9\frac{3}{4}$ pct., og andelshaverne får i disse tilfælde en friere stilling, idet foreningen ikke ved fastsættelsen af boligafgiften er undergivet kontrol fra det offentlige side og ikke underkastes de samme begrænsninger ved overdragelse. Der er endvidere peget på, at sådanne erhvervelser i tilfælde, hvor ejendomme er udbudt til salg, må gennemføres omgående, og at der derfor ikke er tid til at afvente den efter sagens natur længere ekspeditionstid, som sagens behandling i forskellige offentlige instanser — kommunalbestyrelser, hypotekbank etc. — medfører.

4. Retsstillingen i andelsboligforeninger.

Der findes i Danmark ingen almindelig lovgivning om andelsforeninger. Om disse gælder principielt en række regler uddannet ved sædvane og i retspraksis, jfr. herved Sindballe: Dansk Selskabsret II, Forbrugs- og produktionsforeninger (1930), Poul Meyer: Dansk Foreningsret (1950) og Ernst Dyrbye: Retsforholdet mellem andelsforeningerne og deres medlemmer (1955); disse fremstillinger, der i det væsentlige har foreninger af anden art for øje, kan dog kun i begrænset omfang finde anvendelse på andelsboligforeninger.

Andelshaverne ejer en andel i foreningens formue og har brugsret til en bestemt del af ejendommen, nemlig deres lejlighed. De kan - i det omfang, hvori dette ikke er reguleret af vedtægterne - sælge deres andel og lade den falde i arv; pantsætning, der dog ofte vil stride imod vedtægterne, kunne i påkommentilfælde ske ved at give andelsbeviset i håndpant. I hvert fald hvor sådan pantsætning er sket, må det antages, at andelshaveren kan sættes ud af sin bolig på grund af misligholdelse af pantsætningsaftalen.

Spørgsmålene i forbindelse med kreditorfølgning iværksat af private kreditorer er ikke afgjort i retspraksis.

Hvis foreningen ikke opfylder sine forpligtelser over for f. eks. pantekreditorerne, og ejendommen derfor går til tvangsauktion, må det i teorien antages, at andelshaverne som følge af, at de ved foreningens stiftelse har påtaget sig dens forpligtelser, kan sættes ud. Andelshaverne har således ikke helt samme betryggede stilling som lejere; der foreligger dog i praksis ingen tilfælde af, at andelshavere på denne måde har måttet forlade deres boliger, og spørgsmålet er under økonomiske forhold som de for tiden herskende vel kun af teoretisk betydning.

Retsstillingen vil i første række være bestemt af de for foreningen oprettede vedtægter, og — bortset fra tilfælde, hvor der er ydet statslån, jfr. herom ovenfor - gælder der en betydelig frihed for de enkelte foreninger til at ordne deres forhold, som de selv ønsker det og finder det mest hensigtsmæssigt.

Der aftrykkes som bilag E s. 49 de i boligministeriets cirkulære af 22. september 1959 indeholdte normalvedtægter, som bilag F de af advokat Robert Mikkelsen ved oprettelse af andelsboligforeninger sædvanligt benyttede vedtægter, som bilag G de af advokat Gunnar Hansen ved oprettelse af andelsboligforeningen »Tycho Brahes Allé 19« brugte vedtægter og som bilag H de af advokat Billy Dahl udarbejdede vedtægter, indeholdt i et såkaldt partialskøde og angiveligt udarbejdet efter et russisk forbillede.

Som det vil ses, er der stor forskel i formuleringen af de i disse vedtægter indeholdte bestemmelser; med hensyn til det særlige spørgsmål om, hvilken pris et medlem kan beregne sig ved overdragelse, henvises til afsnit G.

Som gennemgående fælles træk kan anføres, at medlemskabet hører sammen med beboelsen af en bolig eller indehaveisen af en forretning eller lignende i ejendommen. Andelen overgår ved død til ægtefælle eller arvinger og kan med godkendelse af foreningens bestyrelse overdrages til en nyindtrædende andelshaver. Der betales en boligafgift, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne normalt ikke personligt.

men alene med deres indskud (foreningsandele); i visse tilfælde hæfter de dog personligt og solidarisk for foreningens pantegæld. For andelshavernes benyttelse af lokalerne gælder en særlig husorden. Misligholdelse af pligten til at betale boligafgift såvel som væsentlig tilsidesættelse af vedligeholdelsespligt, husorden m. v. medfører, at vedkommende medlem efter beslutning af bestyrelsen eller generalforsamlingen kan udelukkes af foreningen. Foreningen ledes af en bestyrelse valgt af generalforsamlingen.

Det vil af foranstående fremgå, at en andelshaver i kraft af sin andel i foreningens formue og dermed i ejendommen har indflydelse på dennes forvaltning og udøver rådighed over sine lokaler. På den anden side må han finde sig i, at boligafgiften forhøjes, når foreningens økonomi efter generalforsamlingens skøn gør det nødvendigt, selv om almindelige huslejer på grund af huslejestoppet ikke kan forhøjes, og han må i det hele underkaste sig, hvad foreningen beslutter inden for de ved vedtægterne givne rammer.

Med hensyn til den skattemæssige stilling henvises til afsnit E. Andelshavere behandles skattemæssigt ikke på samme måde som ejere af parcelhuse, hvortil ville kræves ændring i skattelovgivningen.

5. *Forholdet til lejeloven.*

Et nu ved Højesteret afgjort spørgsmål, som tidligere voldte tvivl, var spørgsmålet om huslejenævnenes kompetence og i det hele lejelovgivningens gyldighed med hensyn til andelsboligforeninger.

Ved Østre Landsrets dom i U.f.R. 1951 s. 826 blev det antaget, at et spørgsmål om istandsættelse ved en andelshavers fraflytning fra en lejlighed måtte afgøres ikke efter reglerne i lejeloven, men efter foreningens vedtægter.

Andelsboligforeningers forhold til lejeloven har været genstand for omtale i kommentarerne til lejeloven og i betænkningerne om ændringer i huslejelovgivningen, se Kaarsberg og Gøtzsche: Lejelovene (1941) s. 10 og samme: Lejelovsbekendtgørelserne (1943) s. 110, Fischer: Kommentar til lejeloven (1951) s. 36, Ehlers og Blom: Kommentar til lejeloven (1959) s. 18-19 og 354. Den fremtidige huslejepolitik (1948) s. 121

og Betænkning angående leje og boliganvisningslovgivningen (1951) s. 21.

Særlig voldte det tvivl, om huslejenævne havde hjemmel til at skride ind over for overdragelse af andelsbeviser til en ny beboer til »overpris«; der henvises herom til afsnit G.

Ligesom på dette område indtog de frederiksbergske huslejenævn i øvrigt en særstilling, idet de hævdede at være kompetente med hensyn til godkendelse af vilkårene for andelsboligforeningers oprettelse m. v.

De københavnske huslejenævn indtog imidlertid det standpunkt, at aftaler mellem andelsboligforeningen og dennes medlemmer om boligafgiftens størrelse og andre vilkår hverken ved foreningens oprettelse eller ved senere ændringer skulle forelægges nævnene.

Boligministeriet udtalte i skrivelse af 28. oktober 1959 til advokat Gunnar Hansen bl. a., »at lejes overtagelse af en ejendom på andelsbasis efter ministeriets opfattelse medfører, at lejelovens bestemmelser om huslejestop og lejekontrol ikke finder anvendelse på forholdet mellem den enkelte andelshaver (boligtager) og andelsforening. Andelshaverne kan følgelig uden huslejenævnets godkendelse gyldigt vedtage at forhøje boligafgiften i forhold til den hidtil gældende leje, og den forhøjede boligafgift er således lovlig i forholdet mellem andelshaverne og andelsforeningen i overensstemmelse med lovgivningens almindelige regler«.

Endvidere udtalte ministeriet i skrivelse af 24. september 1962 til Københavns 3. huslejenævn bl. a., at de af de frederiksbergske huslejenævn til støtte for deres standpunkt påberåbte bestemmelser i lejelovens § 108 efter ministeriets opfattelse alene tog sigte på lejemål, og at det derfor efter ministeriets formening måtte anses for tvivlsomt, om reglerne fandt anvendelse på forholdet mellem andelsforeninger og disses medlemmer, hvor andelshaverne har medejendomsret til deres boliger.

I den ved Højesterets dom i U.f.R. 1963 s. 392 (kommenteret af højesteretsdommer Spleth i U.f.R. 1963 B s. 247 ff) afgjorte sag forelå følgende:

Efter at nogle lejere havde overtaget den af dem beboede ejendom og dannet en andelsforening, klagede en af andelshaverne til vedkommende huslejenævn på Frederiks-

berg over vedligeholdelsen af de af ham benyttede lokaler. Nævnet udtalte i den anledning, at lejelovens regler om retsforholdet mellem lejer og ejer efter nævnets formening måtte anvendes på forholdet mellem en boligtager og en andelsforening, og pålagde i medfør af lejelovens § 116, jfr. § 23, foreningen at foretage visse vedligeholdelsesforanstaltninger. Endvidere forlangte nævnet foreningens vedtægter forelagt til godkendelse og godkendte derefter, at boligafgiften var forhøjet med 25 pct. i forhold til den tidligere leje, og at der var foretaget indskud svarende til 6 måneders leje. Da ovennævnte vedligeholdelsesarbejder ikke blev udført, meddelte nævnet senere den pågældende andelshaver nedslag i boligafgiften.

Andelsboligforeningen, der anså nævnet for inkompetent, anlagde derefter sag mod nævnet, og i Højesterets dom udtales følgende:

»Når henses til den retsstilling, der er til lagt medlemmerne af en andelsboligforening som den omhandlede og dennes formål og organisation, findes lejeloven, jfr. dens § 1, stk. 1, ikke at kunne finde anvendelse, medmindre andet klart kan udledes af den enkelte lovbestemmelse. Hvad angår bestemmelserne i lejelovens §§ 109, stk. 2, og 116, findes disse hverken efter deres indhold eller deres formål at indeholde hjemmel for, at huslejenævne skulle være kompetente med hensyn til godkendelse af boligafgiften og de herhen hørende vilkår i vedtægterne eller med hensyn til afgørelse af tvistigheder om vedligeholdelsespligt i andelsforeninger. Ej heller findes det af indholdet af den særlige bestemmelse i lovens § 108, stk. 3, klart at fremgå, at nævnets godkendelse udkræves, når de hidtidige lejere danner en andelsboligforening til erhvervelse af den af dem beboede ejendom og i den anledning indbetaler andele i foreningen«.

Til denne dom bemærkes, at den naturligvis i første række bygger på en fortolkning af de påberåbte lovbestemmelser; det har efter Højesterets opfattelse særlig ikke kunnet antages, at der i lejelovens § 108 - som afløste § 36 i lejelov nr. 251 af 14. juni 1951 - skulle kunne indlægges en forudsætning om, at nævne skulle kontrollere størrelsen af andele, som indbetales i andelsboligforeninger, der dannes af beboerne.

Men også betragtninger af real karakter har ført til den afgørelse, at lejelovens regler kun skal anvendes på andelsboligforeninger, når der er særlige holdepunkter for at antage, at den konkrete bestemmelse er givet også med henblik på sådanne. Fra første færd har det ikke været hensigten, at lejelovens regler i almindelighed skulle finde anvendelse på forholdet mellem en andelsboligforening og dennes medlemmer; lovens ord »lejemål« sigter til forholdet mellem en udlejer og lejerne og kan næppe naturligt også omfatte forholdet mellem en boligforening og dens medlemmer. Af afgørende betydning er det, at beboerne selv bestyrer og har part i foreningen, og at det typiske modsætningsforhold mellem en husvært og hans lejere derfor ikke eksisterer. Forhøjes boligafgiften, vil dette betyde en konsolidering af foreningen ved forbedring af dens likviditet eller afdrag på pantegæld eller stå i forbindelse med forbedringer af ejendommen og således indirekte komme medlemmerne til gode ved at forøge værdien af deres andele; en lejeforhøjelse tilfalder derimod udlejeren. Det forekommer mindre sandsynligt, at en andelsboligforening skulle fastsætte boligafgifter, der overstiger, hvad der er rimeligt til den forsvarlige drift af foreningen. Fremkommer der modsætninger mellem foreningen og dens medlemmer, vil det i de fleste tilfælde være naturligere, at disse behandles efter foreningsrettens regler, ikke efter lejelovens. Herved henvises særligt til den inden for foreningsretten gældende ligelighedsgrundsætning, som fører til, at et medlem, der med hensyn til betaling af boligafgift eller vedligeholdelse behandles ringere end de andre medlemmer, kan rejse indsigelse og få sit krav pådømt ved domstolene. I det hele synes det naturligt at overlade spørgsmålet om, hvad lejerne skal betale for at opnå stillingen som andelsbolighavere, til deres egen afgørelse; der gælder jo ingen tvang i så henseende.

Bestemmelserne i lejeloven om boliganvisning og om sammenlægning af lejligheder finder også anvendelse på andelsboligforeninger, medmindre kommunalbestyrelsen har truffet anden bestemmelse i medfør af § 136, stk. 2, om boliganvisning jfr. Østre Landsrets dom i Uf.R. 1964 s. 770 angående en andelsboligforening med vedtægter sva-

rende til bilag H. De nævnte bestemmelser fandtes oprindeligt ikke i lejeloven, men i særlige love herom, og tager ikke sigte på at regulere forholdet mellem udlejer og lejer, men på at skabe en på grund af boligknapheden nødvendig fordeling af de eksisterende lejligheder.

Som bilag J-M aftrykkes s. 69 ff de fra boliganvisningsudvalgene i København, Frederiksberg, Gentofte og Århus indhentede erklæringer, hvoraf fremgår, at disse praktiserer boliganvisningsreglerne også på andelsboligforeninger m. v., jfr. lejelovens § 243, stk. 1, som affattet ved lov nr. 86 af 25. marts 1964.

Et særligt spørgsmål er, om *tvistigheder mellem en andelsboligforening og dens medlemmer* skal afgøres ved de særlige boligretter.

I lejelovens § 93 udtales det:

»Alle egentlige retssager om hus eller husrum, som omfattes af nærværende lov, indbringes i første instans for boligretten«.

I den oprindelige lejelov nr. 54 af 23. marts 1937 § 76 var formuleringen følgende:

»Alle egentlige retssager om boliger eller lokaler . . . «

Formuleringen ændredes i 1951 samtidig med, at de særlige erhvervsvoldgiftsretter afskaffedes og erstattedes af de generelt indførte boligretter.

Fra retspraksis kan nævnes U.f.R. 1943 s. 199, hvor Østre Landsret henviste en tvist mellem et andelsbolig»selskab« og en andelsbolighaver om forhøjelse af boligafgift til boligretten, og V.L.T. 1953 s. 138, hvor Vestre Landsret fandt, at spørgsmålet om lovligheden af en eksklusion af et medlem af en andelsboligforening måtte behandles sammen med spørgsmålet om hans af eksklusionen følgende fraflytning af sin lejlighed, og begge disse spørgsmål måtte henhøre under boligretten.

Der er således en tendens til at behandle sådanne sager ved boligretten, i hvert fald når tvistigheden vedrører samme problemer som dem, der opstår mellem udlejere og lejere. Hvis retssager derimod skulle dreje sig om almindelige foreningsretlige spørgsmål, synes det mere nærliggende, at tvisterne indbringes for de ordinære domstole.

I denne forbindelse bemærkes, at det ofte volder tvivl, om en retssag hører under boligretten og skal behandles under medvirken af to lægdommere, eller under de ordinære domstole, d. v. s. by- og herredsret eller landsret*). Sager om huslejenævnenes kompetence hører således efter praksis ikke under boligretten, men under de ordinære domstole, i dette tilfælde landsretten som 1. instans, jfr. den af Ehlers og Blom udgivne kommentar til lejeloven (1959) s. 288 ff. Som omtalt i afsnit G anser boligretterne sig heller ikke for kompetente i sager mellem en udrædende og en indtrædende andels-haver eller aktionær i tvistigheder om prisen for den overdragne andel eller aktie, skønt den særlige sagkundskab, som lægdommerne tilfører boligretterne, måske også kunne være på sin plads i denne forbindelse. For at muliggøre en udvidet kompetence for disse retter og sikre, at alle retssager om hus eller husrum kan behandles af sagkyndige dommere med praktisk erfaring i boligforhold, når der er trang dertil, og omvendt gøre de almindelige domstole kompetente, hvor dette er mere praktisk, kunne der måske være anledning til ved en kommende revision af lejeloven - eller snarere ved optagelse af en regel herom i Retsplejeloven - at foreslå sålydende bestemmelse om kompetencen, svarende til Retsplejelovens § 9, stk. 10, om skov- og handelssager:

»Retssager om brug af hus eller husrum, i hvilke fagkundskab hertil skønnes at være af betydning, indbringes i første instans for boligretten. Ved afgørelsen heraf vil der være at tage særligt hensyn til, om begge parter ønsker sagen behandlet ved boligret«.

6. Praktiske erfaringer.

For at danne sig et indtryk af, hvordan andelsboligformen virker i praksis, har det nedsatte arbejdsudvalg indhentet erklæringer fra en del advokater med erfaringer på dette område og haft mundtligt samråd med advokaterne Robert Mikkelsen og Arn-skov, Billy Dahl samt Gunnar Hansen. Endvidere har sparekasserne og Østifternes Kreditforening udtalt sig om spørgsmålet, se bilag A-D s. 36 ff.

*) jfr. kommenteret retsplejelov, 2. udgave, s. 4, note 8.

Alle de tilvejebragte oplysninger går ud på, at der hos andelshaverne hersker stor tilfredshed med, hvad der er opnået, og stridigheder er få; det synes dog at glide lettere i større ejendomme end i mindre.

Der er blandt beboerne stor interesse for en god vedligeholdelse af ejendommene.

Mellem bestyrelsen og beboerne og mellem beboerne indbyrdes består der intet modsætningsforhold. Kun i ganske få tilfælde har det været nødvendigt med rettens bistand at skille sig af med beboere, der ikke overholdt husordenen; i almindelighed ordnes spørgsmål om urolige beboere og om stridigheder mellem beboerne på generalforsamlingen. Der foreligger ikke oplysninger om tilfælde af fjernelse af beboere på grund af restance.

Rigtigheden af det ovenfor anførte bekræftes af, at retssager mellem andelsboligforeninger og deres medlemmer praktisk talt ikke synes at forekomme i større omfang.

I økonomisk henseende har andelsboligforeningerne kunnet svare til deres forpligtelser. Der er ikke oplyst tilfælde, hvor »lejen« i de nye andelsboligforeninger har kunnet nedsættes. Ej heller er nogen af disse andelsboligforeninger blevet likvideret. Den betænkelighed, som medlemmernes solidariske ansvar for ydede lån indebærer, synes herefter — i hvert fald for tiden - ikke at være af praktisk betydning.

Det ser således ud til, at der ved andelsboligforeningerne er skabt en boligform, der — i hvert fald så længe huslejerestriktionerne består — i særligt omfang vil vinde tilslutning, idet den er egnet til at skabe tilfredshed og tryghed hos beboerne og næppe medfører økonomiske betænkeligheder for disse.

7. Spørgsmål om foranstaltninger fra det offentliges side.

a. Almindelige retningslinier.

På grundlag af de foreliggende erfaringer med hensyn til oprettelse og drift af andelsboliger synes der ikke anledning til at foreslå nogen almindelig lovgivning om andelsboligforeninger og forholdet mellem disse og deres medlemmer.

Der kunne dog rejses det spørgsmål, om det ikke for at lette dannelsen af sådanne

foreninger kunne være ønskeligt at lade udarbejde vejledende normalvedtægter.

De forhold, hvorunder andelsforeninger dannes, er imidlertid ofte temmelig forskellige, således at der i vidt omfang er behov for individuelle ordninger. Under hensyn hertil, og da udarbejdelse af vedtægter ikke hidtil synes at have givet anledning til særlige vanskeligheder i praksis, vil udarbejdelsen af normalvedtægter næppe have syn-derlig betydning for advokater og andre, der arbejder med disse spørgsmål. Det kan i denne forbindelse også nævnes, at der af boligministeriet er udarbejdet normalvedtægter dels for sociale andelsboligforeninger og dels for andelsforeninger, der ønsker lån efter § 38 i lov om boligbyggeri, og at navnlig de sidstnævnte vedtægter (bilag E) s. oo også vil kunne være vejledende ved udarbejdelse af vedtægtsbestemmelser for foreninger, der etableres uden statsstøtte.

b. Finansieringsproblemer.

Et særligt problem har været rejst i forbindelse med finansiering af udlejningsejendomme, der overtages af en af lejerne dannet andelsforening. Ved overgangen til andelsboliger undtages lejlighederne som tidligere omtalt fra lejelovgivningens bestemmelser, herunder reglerne om indskrænkninger i adgangen til lejeforhøjelser (det såkaldte huslejestop). Andelshaverne kan derfor uden videre forhøje boligafgiften, således at det forhøjede lejeniveau kan danne grundlag for optagelse af lån til foreningens erhvervelse af ejendommen. Dersom foreningen ikke opfylder sine forpligtelser, og ejendommen derfor overtages af pantaverne, vil ejendommens beboere på ny blive lejere. Der opstår da spørgsmålet om, hvorvidt den forhøjede boligafgift kan bibeholdes som lovlig leje i henhold til lejeloven. Den forhøjede boligafgift har som nævnt dannet grundlag for øget belåning, og kan forhøjelsen ikke bibeholdes, vil långiverne som følge heraf let komme til at lide tab. Der tænkes herved på tilfælde, hvor boligafgiften er højere end den leje, der lovligt kunne fastsættes under iagttagelse af reglerne om huslejestop, men som må antages at ligge inden for, hvad der ville kunne opnås, såfremt der var tale om et boligmarked, hvor lejens højde bestemmes af markedsforholdene.

Hvis andelsforeningen må opløses, og lejlighederne på ny udlejes, vil lejemålene - uanset om de overtages af de hidtidige andelshavere eller af andre - være omfattet af lejelovgivningens bestemmelser og herunder også reglerne om huslejestop, såfremt disse er gældende i vedkommende kommune. Om den forhøjede boligafgift kan bibeholdes som lovlig leje, synes da at måtte bero på, om forhøjelsen kan godkendes af huslejenævnet.

Lejelovens regler giver mulighed for at godkende forhøjelse ved genudlejning, og som sådan synes udlejning efter andelsforeningens opløsning at måtte betragtes, også selv om udlejningen sker til dem, der hidtil har beboet lejlighederne som andelshavere. Ved genudlejning kan udlejeren ifølge lejelovens § 110 forlange godkendt en foretagen forhøjelse i det omfang, den modsvarer udvidet brugsret eller øget brugsværdi som følge af forbedringer. Endvidere kan forlanges godkendt de i lovens § 110, stk. 3, nævnte procentforhøjelser, medmindre sådanne forhøjelser efter nævnets skøn ikke står i rimeligt forhold til det lejede værdi. Endelig vil nævnet, når vægtige grunde taler derfor, ved genudlejning kunne godkende en yderligere forhøjelse, f. eks. hvis den tidligere leje var unormalt lav eller ikke giver mulighed for en rimelig afkastning. Spørgsmålet om rimelig afkastning må imidlertid efter loven bedømmes på grundlag af ejendoms-værdien ved lejlighedernes første udlejning eller — for førkrigsejendomme ejendoms-værdien i 1939 og uden hensyntagen til de konkrete prioriteringsforhold, jfr. lovens § 116, stk. 3. Den forøgede prioritering i forbindelse med ejendommens overtagelse på andelsbasis kan således ikke begrunde en for-højet leje efter lejelovens regler.

Lejelovens bestemmelser medfører på grund af de nævnte regler et vist usikkerhedsmoment for långivning til finansiering af lejerens køb af udlejningsejendomme på andelsbasis, uanset om den forhøjede boligafgift må anses rimelig i forhold til lejlighederne værdi. Såfremt huslejenævnene - hvad de ikke er afskåret fra - på forhånd vil afgive en udtalelse om, hvilken forhøjelse af lejen der i givet fald vil kunne påregnes godkendt i tilfælde af andelsforeningens opløsning, vil långivernes usikkerhed i et vist omfang kunne fjernes. Skal usikkerheden

fjernes helt - hvilket må anses ønskeligt, såfremt man vil fremme lejerens overtagelse af udlejningsejendomme på andelsbasis - synes det nærliggende at foreslå en ændring i lejeloven, således at den forhøjede boligafgift kan bibeholdes som lovlig leje efter andelsforeningens eventuelle opløsning. En sådan regel ville ikke være urimelig for de lejere, der havde haft lejlighederne som andelshavere inden foreningens opløsning. Har de pågældende — som det hyppigt er tilfældet - påtaget sig solidarisk ansvar over for långiverne, vil en sådan regel heller ikke øge deres forpligtelser. Derimod kan forhøjelsen vel siges at være vilkårlig i forhold til de udefra kommende lejere, som ikke har haft nogen indflydelse på ejendommens ændrede udlejningsforhold, men dette kan dog næppe være afgørende, såfremt lejen ikke er urimelig i forhold til det lejedes værdi. En ændring som den nævnte kunne f. eks. gennemføres ved til lejelovens § 109 at tilføje følgende som nyt stk. 5:

»Stk. 5. Ved udleje efter en andelsforenings opløsning af hus eller husrum, der har været benyttet af andelshavere, kan lejen uanset bestemmelsen i stk. 1 aftales til samme beløb som den senest gældende boligafgift for husrummet, jfr. dog § 27«.

Som omtalt foran i afsnit 3 in fine har den i § 38 i lov om boligbyggeri indeholdte adgang til statslån til lejerens erhvervelse af udlejningsejendomme på andelsbasis kun været benyttet i meget få tilfælde, medens der i det tidsrum, hvor bestemmelsen har været gældende, er gennemført et meget betydeligt antal overtagelser på andelsbasis ved privat finansiering.

Der har på denne baggrund været rejst spørgsmål om ændring af § 38 med henblik på at gøre statslånsordningen mere tillokkende. Dette kunne tænkes gennemført ved at lempe lånevilkårene, forenkle behandlingen af lånesagerne el. lign.

Med hensyn til lånevilkårene kunne der således peges på en nedsættelse af kravene til eget indskud. Efter lovbestemmelsen skal mindst 15 pct. af anskaffelssummen dækkes af eget indskud fra andelshaverne. For en udlejningsejendom fra før krigen vil et indskud af denne størrelse for tiden gennem-

snitligt næppe overstige 3-4.000 kr. pr. lejlighed, medens de indskud, der må præsteres af mindrebemidlede, f. eks. i socialt nybyggeri, for en tilsvarende lejlighed, i almindelighed ligger betydeligt højere. Det synes på denne baggrund vanskeligt ud fra sociale hensyn at begrunde øgede forpligtelser for statskassen med henblik på at mindske indskuddene ved overtagelser af lejligheder på andelsbasis. Det må i denne forbindelse erindres, at andelshaverne i de andelsboligforeninger, der dannes til overtagelse af private udlejningsejendomme, får andel i den opsparing, der sker i ejendommen gennem prioritetsafdragene, ligesom de får andel i ejendommens eventuelle værdistigning. Beboere i socialt byggeri får ikke tilsvarende fordele, men kan ved fraflytning højst få de erlagte indskud tilbagebetalt med samme beløb.

For så vidt angår de vilkår, der stilles med hensyn til vedtægtsbestemmelser, har det været anført, at der i højere grad bør kunne godkendes individuelle vedtægtsaffattelser, således at de af ministeriet udarbejdede normalvedtægter tillades fraveget. Vedtægtskontrollen tilsigter at sikre, at foreningerne, der etableres med statsstøtte, har et ud fra samfundsmæssige betragtninger tilfredsstillende vedtægtsgrundlag for deres virksomhed, herunder med hensyn til vilkårene for overdragelse af lejligheder. Det kan ikke bestrides, at der vil kunne sikres vedtægtsbestemmelser, der i fornødent omfang også tilgodeser det offentliges interesser, selv om normalvedtægterne ikke forlanges anvendt, men en vedtægtskontrol ville i så fald forudsætte en nøje gennemgang af vedtægtsbestemmelserne i hvert enkelt tilfælde. Administrationen ville herved blive besværliggjort og sagerens ekspedition sinket, hvilket foruden at forøge det offentliges administrationsudgifter også ville være til gene for lånsøgerne. Anvendelse af normalvedtægter må i øvrigt også anses for at være i god overensstemmelse med de standardiseringsbestrebelse, der kendetegner udviklingen på mange af samfundslivets områder.

Vedrørende § 38-ordningen har det også været anført, at ekspeditionen af sagerne er for langsom. Der er som nævnt foran side 27 ydet lån i i alt 4 tilfælde i løbet af 5 år, og der er i disse sager fra statslånsansøgningen til den endelige berigtigelse af

statslånet medgået en ekspeditionstid på henholdsvis 8, 5, 3 og 7 måneder; henholdsvis 4, 2, 1½ og 6 måneder af denne ekspeditionstid skyldes andragernes forhold. Hvis statens långivning skal ske på et forsvarligt grundlag, må sagernes behandling i kommunalbestyrelse og ministerium nødvendigvis tage nogen tid, og på baggrund af de foreliggende oplysninger og det ringe antal sager, der hidtil har været, er der næppe grundlag for at antage, at det er ekspeditionstiden, der er en væsentlig årsag til den ringe interesse for § 38-ordningen.

Ved ændringer i § 38-ordningen - f. eks. ved højere lånegrænse, lån eller garanti direkte på grundlag af lånetilbud fra kreditforening eller lignende eller ved en tilskudsordning - kunne der utvivlsomt skabes øget interesse for udnyttelse af ordningen. Man ville imidlertid herved øge statens forpligtelser, og da de almindelige låneinstitutter efter det foreliggende i almindelighed er indstillet på at yde de fornødne lån til lejeres overtagelse af udlejningsejendomme, er der næppe tilstrækkeligt grundlag for at foreslå ændringer i § 38 i lov om boligbyggeri.

c. Andre forhold.

For at fremme lejeres overtagelser af udlejningsejendomme på andelsbasis har der været rejst spørgsmål om at søge lovfæstet en forkøbsret for lejeren. Der henvises om dette spørgsmål til afsnit F. Det fremgår heraf, at en forkøbsret vil være forbundet med så store praktiske vanskeligheder, at udvalget ikke har ment at burde stille forslag herom.

Overdragelsessummerne for andelsboliger udgør ofte beløb, som i offentligheden har været betegnet som urimelige, ligesom det har været anført, at der savnes lovregler f. eks. om straf, som kan modvirke betaling »under bordet« i de tilfælde, hvor der i foreningernes vedtægter er fastsat begrænsninger med hensyn til salgssummer. Om dette spørgsmål henvises til afsnit G.

Som nævnt foran i afsnit 5 in fine, s. 31 kunne en del tale for, at der ved ændrede regler i retsplejen skabes hjemmel for, at retssager vedrørende bl. a. andelsboligforhold som almindelig regel skal behandles af boligretten i første instans. Såfremt en sådan ordning gennemføres, synes det hensigts-

mæssigt tillige at overveje ændringer i reglerne om lægdommere ved boligretterne, således at der sikres mulighed for på listerne over lægdommere også at optage personer med særligt kendskab til private andelsboliger og andre former for ejerlejligheder.

Da andelsboliger er en form for ejerlejligheder, er det et spørgsmål, om ikke indehavere af sådanne boliger i relation til indkomstbeskatningen burde stilles på samme måde som f. eks. villaejere. Det er for udvalget oplyst, at dette spørgsmål indgår i de undersøgelser, som foretages i et af finansministeren den 6. august 1963 nedsat udvalg. Dette udvalg har til opgave dels at undersøge boligudgifternes størrelse henholdsvis for lejere og for ejere af egen bolig, dels at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke de uligheder i boligudgifterne, der eventuelt måtte eksistere som følge af lovgivningsbestemmelser. Nærværende udvalg har på denne baggrund ikke fundet grundlag for at tage nærmere stilling til spørgsmålet.

8. Konklusion.

Efter det oplyste må andelsboligforeninger anses for en boligform, der er egnet til udbredelse.

Beboerne opnår sikkerhed mod lejeforhøjelse fra en husejers side og mod uønskede moderniseringer. De er medbestemmende om boligafgiftens størrelse og om ydre vedligeholdelse. De er selv herrer over den indre vedligeholdelse og kan overdrage deres boligret. Gennem de frivillige forhøjelser, som beboerne påtager sig, fremmes indirekte en lejeudligning, og der sker samtidig en forbrugsbegrænsende opsparing.

På den anden side bliver boligudgiften større, end det hidtil har været tilfældet, og det solidariske ansvar for lån medfører en vis risiko for beboerne, som dog ikke for tiden er aktuel.

Det er udvalgets opfattelse, der støttes af den stedfundne udvikling, at der næppe er behov for nogen særlig lovgivning om andelsboligforeninger, som i praksis synes at fungere godt. Den gældende lejelovgivnings bestemmelser om huslejestop medfører en vis usikkerhed for finansieringen af lejeres overtagelse af udlejningsejendomme på andels-

basis. Det bør efter udvalgets opfattelse overvejes, om ikke denne usikkerhed bør fjernes ved en ændring i lov om leje, jfr. foran s. 33. Derimod finder udvalget ikke, at der er behov for andre særlige foranstaltninger fra det offentliges side med henblik på finansieringen af sådanne andelskøb.

Udvalget finder det ønskeligt at udvide boligrettens kompetence til med sikkerhed at omfatte sager vedrørende andelsboligforeninger, jfr. herom det på s. 31 anførte.

I øvrigt giver andelsboligforeningernes stilling ikke udvalget anledning til bemærkninger.

SPAREKASSEN
FOR
KJØBENHAVN OG OMEGN

2. april 1964

Direktio?ien

Ejerlejlighedsudvalget.

I anledning af Deres brev af 13. marts 1964 kan vi oplyse følgende:

- 1) Sparekassen har siden 1. januar 1960 ydet lån til 20 andelsboligforeninger i anledning af erhvervelse af ejendom.
- 2) Ejendommene omfatter 873 lejligheder.
- 3) Det samlede lånebeløb udgør kr. 5.142.000,-. Lånene er normalt ydet som sekundære lån. I enkelte tilfælde er der dog også ydet primære lån i forbindelse med de sekundære lån. Lånene ligger normalt indenfor ca. 75-80 % af Sparekassens vurdering og indenfor ca. 8-9 gange den årlige boligafgift.
- 4) Forhøjelserne af den hidtidige leje har varieret en del. I gennemsnit ligger forhøjelserne på ca. 40 %.
- 5) Efter de hidtidige erfaringer betragter vi andelsboligforeninger som solide debitorer. Sparekassen forlanger, at mindst 80 % af lejerne (bortset fra erhvervslejemål) tilslutter sig foreningen, at andelsboligforeningens medlemmer hæfter solidarisk for Sparekassens lån, og at boligafgiften ikke kan nedsættes uden Sparekassens samtykke.

Med hilsen

SPAREKASSEN FOR KØBENHAVN OG OMEGN

C. C. Dybdal

V. Barslund

DEN SJÆLLANDSKE
BONDESTANDS SPAREKASSE

København, den 14. april 1964

Ejerlejlighedsudvalget.

Som svar på Deres skrivelse af 13. f. m. skal vi herved tillade os at meddele Dem, at sparekassen i en række tilfælde har ydet sin bistand til, at udlejningsejendomme har kunnet overgå til andelsboligforeninger.

Med hensyn til de i Deres brev anførte spørgsmål kan følgende besvarelse gives:

1. 8 boligforeninger.
2. 368 lejligheder, heraf 5 med butikslokaler samt 11 butikslokaler (uden lejlighed).
3. Sparekassen har ydet lån til et samlet beløb af kr. 1.333,500,-.
4. Kan ikke besvares generelt, der henvises til medfølgende oversigt.
5. Sparekassen har indtil nu kun gode erfaringer med hensyn til betaling af terminsydelser på de pågældende lån (der har ikke forekommet restancer eller, så vidt vi kan se, vanskeligheder ved fremskaffelse af terminsydelser til tiden).

Vi tillader os iøvrigt at henvise til medfølgende bilag, som muligvis vil kunne give et billede af forholdene i de enkelte tilfælde.

Sparekassen har været opmærksom på, at overgangen fra udlejningsejendom til andelsboligforening har nødvendiggjort en forhøjelse af den hidtidige leje, og det har, så vidt vi har kunnet se, ikke været noget problem med denne forhøjelse — lejen på ejendomme drevet som andelsboligforeninger betragtes som en boligafgift og ikke som en egentlig leje. I samtlige tilfælde har spa-

rekassen dog kunnet ønske sig en udtalelse fra Huslejenævnet om, at denne forhøjede boligafgift ville blive godkendt som egentlig leje, såfremt andelsboligforeningen måtte ophøre, f. eks. i de tilfælde, hvor en kreditor på grund af misligholdelse måtte se sig nødsaget til at overtage den pågældende ejendom. Det har voldt overordentligt store vanskeligheder at erholde en sådan udtalelse. I et enkelt tilfælde har vi modtaget en sådan, der dog ikke helt dækkede sparekassens ønske, men som vi i det pågældende tilfælde fandt at kunne acceptere. Fotokopi af nævnte erklæring vedlægges. I andre tilfælde har vi, hvor vi skønnede det ønskeligt, opnået yderligere sikkerhed for lånet, enten ved medlemmernes solidariske hæftelse, ved kautionforsikring eller ved kautionserklæring af den pågældende advokat.

Så vidt vi kan skønne, kunne det være ønskeligt, om der i lovgivningen fandtes en mulighed for at erholde en klar tilkendegivelse af, at en »lejeforhøjelse« ved ejendommens overgang til andelsboligforening ville kunne godkendes (helt eller delvis), hvis andelsboligforeningen måtte ophøre, således at man som kreditor havde et yderligere vurderingsgrundlag for sin pantesikkerhed.

Vi håber at disse oplysninger måtte være til nogen nytte, og kan iøvrigt kun beklage, at besvarelsen på grund af overvældende travhed har trukket så langt ud. Skulle yderligere oplysninger ønskes, er sparekassen med glæde til rådighed.

Med hilsen

DEN SJÆLLANDSKE BONDESTANDS SPAREKASSE

Krog-Meyer

Sv. Halfeld

1.	<i>7. nr. 839/57</i>	24 lejligheder.	
	Kr.	4 butikslokaler.	
Købesum	140.000,00	Hidtidig leje	27.402,65
Omkostninger og kurstab	4.800,00	Forhøjelse	35,71 % = 9.797,35
	<u>144.800,00</u>	Fremtidig leje	<u>37.200,00</u>
Berigtiget ved:			
Overtagelse af lån	86.300,00		
Lån i sparekassen	46.500,00		
Indskud fra lejere	12.000,00		
	<u>144.800,00</u>		
11 lejligheder.			
2 butikslokaler.			
9 medlemmer af andelsboligforening,			
hidtidig leje	9.432,00		
Forhøjelse	29,98 % = 2.828,00		
Medlemmernes fremtidige leje	<u>12.260,00</u>		
2 ikke medlemmers leje (ej forhøjes)	2.040,00		
1 butikslokale	<u>1.300,00</u>		
	<u>15.600,00</u>		
2.	<i>7. nr. 1658/59</i>		
	Kr.		
Købesum	520.000,00		
+ omkostninger			
Berigtiget ved:			
Overtagelse af lån	325.109,05		
Lån i sparekassen	150.000,00		
Lån i bank	<u>50.000,00</u>		
	<u>525.109,05</u>		
31 lejligheder, heraf 2 med butikslokaler.			
1 butikslokale med bageri.			
Lejen for højet med 15 %.			
3.	<i>7. nr. 2143/59</i>		
	Kr.		
Købesum	320.000,00		
Omkostninger, kurstab etc.	<u>12.300,00</u>		
	<u>332.300,00</u>		
Berigtiget ved:			
Overtagelse af lån	167.300,00		
Lån i sparekassen	120.000,00		
Lån i bank	35.000,00		
Lejernes indskud	<u>10.000,00</u>		
	<u>332.300,00</u>		
4.	<i>7. nr. 6629/59</i>		
	Kr.		
Købesum	147.000,00		
Omkostninger, kurstab etc.	<u>6.000,00</u>		
	<u>153.000,00</u>		
Berigtiget ved:			
Overtagelse af lån	75.000,00		
Lån i sparekassen	50.000,00		
Sælgerptbr., rt. 6 % p. a. afdr. frit i			
10 år	22.000,00		
Lejernes indskud	<u>6.000,00</u>		
	<u>153.000,00</u>		
10 lejligheder, heraf 1 lejlighed med butikslokale.			
Hidtidig leje	12.000,00		
Forhøjelse	45,85 % = 5.500,00		
Fremtidig leje	<u>17.500,00</u>		
5.	<i>7. nr. 1657/59</i>		
	Kr.		
Købesum	435.000,00		
Omkostninger, kurstab etc.	<u>17.500,00</u>		
	<u>452.500,00</u>		
Berigtiget ved:			
Overtagelse af lån	215.500,00		
Lån i sparekassen	185.000,00		
Lån i bank	42.000,00		
Lejernes indskud	<u>10.000,00</u>		
	<u>452.500,00</u>		
36 lejligheder.			
4 butikslokaler.			
Hidtidig leje	43.500,00		
Forhøjelse	14,98 % = 6.500,00		
Fremtidig leje	<u>50.000,00</u>		
6.	<i>7. nr. 3428/59</i>		
	Kr.		
Købesum	450.000,00		
Omkostninger etc.	<u>11.000,00</u>		
	<u>461.000,00</u>		

Berigtiget ved:	
Overtagelse af lån	256.000,00
Lån i sparekassen	130.000,00
Lån i bank	60.000,00
Lejernes indskud	15.000,00
	<u>461.000,00</u>

20 lejligheder, heraf 2 med butikslokale.	
Hidtidig leje	46.800,00
Forhøjelse 15,38 % =	7.200,00
Fremtidig leje	<u>54.000,00</u>

7.	<i>J. nr. 2520/59</i>
	Kr.
Købesum	295.000,00
Omkostninger, kurstab etc.	8.000,00
	<u>303.000,00</u>

Berigtiget ved:	
Overtagelse af lån	183.000,00
Lån i sparekassen	77.000,00
Lån i bank	30.000,00
Lejernes indskud	13.000,00
	<u>303.000,00</u>

36 lejligheder.	
Hidtidig leje	31.200,00
Forhøjelse 12,18 % =	3.800,00
Fremtidig leje	<u>35.000,00</u>

8.	<i>J. nr. 716/58</i>
	Kr.
Købesum	1.850.500,00
Omkostninger, kurstab etc.	334.500,00
	<u>2.185.000,00</u>

Berigtiget ved:	
Lån i kreditforening	1.200.000,00
Lån i hypotekforening	410.000,00
Lån i sparekassen m/ kaut.fors.	575.000,00
	<u>2.185.000,00</u>

Der foreligger ikke oplysninger om lejerindskud etc.

200 lejligheder.	
Hidtidig leje	180.000,00
Forhøjelse 24,44 % =	44.000,00
Fremtidig leje	<u>224.000,00</u>

BIKUBEN

Forsørgelsesforening og Sparekasse

Direktionen

København K., den 28. april 1964

Ejerlejlighedsudvalget.

I anledning af udvalgets skrivelse af 22. november f. å. skal man herved besvare de af Dem stillede spørgsmål således:

ad 1. *(Antallet af ejendomserhvervelser af den pågældende art, Bikuben har medvirket til)*

Bikuben har siden 1959 medvirket ved erhvervelsen af 35 ejendomme, hvor lejerne har ønsket at overtage ejendommen. Det drejer sig udelukkende om ejendomme i København, Frederiksberg og Gentofte.

ad 2. *(Antallet af lejligheder omfattet heraf)*

De nævnte 35 ejendomme omfatter en samlet boligmasse på 1846 lejligheder. Herunder kan oplyses, at den største ejendom, beliggende på Bispebjerg, har ca. 200 lejligheder, medens den mindste, beliggende i Gentofte, har 6 lejligheder.

ad 3. *(I hvilket omfang og på hvilken måde har Bikuben deltaget i finansiering af erhvervelserne)*

I forbindelse med bestående kredit- og hypotekforeningslån har Bikuben ydet lån til mellem 90 og 100 % af købesummen mod optrykkende prioritets panteret samt solidarisk hæftelse af samtlige andelshavere. Lånene andrager et samlet beløb på kr. 9.179.500,-.

Lånets størrelse fastsættes på grundlag af en af Bikubens foretagens vurdering. Ofte har man ydet et almindeligt prioritetslån inden for Bikubens sædvanlige rammer (i forbindelse med foranstående lån indtil 60 % af vurderingssummen), medens lån, der falder uden for denne grænse, yderligere er sikret ved andelshavernes solidariske hæftelse, jfr.

i øvrigt bilag 1 om Bikubens betingelser vedrørende sådanne lån.

I de tilfælde, hvor Bikubens vurdering ikke fuldt ud har svaret til købesummen - idet Bikubens vurdering bl. a. baseres på lejen inden overgang til andelsboligforening - er der belånt mere end 100 % af vurderingssummen. I disse tilfælde er lånene som regel sikret ved kaution, f. ek. af et forsikrings-selskab. En belåning på over 100 % kan dog også skyldes, at der ved andelshavernes overtagelse ønskes udført en tiltrængt reparation af ejendommen.

Lånene er som regel ydet med en fast rente som annuitetslån og med en løbetid på 15-20 år. Den nominelle rente har været afhængig af lånemarkedet på det pågældende tidspunkt.

Til Deres orientering kan vi oplyse, at det sidst accepterede lån fra slutningen af 1963 er ydet til en nominel rente på 7 % p. a., en årlig ydelse på 10 % og en kurs på 95, hvilket giver en effektiv forrentning af ca. $7\frac{3}{4}$ %.

ad 4. *(Hvor meget er den hidtidige leje gennemsnitligt forhøjet i anledning af erhvervelserne)*

Fra begyndelsen af 1959 indtil foråret 1961 har forhøjelsen efter vore erfaringer ligget på 20 til 33 %, medens en forhøjelse på 50-60 % har været praktiseret i de senere år, jfr. bilag 2.

Man vedlægger til Deres orientering fotokopier af skrivelser fra Københavns 7. Huslejenævn, Frederiksberg vestre Huslejenævn og Boligministeriet angående lejernes ret til husleje-forhøjelse uden godkendelse, bilag 3, 4 og 5.

ad 5. (*Hvilke erfaringer har Bikuben indhostet med hensyn til sådanne erhvervser*)

Ved en forespørgel hos nogle af andelsboligforeningernes administratorer er det blevet oplyst, at der i ca. 20-30 % af ejendomshandlerne - forinden stiftelsen af en andelsboligforening - var fremkommet meddelelse om, at de pågældende ejendomme skulle moderniseres, og at en deraf følgende betydelig lejeforhøjelse kunne forventes.

Med hensyn til overdragelse af andelene er reglerne normalt således, at ublu overkurs ikke bliver godkendt af andelsboligforeningernes bestyrelser, der har vedtægtsmæssig indsigelsesret. En rimelig overdragelsessum, hvori der bl. a. tages hensyn til de forbedringer, der er foretaget, godkendes derimod altid.

Efter andelsboligforeningernes overtagelse af ejendommene er der i flere tilfælde sket en yderligere lejeforhøjelse efter nogle års forløb - enten på grund af de stigende skatter eller på grund af et udtrykt ønske om en bedre vedligeholdelse af f. eks. trapper, kældre, gårdareal el. lign. Forhøjelserne er i nogle tilfælde gennemført som faste lejeforhøjelser på mellem 5 og 10 % af lejen eller ved en tidsbestemt forhøjelse, indtil det pågældende regningsbeløb er betalt.

For at få et indtryk af ejendommenes nuværende vedligeholdelsestilstand har man ladet to af Bikubens vurderingsmænd foretage eftersyn af 10 af de forannævnte ejendomme. Konklusionen af dette eftersyn har været, at ejendommene bliver bedre vedligeholdet, når lejerne bliver andelshavere, jfr. følgende to citater:

»Man må sige, at i gennemsnit er andelsboligforeningernes ejendomme bedre ved-

ligeholdt, end før de overgik til andelsboligforeninger«.

»Hovedindtrykket af såvel ovennævnte andelsboligforetagender som andre er, at andelshaverne ofrer en del på modernisering og istandsættelse på egne lejligheder. Dernæst går man i gang med fællesopgaverne, når de yderste lån er afviklet og egenkapitalen begynder at tage form. Ved samtale med andelshaverne gives der ofte udtryk for, at en del af de oprindelige andelshavere er gamle mennesker, der ikke har råd til yderligere investeringer, så fællesopgaverne må vente, til disse andele eventuelt går over på yngre hænder og derved også på større indkomster«.

Sammenfattende må bemærkes, at lejerne, jfr. bilag 2, har erhvervet ejendommene til omkring 12 gange den gamle husleje, hvilket ikke afviger meget fra prisdannelsen i 1930'erne. Der synes ikke at have været vanskeligheder ved at gennemføre lejeforhøjelser på 50-60 %, hvortil kommer forrentning af købesummen af andelsbeviset for de lejere, der senere overtager lejlighederne. Man har ikke kunnet finde noget udtryk for prisen på sådanne andele — den må bl. a. afhænge af tidspunktet for købet af ejendommen. Det er et almindeligt indtryk, at det er uhyre vanskeligt at kontrollere, hvad der betales for andelene, og at grænserne mellem prisstigningsdækning, konjunkturgevinst og spekulationsgevinst er uhyre vanskelige at drage.

Det er vort indtryk, at der har været tilfredshed blandt lejerne med overtagelserne. De gældende lovregler og administrative afgørelser synes ikke at lægge hindringer i vejen for overtagelserne, der dog alt i alt har været af ret beskedent omfang.

DIREKTIONEN FOR BIKUBEN

Hoffmeyer.

ILethraboro.

Særlige betingelser for Bikubens stillingtagen til lån til andelsselskaber

- 1) Vurdering af ejendommen.
- 2) Større indskud fra lejerne (min. ca. 1/4 års leje)
- 3) Særlige vedtægtsbestemmelser, bl. a. indeholdende:
 Solidarisk hæftelse.
 Den forhøjede leje, der ikke må være i strid med den gældende huslejelovgivning, kan ikke nedsættes uden Bikubens samtykke, så længe Bikuben har lån i ejendommen.
 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter vedblivende for den solidariske forpligtelse, indtil bestyrelsens godkendelse af overdragelse af lejligheden er berigtiget, og den nye andelshaver er indtrådt i den solidariske forpligtelse.
 Ejendommen administreres enten af en sagfører, en statsautoriseret revisor, en ejendomsmægler eller en anden med hensyn til ejendomsadministration kyndig person, der ikke må være en af ejendommens ejere eller beboere. Administratoren skal godkendes af Bikuben.
- 4) Særlige bestemmelser i pantebrevet, bl. a.:
 Yderligere pantsætning kan ikke finde sted uden Bikubens samtykke. Alle huslejeindbetalinger foretages på en af Bikubens filialer. Af de månedlige indbetalinger spærres 1/6 af den halvårslige terminsydelse til Bikuben, der skal være berettiget til at hæve terminsydelsen på kontoen.
 Ændringer i vedtægterne skal godkendes af Bikuben, og gælden forfalder til betaling uden opsigelse, såfremt andelsboligforeningens vedtægter ændres på en sådan måde, at Bikubens sikkerhed efter dennes skøn forringes.
 Ved hvert regnskabsårs afslutning tilsendes der Bikuben et eksemplar af regnskabets tilligemed en fortegnelse over ændringer i den ved lånets stiftelse indsendte bekræftede liste over samtlige andelshavere.

Fortegnelse over de af Bikuben ydede lån til andelsboligforeninger fra 1959 til 1/4 1964

År	Lån nr.	Købesum	Antal lejligheder	Gammel leje	(I forbindelse med foranstående lån) Bikubens belåning i % af købesum	Leje- forhøjelse i % af gl. leje	Købesum div. med gl. leje (lejefaktor)
1959	F. 52	325.000	22	26.800	95,6	25	12,1
-	- 53	305.000	17	25.300	95,6	20	12,1
-	- 59	357.000	27	30.200	90,3	33	11,8
-	- 62	596.000	59	54.200	89,3	20	11
-	- 65	3.650.000	176	285.000	95,9	30	12,8
1960	- 66	115.000	9	11.600	103,9	20	9,9
-	- 67	1.162.000	33	98.000	83,5	0	11,8
-	- 68	280.000	21	28.000	101	25	10
-	- 69	350.000	24	27.000	81,1	33	13,0
-	- 71	175.000	16	16.000	102,8	31	10,9
-	- 73	130.000	10	9.800	100,8	37	13,3
-	- 77	750.000	52	70.000	116	25	10,7
-	- 82	238.600	27	23.200	79,4	30	10,3
1961	- 87	675.000	30	55.600	97	27	12,1
-	- 89	236.000	11	20.600	90,7	20	11,5
-	- 93	465.000	36	42.400	108	40	11
-	- 94	223.000	6	15.400	92,4	50	14,5
1962	- 101	525.000	32	49.900	89,1	25	10,5
-	- 103	2.100.000	160	168.000	82,1	50	12,5
-	- 104	212.000	16	18.000	103,3	50	11,8
-	- 105	3.800.000	199	342.000	107,6	20	11,1
-	- 107	680.000	38	58.000	105,4	60	11,7
-	- 108	635.000	40	54.000	100	60	11,7
1963	- 110	250.000	20	23.600	114,4	50	10,6
-	- 117	650.000	24	60.000	111,8	60	10,8
-	- 118	618.000	21	48.000	86,9	60	12,9
-	- 121	1.400.000	65	112.000	111,4	40	12,5
-	- 123	200.000	13	17.000	87	60	11,8
-	- 124	775.000	36	64.700	95,6	50	12
-	- 125	1.850.000	79	138.200	86,4	60	13,4
-	- 127	700.000	19	60.200	101,7	60	11,6
-	- 128	1.750.000	94	156.800	100,6	60	11,2
1960	D. 5*)	2.350.000	170	220.000	108,8	33	10,7
1961	- 20	3.275.000	184	280.000	99,4	45	11,7
1962	- 24	1.140.500	60	88.000	94,7	50	13,0
Ialt		32.943.100	1846	2.797.500			11,8 (gennemsnit)

*) For de med D betegnede lån har forsikringsselskaber yderligere påtaget sig garantiforpligtelse som kautionister og selv-skyldnere, enten for hele beløbet eller den yderste del af lånet.

ØSTIFTERNES KREDITFORENING

Jarmers Plads 2
København V.

Den 25. november 1964

Ejerlejlighedsudvalget,
Stormgade 2,
K.

Til udvalgets orientering skal vi oplyse, at Østifternes Kreditforening i de senere år i en lang række tilfælde har ydet 1. prioritets lån i forbindelse med lejerens erhvervelse på andelsbasis af den ejendom, hvori de bor.

I tidsrummet april 1959-september 1964 har kreditforeningen således — så vidt det ved gennemgang af vore kartoteker har kunnet konstateres - ydet lån til 92 ejendomslejligheder. Det kan dog ikke udelukkes, at erhvervelser af denne art omfattende 3775 lejligheder. Det kan dog ikke udelukkes, at de faktiske tal er noget større, idet en særskilt journalisering af disse lånesager ikke har fundet sted, således at fremdragningen af materialet er behæftet med usikkerhed. På grundlag af de omtalte sager har vi udarbejdet den som bilag vedlagte oversigt. Da ikke alle de af udvalget ønskede oplysninger indeholdes i foreningens lånesager, har det været nødvendigt at indhente supplerende oplysninger fra de advokater, der har medvirket til dannelsen af de enkelte andelsboligforeninger. Besvarelser er kun indkommet i 77 sager vedrørende 3081 lejemål, og bilaget er derfor indskrænket til at omfatte disse sager.

Østifternes Kreditforening har belånt disse ejendomme på normale vilkår på grundlag af statutmæssig vurdering, idet udgangspunktet for beregningen af den enkelte ejendoms kapitaliserede værdi efter indtægtsoverskud har været den i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse fastsatte boligafgift. Denne har, som det fremgår af bilaget, normalt været ca. 50 % højere end den hidtidige leje for ejendommen. Kreditforeningen har derfor ved belåningen i hvert

enkelt tilfælde skønnet over, om boligafgiften måtte anses for rimelig under hensyn til ejendommens alder og beliggenhed samt indretning, vedligeholdelse og udstyr m. v., således at man må forvente, at boligafgiften vil kunne opretholdes også på et muligt friere boligmarked. Kreditforeningen har i udøvelsen af dette skøn samt ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren udvist megen forsigtighed; men boligafgifter af den angivne størrelsesorden har ofte kunnet godtages. Det skal i denne forbindelse understreges, at der hyppigt har været tale om gode ejendomme, som ved den forhøjede boligafgift har kunnet opnå en vis istandsættelse og bedre vedligeholdelse, end den hidtidige leje har muliggjort.

Bl. a. fordi de sidstnævnte værdistimulerende momenter har baggrund i den forhøjede boligafgift, kræver kreditforeningen som sikkerhed mod vilkårlig nedsættelse af boligafgiften - eventuelt i forbindelse med andelsboligforeningens opløsning — ved belåningen af disse ejendomme tinglyst en deklaration af nedenstående ordlyd:

»Undertegnede Andelsboligforening . . . erklærer herved som ejer af ejendommen matr. nr. . . . for nuværende og senere ejere af denne ejendom, at den pr. . . . gældende samlede boligafgift (leje) kr. . . . ikke kan nedsættes uden samtykke fra Østifternes Kreditforening, så længe foreningen har panteret i ejendommen.

Påtaleretten ifølge denne deklaration tilkommer Østifternes Kreditforening.

Deklarationen respekterer lån af offentlige midler, og med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen«.

I tilknytning hertil optages i pantebrevet sålydende klausul:

»I forbindelse med pantsætningen er på

ejendommen tinglyst deklaration om lejens størrelse med påtaleret for Østifternes Kreditforening.

Såfremt denne deklaration overtrædes, kan foreningen uden varsel forlange lånet nedbragt i det omfang, den finder fornødent«.

Foreningen har i overensstemmelse med sædvanlig praksis normalt tilbudt lån til forskellig rente, men om nogen tendens i retning af optagelse af højt eller lavt forren-

tede lån i disse sager kan man vanskeligt tale. Dette hænger utvivlsomt sammen med, at kursniveauet på kreditforeningsobligationer i de år, hvori denne form for ejendomserhvervelse har været aktuel, har været underkastet betydelige svingninger, ligesom vilkårene for de enkelte ejendomserhvervelser kan variere.

Det store flertal af lånene er ydet i serier med løbetid på 60 eller 43 år.

Østifternes Kreditforening har ingen uheldige erfaringer med denne långivning.

Med højagtelse

Niels Alkil.

ØSTIFTERNES KREDITFORENING

September 1964

Lån til overtagelse af beboelsesejendomme på andelsbasis

Ejd.en opført år	Overtagelse år	Antal lejemål	Købesum	Købesum div. m. gl. leje	Boligafgift eft. over- tagelsen	Leje- forhøjelsen i % af gl. leje	OKF's belåning i % af købesum
1905	1960	11	148.500	12,8	16.400	41	54
1938	1960	54	759.200	11,5	86.200	30	66
1900	1960	22	222.500	9,4	33.700	26	74
1885	1960	48	825.000	11,4	97.500	34	62
1936	1961	89	1.421.300	12,9	148.025	35	58
1903	1960	36	330.000	9,2	49.300	38	80
1942	1960	36	477.600	11,2	61.300	44	68
1900	1960	25	280.000	10,6	35.000	33	48
1880	1961	18	200.000	9,2	26.600	22	68
1939	1962	16	223.100	12,2	26.900	47	48
1926	1962	60	1.140.500	13,0	130.000	48	73
1939	1961	85	1.748.200	12,3	203.300	43	51
1907	1961	61	1.578.000	20,4	151.000	95	53
1930	1962	54	587.600	10,5	78.600	40	57
1906	1961	30	560.000	13,3	54.500	29	56
1913	1961	25	549.600	13,2	64.500	55	53
1938	1961	24	439.200	12,4	52.700	48	55
1903	1961	22	260.000	12,4	33.400	59	50
1880	1962	40	643.100	11,9	79.100	47	62
1934	1962	29	507.500	13,3	57.000	49	70
1937	1962	81	1.726.700	13,3	181.900	41	61
1876	1962	29	220.000	11,8	23.300	25	58
1889	1962	10	200.000	11,2	27.300	53	55
1903	1962	11	225.000	13,0	28.300	64	70
1916	1962	72	2.382.000	29,4	120.800	49	28
1914	1962	100	2.063.600	13,8	223.000	50	66
1931	1962	53	1.122.000	13,0	133.000	54	67
1902	1961	35	345.000	11,7	41.300	40	63
1941	1961	8	89.400	10,3	11.300	30	50
1901	1961	48	682.500	12,6	78.700	45	47
1936	1962	22	510.600	13,1	51.400	31	50
1887	1962	30	372.500	11,6	57.600	79	59
1903	1962	21	250.000	10,8	34.800	50	70
1912	1962	30	479.600	12,6	60.800	60	53
1900	1963	26	404.000	11,4	42.500	20	81
1924	1962	120	4.200.000	20,4	298.900	45	36
1934	1963	50	782.500	13,2	81.000	36	57
1940	1962	40	632.300	12,9	76.700	56	56
1936	1962	45	980.900	17,7	106.000	92	50
1898	1963	26	510.000	12,3	63.700	53	69
1893	1961	68	1.105.000	12,9	117.000	37	56
1934	1963	108	1.545.000	13,0	192.000	61	70

Ejd.en opført år	Overtagelse år	Antal lejemål	Købesum	Købesum div. m. gl. leje	Boligafgift eft. over- tagelsen	Leje- forhøjelse i % af gl. leje	ØKF's belåning i % af købesum
1895	1963	36	526.600	13,0	57.400	42	62
1934	1963	75	1.129.800	12,2	156.900	70	75
1892	1963	24	290.000	12,2	37.100	57	63
1903	1963	17	352.500	15,8	38.700	74	45
1900	1963	54	778.100	12,0	94.300	46	65
1929	1963	130	3.157.900	15,0	339.000	61	60
1875	1963	40	461.000	12,1	62.000	63	62
1879	1963	13	350.000	13,1	41.300	55	74
1890	1963	18	578.200	12,5	64.800	40	52
1898	1963	20	350.000	12,6	46.300	67	81
1902	1963	23	260.000	11,6	33.800	50	62
1904	1963	22	235.000	11,9	30.200	53	74
1930	1963	31	750.000	12,3	83.000	36	73
1898	1963	44	685.000	11,5	85.800	44	76
1931	1963	141	2.960.600	12,9	337.400	47	63
1906	1963	96	2.000.000	14,2	217.500	54	48
1882	1963	22	260.000	11,5	33.200	46	61
1903	1963	20	346.300	12,2	45.800	62	76
1890	1963	44	850.000	10,8	122.000	55	50
1934	1964	46	876.900	12,5	104.000	48	68
1888	1964	19	590.000	12,6	77.000	64	60
1906	1964	56	1.150.000	12,5	130.000	42	63
1895	1964	11	200.000	11,6	25.200	47	88
1903	1964	30	520.000	12,7	59.000	45	61
1934	1964	12	181.600	14,0	24.500	88	86
1895	1964	20	193.600	10,3	28.900	54	90
1904	1963	10	132.000	13,1	16.800	66	36
1879	1961	17	500.000	11,4	50.400	15	37
1926	1961	18	420.000	11,8	44.400	25	35
1901	1962	10	152.000	11,7	17.800	37	51
1890	1963	25	629.300	12,7	78.300	58	41
1900	1962	21	541.800	12,0	58.000	29	41
1904	1963	48	663.600	14,0	77.000	63	34
1903	1963	23	438.000	12,7	48.300	40	44
?	1963	27	717.500	12,2	82.500	40	44
I alt		3081	Gennemsnit: 12,7		Gennemsnit: 48,4 Gsn.: 59,4		

Boligministeriets cirkulære nr. 191 af 22. september 1959

Cirkulære om ejerskifte af ejendomme med statsstøtte efter
byggestøttelovene samt om støtte til lejerers overtagelse
af udlejningsejendomme på andelsbasis

Normalvedtægter for en andelsforening til erhvervelse af en udlejningsejendom

VEDTÆGTER

for

andelsforeningen.

Navn, hjemsted og formål.

§ 1. Foreningens navn er andelsforeningen

Udstedes beviser for foreningsindskud, betaler medlemmerne stemppling deraf. Det enkelte bevis skal lyde på navn.

Dens hjemsted er

§ 2. Foreningens formål er

2. Foreningens formål er til brug for medlemmerne og til udleie af erhverve og drive eiendommen

matr. nr.

beliggende

Foreningens kapitalforhold.

§ 3. For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

Mod sin forpligtelse til at betale foreningsindskud kan et medlem ikke bringe fordringer på foreningen i modregning.

Foreningsindskud kan ikke afhændes eller pantsættes uden samtykke af bestyrelsen.

§ 4. Ejendommen finansieres ved købet delvis ved de af medlemmerne indbetalte foreningsindskud. Størrelsen af disse indskud

fastsættes af bestyrelsen eller købesummen for ejendommen og værdien af det enkelte medlems lejlighed i denne.

Udstedes beviser for foreningsindskud, betaler medlemmerne stemppling deraf. Det enkelte bevis skal lyde på navn.

§ 5. Opsparing ved overskud på foreningens drift, der ikke medgår til afskrivning af underskud fra tidligere år eller passende henlæggelser til hoveddistandsættelser, tab ved lejeledighed og lignende, henlægges til en reservefond, hvis midler kan anvendes til imødegåelse af ekstraordinære tab og forbedring af ejendommen.

Opsparing ved afdrag på ejendommens prioriteter, derunder nedskrivning af disse med kredit- eller hypotekforeningsoverskud, godskrives ejendommens opsparingskonto. Er ejendommens anskaffelsessum ifølge status større end ejendomsværdien, overføres opsparing ved afdrag på prioriteter dog til en afskrivningskonto for ejendommen i det om-

fang, det er nødvendigt til udligning af forskellen. Overstiger ejendomsværdien anskaffelsessummen godskrives opsparingskontoen et til forskellen svarende beløb.

§ 6. De likvide midler, der fremkommer på grund af ny prioritering, skal anvendes til ejendommens forbedring. Er ejendommen efter sin karakter i tidssvarende stand, herunder med hensyn til udstyr, fællesanlæg m. v., således at der ikke er rimeligt behov for yderligere forbedringer, kan midler af nævnte art dog efter fradrag af eventuelle omkostninger og kurstab ved ny prioritering fordeles forholdsmæssigt til medlemmerne i forhold til disses foreningsindskud. Dog kan der ikke udbetales større beløb end svarende til indeståendet på ejendommens opsparingskonto. Indeståendet nedskrives med de udbetalte beløb.

Foreningens medlemmer.

§ 7. Som medlem af foreningen kan optages enhver person, der ved foreningens oprettelse er indehaver af en lejlighed i ejendommen, og som forpligter sig til at betale foreningsindskud, eller som samtidig med optagelsen med bestyrelsens godkendelse overtager en lejlighed i ejendommen.

Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen.

§ 8. Et medlem kan kun udmelde sig af foreningen, hvis han opsiges sin boligoverenskomst i henhold til § 19 og kun fra det tidspunkt, til hvilket overenskomsten opsiges.

§ 9. Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes skriftlig boligoverenskomst, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

Stempel af boligoverenskomsten betaler medlemmet.

§ 10. Boligafgifterne fastsættes af bestyrelsen således, at de indbyrdes står i samme forhold som værdierne af lejlighederne, og således at foreningen af sine årlige indtægter ikke blot kan afholde løbende driftsudgifter, men også betale afdragene på priori-

teter i ejendommen og foretage passende henlæggelser til hovedstandsættelser, tab ved lejeledighed og lignende. Om fornødent kan samtlige boligafgifter forhøjes med 3 måneders varsel til den første i en måned.

Viser det sig, at boligafgifterne på grund af indtrufne forandringer eller forkert ansættelse ikke indbyrdes står i samme forhold som værdierne af lejlighederne, foretages med 3 måneders varsel til den første i en måned sådanne forhøjelser og nedsættelser, at det rette forhold fremkommer.

For opkrævning af boligafgift, der ikke er betalt i rette tid, kan fordres et gebyr på 2 kr.

§ 11. Et medlem skal sørge for forsvarlig vedligeholdelse af sin lejlighed. Større istandsættelser som følge af vandskade, svamp, eksplosion eller anden hændelig skade betages dog af foreningen.

§ 12. Et medlem kan ikke uden samtykke af bestyrelsen udleje sin lejlighed eller dele deraf.

§ 13. Et medlem må ikke forulempe medbeboere af ejendommen eller beboere af omliggende huse. Han er pligtig at overholde sådanne regler til sikring af ro og orden, som bestyrelsen fastsætter.

Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke drives uden i lokaler, som af bestyrelsen er bestemt dertil.

Motorer eller faste maskiner må ikke anbringes i bygningen eller på grunden uden samtykke af bestyrelsen. Det samme gælder reklamer eller skilte. Anbringelse af radio- eller fjernsynsantenner kan foretages i samme omfang og på samme vilkår, som gælder for lejere efter bestemmelserne i lov om leje.

Væsentlige ændringer af lejligheden må ikke foretages uden bestyrelsens samtykke. Har et medlem på egen bekostning foretaget rimelige forbedringer af sin lejlighed, kan bestyrelsen, såfremt udgiften har oversteget et beløb svarende til 1 års boligafgift tillade, at udgiften afskrives med 1/10 årligt, således at medlemmet, hvis han fraflytter inden forløbet af 10 år, kan få restbeløbet betalt af sin efterfølger, jfr. §§ 15 og 21.

Et medlem kan ikke modsætte sig, at for-

bedringer af ejendommen iværksættes ved foreningens foranstaltning.

§ 14. Misligholder et medlem sine forpligtelser i væsentlig grad, kan han udelukkes af foreningen med sådant varsel som bestyrelsen bestemmer.

Overdragelse af lejligheder.

§ 15. Ledige lejligheder, der ikke overdrages efter reglerne i §§ 16 og 17, skal bestyrelsen søge overdraget til personer, der ønsker optagelse som medlemmer af foreningen og indgår på at betale *dels* det til den pågældende lejlighed svarende foreningsindskud uden henstand, *dels* et vederlag for forbedringer, som et fraflyttende medlem måtte have foretaget, jfr. § 13, samt et beløb svarende til en efter foreningsindskuddet forholdsmæssig andel i det på ejendommens opsparingskonto indestående.

Hvad det nye medlem skal betale udover foreningsindskuddet, kan ikke kræves erlagt kontant, men kan forlanges afdraget over 20 halvårige terminer. Den til enhver tid skyldige restgæld forrentes efter bestyrelsens bestemmelse med højst 5 pct. p. a.

Butiks-, kontor- eller værkstedslokaler samt garager overdrages ikke efter foranstående regler, men udlejes på almindelige lejevilkår.

Lejligheder, der ikke beboes af andelshavere, skal ved ledighed fortrinsvis søges overdraget til personer, der ønsker at indtræde som medlemmer i foreningen og indgår på at betale de i stk. 1 nævnte indskud m. m.

§ 16. Ved et medlems død har i første række en efterladt ægtefælle, med hvem han boede sammen, og derefter ethvert af hans børn ret til at indtræde som medlem i afdødes rettigheder og forpligtelser. Såfremt et gift medlem, der bor i foreningens ejendom, forlader det fælles hjem, har den anden ægtefælle samme ret til at indtræde i den fraflyttedes sted. Såfremt et medlem bliver separeret, eller hans ægteskab omstødes eller opløses ved skilsmisse, beror det på bestemmelse i bevillingen eller dommen, hvilken af ægtefællerne der skal have ret til at fortsætte som medlem.

Udstedes nyt andelsbevis, betaler det indtrædende medlem det fornødne stempel.

§ 17. I særlige tilfælde kan bestyrelsen tillade, at en person som nævnt i § 16 i et medlems levende live indtræder i hans rettigheder og forpligtelser.

§ 18. Ønsker et medlem at udtræde af foreningen og fraflytte lejligheden, må han rette skriftlig henvendelse herom til bestyrelsen og kan samtidig foreslå en person, til hvem lejligheden kan overdrages på de i § 15 omhandlede vilkår, men overdragelse kan kun foretages af foreningens bestyrelse.

Når overdragelsen har fundet sted, giver bestyrelsen det fraflyttende medlem skriftlig underretning herom med oplysning om, hvorvidt overdragelsen har kunnet ske således, at medlemmet — bortset fra eventuelle fradrag for istandsættelse af lejligheden, jfr. § 20, - i overensstemmelse med reglerne i § 21 kan erholde udbetalt beløb svarende til foreningsindskud, vederlag for evt. forbedringer samt andel i det på ejendommens opsparingskonto indestående beløb.

§ 19. Et medlem kan opsiges sin boligoverenskomst med et halvt års varsel til den første i en måned. Med en forening, et selskab eller en institution samt vedrørende lejemål om butiks-, kontor- eller værkstedslokaler kan dog et andet opsigelsesvarsel aftales.

Udelukkes et medlem af foreningen i henhold til § 14, skal han fraflytte lejligheden til det tidspunkt, fra hvilket udelukkelsen gælder. Derudover kan et medlem kun opsiges til fraflytning, hvis ombygning af ejendommen medfører, at lejligheden må rømmes, eller i øvrigt ganske særlige omstændigheder taler for, at opsigelse bør kunne ske, og medlemmet har i sådanne tilfælde krav på et halvt års varsel til den første i en måned.

Er bygningen ikke mere egnet til sit formål, kan med henblik på nedlæggelse af foreningens ejendom samtlige medlemmer, der har bolig i den, ved bestyrelsens foranstaltning opsiges med et års varsel til den første i en måned.

§ 20. Udgift ved istandsættelse af en lejlighed efter medlemmets flytning eller død skal han eller hans bo godtgøre foreningen, for

så vidt det ikke drejer sig om en større istandsættelse som nævnt i § 11, 2. pkt., eller medlemmet er opsagt i henhold til § 19, 2. stk., 2. pkt. eller 3. stk. Udgiften kan af foreningen modregnes i pågældendes eventuelle tilgodehavende foreningsindskud m. v., jfr. § 21.

§ 21. Ved et medlems flytning eller død udbetales hans foreningsindskud, jfr. dog § 20, kontant, når foreningen har modtaget foreningsindskud for den, der overtager lejligheden, medens hans tilgodehavende vedrørende udførte forbedringer, jfr. § 13, og andel i det på ejendommens opsparingskonto indestående beløb betales af foreningen med lige store halvårslige afdrag over højst 20 terminer. For beløbet, der forrentes med højst 5 pct. p. a., jfr. § 15, kan det for lyttende medlem forlange udstedt gældsbevis af foreningen.

Generalforsamling.

§ 22. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Uden beslutning af generalforsamlingen kan væsentlig forandring, nedlæggelse eller salg af ejendommen, ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen ikke finde sted.

§ 23. Hvert år afholdes i marts eller april ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt forelæggelse af budget.
2. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, eller når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst ... af samtlige dennes medlemmer, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 24. Generalforsamlingen afholdes i ... og indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel ved

opslag på passende sted.
brev til samtlige medlemmer.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der af medlemmer agtes stillet på generalforsamlingen, må være indsendt til bestyrelsen inden den 1. marts. Sådanne forslag samt forslag, bestyrelsen agter at stille, skal samtidig med indkaldelsen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 25. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af foreningen og sådannes ægtefæller.

Stemmeret har kun medlemmer, der har bolig i foreningen og har betalt foreningsindskud. Hvert sådant medlem har én stemme. Ved overdragelse af en lejlighed fra et medlem til et andet, har det andet medlem stemmeret, selv om han endnu skylder foreningsindskud. På et gift medlems vegne kan stemmeret udøves af ægtefællen.

§ 26. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Beslutning træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpel stemmeflerhed. Til vedtagelse af forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af foreningen kræves dog, at halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og at to tredjedele af de mødende stemmer for forslaget. Er vel mindre end halvdelen af de stemmeberettigede mødt, men mindst to tredjedele af de mødende stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med stemmeflerhed som nævnt, uanset antallet af de mødende.

Om forhandlingerne optages i en af formanden for bestyrelsen autoriseret protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Ledelse.

§ 27. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af ... medlemmer for-

uden formanden, der vælges særskilt. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen er kun foreningens medlemmer.

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken medlemmerne er valgt. Genvalg kan finde sted.

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under ., indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

§ 28. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af foreningens anliggender. Hvert år vedtager bestyrelsen inden 1. december budgetter for det følgende kalenderår.

Til at forestå den daglige drift kan bestyrelsen ansætte en forretningsfører, herunder et socialt boligforetagende, jfr. § 38, stk. 4, i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri. Hvorvidt fornøden medhjælp for forretningsføreren kan antages af ham eller skal ansættes af bestyrelsen, bestemmes ved forretningsordenen. Dog foretages eventuel ansættelse af bogholder eller kasserer eller af inspektør af bestyrelsen.

Forretningsføreren kan ikke være medlem af bestyrelsen. Det samme gælder den, der indtager en særlig stilling som bogholder, kasserer eller inspektør.

Foreningen forpligtes, også for så vidt angår salg eller pantsætning af fast ejendom, ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne samt forretningsføreren, hvis en sådan er ansat.

§ 29. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Hvis forretningsfører er ansat, deltager han i mødet, for så vidt ikke forholdet mellem

foreningen og ham forhandles, dog uden stemmeret.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst . . . medlemmer er til stede.

Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller, i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i forhandling eller afstemning om en sag, i hvilken han selv, hans ægtefælle, et af hans børn, nogen af hans forældre eller søskende eller nogen af disses eller børnenes ægtefæller har en særinterese.

I en af formanden for bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Revisor.

§ 30. Foreningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Der føres en af formanden for bestyrelsen autoriseret revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkomende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indholdet af indførelsen.

Årsregnskab.

§ 31. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Hvis forretningsfører er ansat, forelægger han bestyrelsen udkast til årsregnskab.

Det vedtagne regnskab underskrives af be-

styrelsen og påtegnes af revisor. Er forretningsfører ansat, underskriver også han regnskabet.

St at stilsyn.

§ 32. Til afhændelse af en ejendom eller væsentlig forandring deraf, til ændring af vedtægterne og til opløsning af foreningen kræves samtykke af boligministeren.

Likvidation.

§ 33. Ved likvidation af foreningen anvendes dennes midler i første række til betaling af gæld, så til indfrielse af foreningsindskudskapital; er der herefter noget tilbage,

udloddet det til medlemmerne i forhold til foreningsindskuddene.

Likvidationen foretages af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen. Vederlag til likvidatorerne betales af boet. Foretages likvidation, inden et foreningen ydet statslån er fuldt indfriet eller en anden foreningen ydet statsstøtte er ophørt, skal valget af likvidatorer og vederlaget til disse godkendes af boligministeren.

§ 34. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne, som måtte blive forlangt af boligministeren.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den

(Formandens underskrift)

Foranstående vedtægter godkendes herved i medfør af § 38 i lov nr. 356 af 27. december 1958 om boligbyggeri.

Boligministeriet, den

P. M. V.

E. B.

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN

1.

Navn:

Foreningens navn er andelsboligforeningen

2.

Formål:

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr.

Hjemsted:

Dens hjemsted er

3.

Medlemmer:

Som medlem kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse er eller senere samtidig med optagelsen kan blive indehaver af en bolig eller forretning i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud.

Når 90 % af lejerne er medlemmer, bestemmer bestyrelsen, om flere kan optages, og da i hvert enkelt tilfælde på hvilke vilkår.

4.

Aridelen:

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, den husleje (evt. depot), der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen.

5.

For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, udgør indskudet, indtil generalforsamlingen måtte fastsætte andet, et beløb svarende til den for den pågældende lejlighed indestående forudbetalte leje med tillæg af, hvad der for

lejligheden skulle have været indbetalt som forhøjet boligafgift, såfremt indehaveren fra foreningens stiftelse havde været medlem af denne, og yderligere 10 kr. pr. måned siden foreningens stiftelse. Herudover skal af senere tiltrædende og også ved overtagelse af andel indbetales 2 måneders boligafgift.

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt panthaverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende.

De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.

Andelen er det oprindelige indskud (forudbetalt leje + evt. depositum) med tillæg af de forhøjelser, der er erlagt i henhold til vedtagelse herom. Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning med forpligtelser overfor denne.

7.

For indskudet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig eller forretningslokale i foreningens ejendom.

Andelen kan ikke gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse eller execution. Den kan ikke belånes, og den kan kun overdrages med bestyrelsens samtykke på vilkår godkendt af bestyrelsen og til en person, som samtidig får bolig eller forretning m. v. i foreningens ejendom.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, skal det på andelshaverens begæring og bekostning mortificeres ved en tre gange med to dages mellemrum i 2 københavnske morgenblade indrykket bekendtgørelse.

Overdragelse af andelen:

Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemsskab og beboelse af lejligheden.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærtstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet og til livsarvinger, selv om de bor andetsteds samt til personer, som af lejlighedens seneste indehaver over for bestyrelsen er anmeldt som berettiget til andel og bolig ved indehaverens død, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

Den efterladte ægtefælle skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen, herunder prisen for overtagelsen af andelen, skal godkendes af bestyrelsen, jfr. dog § 9, stk. 2.

Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 månedersdagen fra dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder overtagelsesgebyr og evt. istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale. Overdrages der ikke til familie eller i forbindelse med bytte af lejlighed, skal medlemmer der er indtegnet på venteliste, jfr. § 22, stk. 9, have fortrinsret.

Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Overtagessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag for tilgodehavender, herunder eventuelt for istandsættelse af lejligheden, udbetaler resten til den udtrådte.

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

For forretningslokaler kan ved afståelse ydes sædvanlig good-will.

10.

Som vederlag for overdragelse kan kun godkendes rimelige beløb og højst det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf, samt et passende beløb for eventuel bekostelse af forbedringer i lejligheden. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb, og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter § 6, stk. 1, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden til uændret leje og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

11.

Boligaftale:

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m. v. Indtil generalforsamlingen bestemmer andet, tjener sædvanlig lejekontrakt som boligaftale med de af disse vedtægter følgende ændringer.

Boligaftigstens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthavernes ret jfr. § 21, stk. 2.

Bestyrelsen træffer i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende, skal medtages i aftalen.

12.

Vedligeholdelse:

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen. Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden påhviler andelshaverne.

13.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, 6. stk. og § 9, 5. stk. fastsat.

14.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden sættes i normal forsvarlig stand.

Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jfr. § 9, stk. 4.

15.

Misligholdelse:

Såfremt et medlem ikke betaler eventuelt resterende indskud eller kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse.

16.

Anke:

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 3, stk. 2, § 8, stk. 3, § 9, stk. 3 og 4, § 10,

§ 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommande ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

17.

Administration en:

Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Valget sker for 2 år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel, jfr. dog § 21, stk. 3.

Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelser om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

18.

Revision og regnskab:

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1. april til 31. marts, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisorernes påtegning.

Efter at fornødne henlæggelser er foretaget, kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

19.

Generalforsamling:

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. juni med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne. Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Regnskab og revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.

4. Forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Evt. valg af administrator.
7. Eventuelt.

20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

21.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, i § 7, stk. 2, i § 8 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen.

Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes eller administrator skiftes.

Er på en generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes senest 8 dage inden dennes afholdelse.

22.

Bestyrelsen:

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 3 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Bestyrelsen består af formand, næstformand og sekretær. Yderligere vælges en suppleant.

Første gang vælges formand og suppleant for 2 år, næstformand og sekretær for 1 år.

Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant.

Bestyrelsen ansætter vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring o. s. v. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.

Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom, og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshaverne har ved ledighed fortrinsret til lejligheder, med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

23.

Bestyrelsen holder i almindelighed møde en gang hver måned og i øvrigt, når formanden eller to medlemmer indkalder til møde. Administrator eller en repræsentant for denne kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

24.

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Dato:

VEDTÆGTER

for

andelsboligforeningen »Tycho Brahes Allé 19«

A. Foreningens hjemsted og formål.

1.

Foreningens navn er: andelsboligforeningen »TYCHO BRAHES ALLE 19«.

Dens hjemsted er København.

Dens formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 142 / af Københavns Sundbyøster kvarter.

B. Medlemmernes rettigheder og forpligtelser.

2.

Medlemmer af foreningen er andelshaverne.

Hver andelshaver kan kun eje én andel.

Andelshaverne skal have bopæl og/eller drive forretning i foreningens ejendom.

Betingelsen for optagelse af medlemmer er, at de ikke er ude af rådighed over deres bo. Medlemmernes navne optages i en medlemsprotokol, og medlemmerne undertegner erklæring om, at de underkaster sig foreningens vedtægter, af hvilke et eksemplar udleveres ethvert medlem ved indmeldelsen. Skulle en lejer i foreningens ejendom efter foreningens stiftelse ønske at blive medlem (andelshaver), kan det kun ske på samme vilkår, som hvis indmeldelsen var sket pr. 1. januar 1964. Dog har ingen lejer krav på at blive medlem.

3.

Til fremme af foreningens formål indbetaler hvert medlem en andel svarende til 6 måneders nuværende leje og modtager herfor et andelsbevis, i hvilket alle indbetalinger på andelen vil kunne indføres.

Generalforsamlingen træffer hvert år bestemmelse om eventuel forrentning af andelen.

Medlemmernes bidrag (boligafgift og evt. andre ydelser) til foreningen fastsættes af generalforsamlingen. I tilfælde af forhøjelse eller nedsættelse af den ved stiftelsen fastsatte boligafgift må en sådan kun ske med samme procent for samtlige andelshavere. Til ændring af denne bestemmelse kræves enstemmighed på generalforsamlingen.

Den forhøjede boligafgift til foreningen, i alt ca. kr. 17.000,-, der ikke må være i strid med den gældende huslejelovgivning, kan ikke nedsættes uden foreningens pant-haveres samtykke.

Bidrag til foreningen indbetales af medlemmerne månedlig forud til Bikubens Aamager afdeling.

Sidste frist for rettidig indbetaling er den 15. i måneden.

Foreningens ejendom administreres enten af en advokat eller af en anden med hensyn til ejendomsadministration kyndig person, der ikke må have bopæl i foreningens ejendom. Administrator vælges for 3 år ad gangen.

4.

Medlemmerne kan ikke pantsætte deres andel, ligesom andelen ikke kan gøres til genstand for kreditorforfølgning.

5.

For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegælden i foreningens ejendom og garantiforpligtelser i forbindelse hermed. Denne bestem-

meise kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

6.

Medlemmerne er lodtagere i forhold til deres andel i foreningens formue, men det enkelte medlems ret over for foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til medlemmets lejlighed i foreningens ejendom, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommen som nævnt. Ethvert medlem er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe det overholder nærværende vedtægter. Medlemmet er berettiget til ved overdragelse af andelen, jfr. § 7, stk. 3, at søge opnået den højst mulige overdragelsessum. Dog, at bestyrelsen skal være berettiget til at forlange overdragelsessummen nedsat, såfremt denne er åbenbart urimelig.

Er flere andelshavere liebhavere til en ledigbleven lejlighed, skal der så vidt muligt tages hensyn til den tid, i hvilken andelshaverne har boet i foreningens ejendom. Efter overdragelsen kan den pågældende ikke gøre krav gældende mod foreningen eller dens formue, men rettigheder og forpligtelser overføres til den nye andelshaver.

Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter vedblivende for den solidariske forpligtelse for foreningens pantegæld, indtil bestyrelsens godkendelse af overdragelse af lejligheden er berigtiget, og den nye andelshaver er indtrådt i den solidariske forpligtelse.

7.

I tilfælde af et medlems død overgår andelsretten til medlemmets ægtefælle eller øvrige arvinger, såfremt disse i øvrigt opfylder betingelserne i vedtægter og gældende husleje-lov.

Afgår et medlem ved døden, og har boet ikke inden 2 måneder afhændet andelsretten til et nyt medlem, skal bestyrelsen søge den pågældende andel afhændet på bedst mulige vilkår, og eventuelt vederlag udbetales til boet.

Et medlem er berettiget til at overdrage sin andel - og hermed evt. sit forretnings-lokale - til en person, der opfylder betingelserne i henhold til § 2 for optagelse i foreningen. Den nye andelshaver skal dog godkendes af bestyrelsen, der skal motivere

et eventuelt afslag, dog kan andelshaveren ved afslag indanke afgørelsen for en general-forsamling.

Forretninger må dog ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.

Andelshaverne har ret til at bytte lejligheder indbyrdes, dog skal bytningen godkendes af bestyrelsen.

8.

Har et medlem ikke - efter påkrav - senest 14 dage efter udløbet af den for boligafgiften fastsatte betalingstermin betalt det skyldige beløb, mister medlemmet samtlige sine medlemsrettigheder, medens det vedbliver at hæfte for de det påhvillende forpligtelser. Bestyrelsen kan derefter udsætte medlemmet af besiddelsen af den medlemmet tilhørende lejlighed og foranledige andelsretten til lejligheden overdraget til et nyt medlem. Det ved overdragelsen indkomne beløb vil, efter at skyldig boligafgift og påløbne omkostninger er fradraget, være at udbetale den tidligere andelshaver.

Såfremt et medlem fraflytter den af ham beboede lejlighed, uden at han har overdraget sin andel til et nyt medlem, indtræder samme følger som angivet i denne paragraf i stk. 1.

I særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder måtte tale derfor, kan bestyrelsen, når anmodning derom fremsættes, give henstand med betalingen af boligafgiften i indtil 2 måneder.

9.

Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum, dog kun for 1 år ad gangen

G. Foreningens ejendom, ordensbestemmelser m. v.

10.

Administrator drager omsorg for, at foreningens bygninger er assureret i et anerkendt selskab.

I tilfælde af ildebrand hæver foreningen

assurancesummen og genopfører det nedbrændte; foreningen hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion.

11.

Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i foreningens ejendom eller på grunden uden med bestyrelsens samtykke. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på foreningens ejendom uden bestyrelsens samtykke.

Bestyrelsen fastsætter i øvrigt den for foreningens ejendom gældende husorden.

Foreningens vicevært er kun pligtig at modtage ordrer fra bestyrelsen, hvorfor medlemmer ikke kan henvende sig direkte til denne.

12.

Den indvendige vedligeholdelse, intet undtaget, af medlemmernes lejligheder påhviler disse, dog skal foreningen afholde udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader, såsom svamp-, vand- og regnskade eller lignende.

Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler foreningen.

Ombygning af en lejlighed må ikke foretages af andelshaveren uden bestyrelsens samtykke.

Medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning i foreningens ejendom.

13.

Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere eller overtræder foreningens vedtægter, kan medlemmet - navnlig hvis det tidligere har modtaget advarsel i så henseende af bestyrelsen - efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendom og stilles i øvrigt, som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse efter § 8.

D. Bestyrelsen

14.

Foreningen repræsenteres af en blandt andelshaverne af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 3 medlemmer. Der vælges 1 suppleant.

Valget gælder for 2 år, idet generalforsamlingen, bortset fra første gang, hvert andet år vælger 2 bestyrelsesmedlemmer, hvert andet år 1 bestyrelsesmedlem og 1 suppleant. Det ene bestyrelsesmedlem og suppleanten kommer dog således på valg ved foreningens anden ordinære generalforsamling i marts 1965.

15.

Bestyrelsen er over for trediemand legitimeret til at forpligte foreningen. Denne legitimation gælder også optagelse af såvel foreløbige som endelige lån imod pantesikkerhed i foreningens ejendom matr. nr. 142 / af Københavns Sundbyøster kvarter.

16.

Over for foreningen er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdraget den, idet den dog vil have at forelægge generalforsamlingen alle sager af mere almindelig eller af betydende økonomisk natur.

17.

Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til bestyrelsens medlemmer 2 af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed. Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger eller stemme i sager, i hvilke det på nogensomhelst måde er direkte eller indirekte interesseret.

Over bestyrelsens forhandlinger føres protokol, der underskrives af alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det fornødent eller efter begæring af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen, hvis medlemmer vælges af generalforsamlingen, jfr. § 14, konstituerer sig selv. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsens medlemmer oppebærer ikke

vederlag, men har krav på dækning af udgifterne i forbindelse med foreningsarbejdet.

E. Generalforsamlingen.

19.

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med ægtefælle, som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse og foreningens administrator samt eventuelt en af bestyrelsen udpeget dirigent.

20.

Dagsordenen på den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i januar måned, skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning, og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab.
3. Forslag.
4. Valg af bestyrelse, suppleant, administrator og revisor.
5. Eventuelt.

For at være valgbar til bestyrelsen, må man være medlem af foreningen.

Første ordinære generalforsamling skal afholdes snarest muligt efter foreningens stiftelse. På denne foretages valg af bestyrelse, suppleant, administrator og revisor, der skal være statsautoriseret revisor. Derefter afholdes ordinær generalforsamling hvert år i marts måned næste gang således i marts 1965.

21.

Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst halvdel af medlemmerne skriftligt forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

22.

Generalforsamlingen indkaldes med angivelse af tid og sted af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelse til generalforsamlin-

gen. Tillæg til dagsordenen kan udsendes med 3 dages varsel. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen inden 8 dage før generalforsamlingen.

Der kan således under dagsordenens punkt 5 – eventuelt – vel stilles problemer under debat, ligesom der kan rettes henstillinger til bestyrelse, administrator og revisor, men der kan ikke vedtages noget, der ikke i forvejen er kundgjort for samtlige medlemmer på den ovenfor nævnte måde.

23.

Generalforsamlingen, der ledes ved en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog kræves enstemmighed vedrørende beslutninger om salg af foreningens ejendom. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges.

Over generalforsamlingens forhandlinger føres protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

24.

For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller bestemmelser om selskabets opløsning kan vedtages, kræves, at mindst 3/4 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3, ved opløsning mindst 3/4, af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget. Forslagene til vedtægtsændringer eller -tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab.

Er det tilstrækkelige antal stemmer ikke repræsenteret, afholdes ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af de mødte medlemmer. En opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at dens kreditorers ret til foreningsformuen krænkes.

F. Foreningens regnskab.

25.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret

Foreningens midler henstår på administrationskonto i bank eller sparekasse og kan

kun hæves ved underskrift af administrator af foreningens ejendom. Håndværkerregninger skal attesteres af et medlem af bestyrelsen, forinden de kan honoreres.

Driftsregnskab og status skal foreligge revideret inden 15. december.

Et eksemplar af driftsregnskab og status tilstilles ethvert medlem samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

26.

Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig be-

kendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

G. Opløsning.

27.

Når foreningens opløsning på den i § 24 nævnte måde er vedtaget, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

Vedtaget, den 9. januar 1964.

PARTIALSKØDE

VEDTÆGTER FOR BOLIGEJER
FORENINGEN*Bestyrelsen for boligejerforeningen*

overdrager herved til

og

boligen

For overdragelsen er foreningen fyldestgjort, men boligejeren påtager sig alle forpligtelser, som påhviler foreningen i henhold til skøde, pantebreve og øvrige af foreningen indgåede kontrakter. Endvidere sker overdragelsen på vilkår, at boligejeren overholder foreningens vedtægter og alle lovlige af generalforsamling eller bestyrelse truffede beslutninger.

København, den

P. b. v.

1.

Foreningens navn er Boligforeningen .

2.

Foreningens formål er at erhverve og drive ejendommen

Det skal fremdeles være administrationens formål i videst muligt omfang at tilgodese medlemmernes interesse og fordel.

3.

Medlemmernes rettigheder og pligter.

Som medlem kan optages enhver person eller virksomhed, som er eller samtidig med optagelsen har til huse i ejendommen, og hvis optagelse tiltrædes af bestyrelsen, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud. Boligen kan ejes af højst 2 personer.

4.

Indskuddet udgør for de lejere, som ved foreningens stiftelse indtræder som medlemmer, den forudbetalte husleje, således som denne evt. senere reguleres. De ved ejendommens overtagelse eksisterende lejere kan ikke indmeldes i foreningen senere end den 31. januar 1964.

5.

Til enhver boligejer udstedes et partialskøde, lydende på navn. Boligen kan kun overdrages til tredjemand med bestyrelsens samtykke, som kun kan nægtes, når vægtige grunde foreligger, f. eks. hvis overdragelsessummen er ublu. For de næringsdrivende gælder ingen kontrol fra bestyrelsens side.

Overdragelsen kan kun finde sted til en person, som samtidig med overdragelsen kan overtage den tidligere boligejers lokaliteter.

Er boligejeren gift, kan partialskødet kun overdrages med ægtefællens samtykke.

Boligen kan ikke belånes eller gøres til

genstand for pantsætning, ligesom den ikke kan gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse eller execution for nogen foreningen uvedkommende gæld.

Bortkomne partialskøder kan efter boligejerens begæring og på dennes bekostning mortificeres efter de regler, som gælder for bortkomne navneaktier.

6.

Ved overdragelse af boligen til tredjemand (bortset fra nærstående) erlægger køberen til foreningen et gebyr på kr. 500,00.

7.

Afgår en boligejer ved døden, overgår boligen til ægtefællen, som indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser over for foreningen. Efterlades ingen arvinger, og har boligejeren ikke disponeret over boligen ved testamente, falder boligen i arv efter arvelovens alm. regler. Såfremt ingen arvinger findes til boligen, overgår denne til foreningen.

8.

Foreningens medlemmer hæfter kun for foreningens forpligtelser med deres indskud, dog hæfter medlemmerne solidarisk og personligt for den i forbindelse med købet optagne prioritetsgæld. Denne § kan ikke ændres uden tilladelse fra panthaverne.

9.

Medlemmerne er underkastet foreningens love, således som disse nu er eller senere på lovlig måde måtte blive ændrede.

Medlemmerne er endvidere underkastet den til enhver tid af bestyrelsen fastsatte husorden.

Føler en boligejer sig forurettet, kan boligejeren indsende skriftlig klage til bestyrelsen, som da ved første møde skal drøfte den. Finder boligejeren ikke den afgørelse, bestyrelsen har truffet, fyldestgørende, kan boligejeren kræve sin sag behandlet på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

10.

Såfremt et medlem groft forulemper et eller flere af de øvrige medlemmer eller overtræder foreningens love eller tilsidesætter den af bestyrelsen fastsatte husorden eller van-

røfter boligen, kan han af bestyrelsen udelukkes af foreningen.

Det udelukkede medlem skal da være pligtig at fraflytte og ryddeliggøre den hidtil beboede bolig med 3 måneders varsel, dog mod at få sit erlagte indskud refunderet.

Foreningen skal dog være berettiget til, forinden indskuddet betales, at fradrage omkostninger til lejlighedens istandsættelse.

Forandre er ansvarlige over for ejendommen for den skade, deres børn forvolder.

11.

En boligejer er berettiget til helt eller delvis at fremleje boligen til en af bestyrelsen godkendt lejer.

12.

Den årlige boligafgift betales med en tolvtedel - 1/12 - månedlig.

13.

Til varetagelse af ejendommens økonomiske administration ansætter generalforsamlingen en sagfører, som ikke bor i ejendommen, og som i samråd med bestyrelsen varetager den økonomiske forvaltning af ejendommen. Ansættelsen sker for et år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel fra generalforsamlingens afholdelse.

Generalforsamlingen afsætter et beløb til bestyrelsens administration.

14.

Bogholderi og regnskab.

Over foreningens drift føres et udførligt bogholderi.

Større beløb skal straks indsættes på en særlig konto, på hvilken kun kan hæves af administrator i forbindelse med 2 af følgende bestyrelsesmedlemmer: formand, næstformand, sekretær, kasserer.

Regnskabet løber fra til

Det reviderede regnskab skal senest 14 dage før den ordinære generalforsamling ligge til gennemsyn hos administrator, ligesom medlemmerne på forlangende skal kunne erholde et eksemplar udleveret til gennemsyn.

Såfremt årsregnskabet udviser et overskud, skal dette anvendes til ejendommens vedligeholdelse eller til afskrivning på gælden.

15.

Boligafgiften.

Betaler en boligejer ikke efter påkrav de fastsatte ydelser til foreningen, herunder særlig boligafgift, kan bestyrelsen med 1 måneds varsel pålægge boligejeren at fravige boligen mod at få sin part, med fradrag af udgifter til boligens nødvendige istandsættelse, udbetalt.

16.

Pålægges der ejendommen nye skatter og afgifter, af hvad art nævnes kan, fordeles disse af bestyrelsen ligeligt mellem boligejerne.

Bestyrelsen må med forbehold af ligheden benytte det fordelingsgrundlag, som den finder mest stemmende med ret og billighed.

17.

Såfremt et lejemål ophører, skal der, forinden nye boligejere optages, gives medlemmer ret til at bytte den af dem beboede bolig med den ledigblevne. Herved skal boligejere, som har boet i ejendommen i den længste periode have fortrinsret frem for sådanne, som har boet kortere tid i ejendommen.

Har 2 eller flere interesserede boligejere boet lige længe i ejendommen, afgøres spørgsmålet ved lodtrækning.

Ved fraflytning skal såvel den fraflyttede som den nye boligejer præstere væggetøjsattest, forinden ud- og indflytningen finder sted.

18.

Brug af boligen.

Der må ikke uden bestyrelsens skriftlige tilladelse drives erhvervsvirksomhed fra foreningens lokaliteter bortset fra de allerede eksisterende. Der må i øvrigt ikke drives nogen virksomhed, der ved støj eller på anden måde kan virke generende for andre beboere.

Antenner, skilte og reklamer må ikke op sættes uden bestyrelsens tilladelse.

Ejendommens lejere kan ikke bortbytte deres lejligheder.

Såfremt et lejemål ophører, skal en fremtidig beboer være boligejer.

19.

Bestyrelsen udsender meddelelse til medlemmerne om forhold vedrørende ejendommen,

som kan have interesse for disse. Meddelelse kan ske i form af et månedsblad, hvori annoncer kan optages.

20.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler boligejerne.

Såfremt der til bestyrelsen fremkommer klager vedrørende en bolig, har bestyrelsen ret til efter forudgående varsel at bese den pågældende bolig.

21.

Foreningens ledelse.

Foreningen ledes og tegnes af en af generalforsamlingen blandt medlemmerne valgt bestyrelse på 6 medlemmer.

Generalforsamlingen vælger direkte en formand, næstformand, sekretær og kasserer. Valgene gælder normalt for 3 år ad gangen. idet 2 medlemmer afgår hvert år. Første år afgår 2 bestyrelsesmedlemmer uden portefølje. 2. år sekretær og næstformand, 3. år kasserer og formand. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsen underskriver fremtidig nye lejekontrakter i ejendommen og er befuld-mægtiget til at opsigte lejerne efter lejelovens almindelige regler.

Bestyrelsen holder møde efter behov.

22.

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i måned i København.

Generalforsamlingen indkaldes med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til medlemmerne.

Beslutning sker ved almindelig stemmeflerhed.

Forslag, herunder forslag til nyvalg, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være fremsendt til formanden senest 8 dage efter indkaldelsen.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes med samme varsel efter beslutning af den ordinære generalforsamling eller efter begæring af bestyrelsen eller 10 pct. af medlemmerne eller den af boligejerforeningen antagne administrator. Begæringen skal være vedlagt det forslag, som ønskes behandlet.

På den ekstraordinære generalforsamling

kan kun behandles de forslag, som har givet anledning til indkaldelsen.

Enhver generalforsamling er beslutningsdygtig, uanset antallet af fremmødte. Dog kræves til forandring af vedtægterne, at 3/5 af samtlige medlemmer er mødt, og at flertallet af de fremmødte stemmer for ændringen.

Kan beslutning om vedtægtsændring eller opløsning af foreningen ikke vedtages på grund af manglende fremmøde, indkalder generalforsamlingen inden 14 dage til en ny generalforsamling. Denne er da beslutningsdygtig, uanset de mødendes antal.

Ethvert medlem kan forlange skriftlig afstemning.

Adgang til generalforsamlingen kan betinges af forevisning af partialskøde eller anden af bestyrelsen fastsat legitimation.

Hvert partialskøde giver én stemme. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmagt. Ingen kan dog afgive mere end 1 stemme foruden sin egen.

23.

Over det på generalforsamlingen passerende føres en udførlig protokol, der underskrives af dirigenten.

Protokollen giver fuldt bevis for det passerende.

24.

Bestyrelsen bemyndiges til at regulere boligafgiften over et passende tidsrum, således at der betales samme boligafgift for ens bolig.

25.

På generalforsamlingen kan ejendommens administrator fungere som dirigent. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Fremlæggelse af det reviderede regnskab. (Herunder administrators bemærkninger).
3. Valg til bestyrelse.
4. Valg af 2 suppleanter, valg af revisor, valg af administrator.
5. Indkomne forslag.
6. Eventuelt.

26.

Til på foreningens vegne at underskrive de dokumenter, der er nødvendige i forbindelse med ejendommens overtagelse bemyndiges:

SÆRLIGE BETINGELSER

Boligejeren betaler i afgift kr. skriver kr.

den 1. i hver måned, eller på et andet nærmere angivet tidspunkt.

Boligejeren er pligtig at indbetale beløbet porto frit til foreningen gennem bank, på giro eller på anden måde, som nærmere måtte blive fastsat.

Boligen består af:

Stempel af nærværende bevis betales af boligejeren. Af hensyn til stempelberigtigelse erklærer undertegnede på tro og love, at værdien af boligen ikke overstiger kr. 500,00.

Eventuelle stigninger i skatter, afgifter, eller forsikringer kan forholdsmæssig pålægges boligafgiften med et periodisk beløb.

Boligen overtages i den stand, hvori den er og forefindes. Boligejeren er pligtig til selv at varetage boligens indvendige vedligeholdelse, dog kan foreningen efter generalforsamlingens vedtagelse give et tilskud hertil.

OM OVERDRAGELSE AF BOLIGEN

Boligen kan kun overdrages til en person, som samtidig overtager de hertil hørende lokaliteter som fast bopæl.

Bestyrelsen skal dog godkende såvel den nye boligejer som afståelsessummen, hvorfor intet beløb bør erlægges før sådanne godkendelser foreligger.

Undertegnede boligejer erklærer herved, at jeg er bekendt med lovene, husordenen og de særlige for boligens benyttelse ovenfor anførte betingelser.

København, den

Boligejerens underskrift

Undertegnede boligejer overdrager herved til medundertegnede den omhandlede bolig for en sum af kr. skriver kr.

udgørende det fulde vederlag for boligen og eventuelt medfølgende løsøre.

Vi erklærer begge på tro og love, at der ikke gives nogen form for vederlag herudover.

København, den

Overdrager

Overdragets ægtefælle

Undertegnede erhverver af ovenstående bolig erklærer sig indforstået med at hæfte for ethvert krav fra boligforeningen imod den fraflyttede boligejer, dog eventuelt med regres mod denne, samt at jeg har gjort mig bekendt med lovene, husordenen og de særlige for boligens benyttelse ovenfor anførte betingelser.

Erhverver

Erhververs ægtefælle

Noteret af boligforeningen

København, den

Bolig nr.

KØBENHAVNS KOMMUNES
BOLIGUDVALG

Den 29. april 1964

I skrivelse af 13. marts 1964 har ejerlejlighedsudvalget anmodet boligudvalget i København om oplysning om, hvorledes lejelovens boliganvisningsregler praktiseres i relation til ledige lejligheder i private andelsboligforeninger, ejendomsaktieselskaber, hvor brugsretten til en bestemt lejlighed er knyttet til en aktiebesiddelse, samt interessentskaber eller anden form for medejendomsret, hvor brugsretten til en enkelt lejlighed ligeledes er sammenhængende med ejendomsretsandelen.

I denne anledning skal man oplyse, at udvalget ved udlejning af de nævnte lejligheder følger lejelovens § 133 f. f. og kræver

udvalgets sædvanlige betingelser med hensyn til husstandens størrelse og sammensætning opfyldt.

Det har dog i nogle tilfælde ved aktielejligheder eller lejligheder, tilhørende interessentskaber, været nødvendigt i et vist omfang at fravige kravene til husstandens størrelse, idet udvalget ikke har haft mulighed for at anvise lejere, der var i stand til at udrede de beløb, der krævedes for overtagelse af aktierne eller interessentskabsindskuddet.

P. u. v.

Grete Ormstrup

eksp.sekr.

Til Ejerlejlighedsudvalget.

FREDERIKSBERG KOMMUNES
UDVALG FOR BOLIGANVISNING M.V.*Frederiksberg, den 24. marts 1964*

I skrivelse af 13. d. m. har ejerlejlighedsudvalget anmodet boliganvisningsudvalget om at oplyse, hvorledes man i Frederiksberg kommune praktiserer lejelovens boliganvisningsregler i relation til ledige lejligheder i 1) private andelsboligforeninger, 2) ejendomsaktieselskaber, hvor brugsretten til en bestemt lejlighed er knyttet til en aktiebesiddelse samt 3) interessentskaber eller anden form for medejendomsret, hvor brugsretten til den enkelte lejlighed ligeledes er sammenhængende med ejendomsretsandelen.

I denne anledning skal man oplyse, at nærværende udvalg med hensyn til lejligheder i de foran under 1) og 2) nævnte kategorier af ejendomme i princippet følger reglerne i lejelovens § 133 ff, idet sådanne lejligheder ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i lovens § 143, stk. 2.

Det har dog - særlig for de såkaldte aktie-lejligheder - været nødvendigt i betydeligt omfang at acceptere lejere, der ikke har op-

fyldt de af udvalget sædvanligt stillede krav med hensyn til husstandens størrelse og sammensætning, fordi det på grund af den kurs, aktierne omsættes til, ikke har været udvalget muligt i overensstemmelse med reglen i lovens § 135, stk. 1, at anvise anden mere kvalificeret lejlighedssøgende.

For så vidt angår 3) lejligheder i ejendomme, ejet af interessentskaber — en i Frederiksberg kommune formentlig ikke meget udbredt form for ejendomsbesiddelse - går udvalgets praksis ud på at træffe afgørelser efter boliganvisningens almindelige regler, når en interessent ønsker at indflytte i en ejendom, hvor en anden interessent i forvejen bebor en lejlighed, jfr. lovens § 143, stk. 2, nr. 1, idet der efter udvalgets opfattelse ikke i denne relation er grundlag for at sondre mellem interessentskabsformen for ejendomsbesiddelse og andre former for medejendomsret.

p. f. v.

E. Borges.

Ejerlejlighedsudvalget

BOLIGANVISNINGSUDVALGET
FOR GENTOFTE KOMMUNE

25. marts 1964

Ejerlejlighedsudvalget.

I skrivelse af 13. ds. har ejerlejlighedsudvalget forespurgt, hvorledes udvalget praktiserer lejelovens boliganvisningsregler i relation til ledige lejligheder i private andelsboligforeninger og ejendomsaktieselskaber, hvor brugsretten til en lejlighed er sammenhængende med ejendomsretsandelen.

I den anledning skal man meddele, at udvalget ved udlejning af sådanne lejlighede

der kræver, at de indstillede lejere opfylder udvalgets sædvanlige betingelser med hensyn til husstandens størrelse i forhold til lejlighedens størrelse for at kunne opnå godkendelse, hvilket vil sige, at der i husstanden skal være en person pr. beboelsesrum.

Kravet kan kun opretholdes for lejligheder inden for den prisklasse, udvalget kan anvise lejere til, jfr. lejelovens § 135.

P. U. V.

H. Maltbæk.

ÅRHUS KOMMUNES
BOLIGANVISNINGSUDVALG

Den 24. marts 1964

Ejerlejlighedsudvalget.

I anledning af ejerlejlighedsudvalgets forespørgsel i skrivelse af 13. d. m. skal man oplyse, at lejligheder i de i skrivelsen omspurgte boligforeninger m. v. af nærværende udvalg kræves anmeldt efter lejeloven af 1958, § 133, stk. 1, med undtagelse af tilfælde, der omfattes af en af Århus byråd i henhold til lejeloven af 1955, § 134, stk. 2, vedtaget beslutning om at fritage lejligheder, der er opført med støtte i henhold til

kapitel VA i lov om byggeri med offentlig støtte af 14. april 1955, for anmeldelse, hvilket er bekendtgjort i de lokale blade den 12. november 1955, ligesom byrådet på samme måde, jfr. bekendtgørelse af 12. september 1957, har besluttet, at ejendomme, der opføres i kommunen uden statslån og færdiggøres efter den 1. oktober 1957, skal være fritaget for anmeldelsespligt.

P. u. v.

*Orla Hyllested.**Kai Holm.*

D. DE SOCIALE BOLIGFORETAGENDER

1. Indtil 1946. *)

Fra omkring midten af det 19. århundrede voksede den tanke frem, at der trængtes til bedre boliger for den ubemidlede del af befolkningen. Bevægelsen havde i begyndelsen en *filantropisk* karakter og blev inspireret af koleraepidemien i 1853 (Lægeforeningens boliger). Endvidere opførte Det Glassenske Fideikommis knapt 400 lejligheder ved Godthåbsvej, og der stiftedes et filantropisk aktieselskab til opførelse af arbejderboliger på hjørnet af Tagensvej og Jagtvej. Endvidere kan nævnes Frederiksberg Arbejderhjem, Foreningen af 1865 til opførelse af billige Arbejderboliger samt Foreningen af Alderdomsfriboliger, Arbejderboliger A/S samt en række mindre filantropiske byggeforeninger og byggeforeninger begrænset til særlige befolkningsklasser.

Først i 1890'erne kom der efter en årrækkes stilstand på byggeforeningsområdet nyt liv i bevægelsen på basis af en lov om statslån til byggeforeninger af 29. marts 1887, hvilken lov fornyedes den 26. februar 1898, den 22. april 1904, den 5. marts 1909, den 21. april 1914, den 31. marts 1917, ligesom der ved lov af 3. juli 1916 blev givet adgang for kommunerne til at indrømme midlertidige skattelempelser for nye beboelsesejendomme. Endvidere blev der ved en lov af 5.

februar 1918 mulighed for at yde statstilskud til boligforetagender.

På hele dette grundlag tog den *kooperative* byggebevægelse stærk fart i hovedstaden, og inden århundredets udgang var der dannet en række byggeforeninger under medlemmernes solidariske ansvar og med det formål hurtigst muligt at skaffe medlemmerne hver sit hus til egen beboelse, eventuelt med en enkelt lejlighed til udlejning.

De fleste foreninger kom over de ofte betydelige likviditetsmæssige begyndelsesvanskeligheder og fremskaffede ikke uvæsentlige fordele for medlemmerne derved, at disse fik rådighed over egen lejlighed, som kunne realiseres og omsættes til rede penge. Ofte ophævede man få år efter husenes opførelse foreningen for at kunne realisere husene med en væsentlig avance. Endvidere kunne medlemsretten sælges, og værdistigningen således realiseres uden en egentlig ophævelse af foreningen.

Uanset det med byggeforeningsbevægelsen forbundne spekulationselement måtte man dog erkende, at den ældre byggeforeningsbevægelse i betydelig grad medvirkede til bedre boligforhold i hovedstaden. I 1912 kom der dog et nyt initiativ frem i byggeforeningsbevægelsen under socialt set mere tiltalende former, for en del inspireret af den i 1912 stiftede Dansk Haveboligforening, der f. eks. hjalp Haveboligforeningen »Grøndalsvænge«^{*)} i gang. Dansk Haveboligforenings virksomhed fortsattes under noget ændrede former i skikkelse af Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber (stiftet 1919). I 1912 stiftedes endvidere Arbejdernes Andels-Boligforening.

I det i noten foran anførte tillægsbilag 4

) (stiftet 1911).

*) Der henvises til tillægsbilag 4 til den af Boligkommissionen af 1918 i 1921 afgivne betænkning II. Tillægsbilag 4 blev udarbejdet af boligkommissionens sekretær, C. V. Bramsnæs, i samarbejde med cand. polit. Svend Nielsen og hed: Byggeforeningsbevægelsens udvikling i hovedstaden. Endvidere henvises til Kap. VIII: Historisk redegørelse for den offentlige støtte til boligbyggeriet i betænkningen: »Det fremtidige boligbyggeri« afgivet i 1945 af indenrigsministeriets byggeudvalg af 1940.

til Boligkommissionens betænkning II fra 1921 er bl. a. udtalt følgende:

»Den nye sociale side af byggeforeningsvirksomheden viser sig i »Grøndalsvænge« ved, at det er foreningen og ikke de enkelte medlemmer, der ejer såvel grund som bygninger. Medlemsretten kan ikke sælges. Hvis et medlem af særlige grunde må forlade foreningen, er det bestyrelsen og ikke det udtrædende medlem, der optager og indfører det nye medlem. De betingelser, hvorpå optagelsen finder sted, aftales mellem det nye medlem og bestyrelsen, og dette er altså et forhold, det udtrædende medlem ikke har den mindste indflydelse på. Det udtrædende medlem får dog erstatning for de afdrag, der af ham er betalt på gælden, såvel som for forbedring af grund eller bygninger - alt efter bestyrelsens vurdering«.

For Arbejdernes Andels-Boligforenings vedkommende var vedtægterne strengere end »Grøndalsvænges«, for så vidt som et udtrædende medlem kun kunne få mellem 50 og 75 pct. af sin andel i afdragene på prioriteterne udbetalt.

Under den videre udvikling af den nye sociale boligbevægelse sejrede det synspunkt, at vederlag for prioritetsafdrag overhovedet ikke kontant burde følge det enkelte medlem, som udtræder af foreningen, men at han højst burde have en forrentelig forskrivning (andelsbevis) for sådanne afdrag, der i øvrigt båndlægges som finansielt grundlag for fremtidig selvfinansiering af det almen-nyttige byggeri.

Baggrunden for, at nævnte synspunkt slog helt igennem efter boligloven af 1933 (jfr. nedenfor) var ikke mindst, at erfaringerne bekræftede den opfattelse — som gjordes stærkt gældende fra boligselskabsside allerede i boligkommissionen af 1918 - at uden sådan båndlæggelse af prioritetsafdragene ville den sociale virkning blive, at et medlems efterfølger i boligen måtte betale et større beløb end den første for at kunne overtage boligen, nemlig det sædvanlige indskud plus prioritetsafdraget. Adgangen til de med offentlig kapitalstøtte opførte boligforeningslejligheder ville da fortsat blive forskudt til fordel for befolkningslag med større kapitalkraft.

Ved siden af den her omtalte sunde og gode, socialt-inspirerede byggeforeningsbe-

vægelse betød støttelovgivningen i årene under den første verdenskrig en fristelse til at starte byggeselskaber, hvis formål mere gik ud på at få andel i de offentlige tilskud end på at skaffe husrum til medlemmerne. Disse byggeforeninger blev ofte startet af entreprenører, jordsælgere, håndværkere el. lign., og bestyrelsesmedlemmerne var som regel uafsættelige og stråmænd for stifterne, der havde en modsat medlemmerne betydelig interesse i at bygge dyrest muligt uden væsentlig kontrol fra medlemmernes side. Den økonomiske risiko, der ved sådanne foretagender kunne blive særlig betydelig, blev efter bygningernes fuldførelse væltet over på medlemmerne, som hidtil intet havde haft med ejendommenes økonomi at gøre.

Ud over Arbejdernes Andels-Boligforening, der - som allerede omtalt - i 1912 blev stiftet af repræsentanter for de københavnske byggefag og de samvirkende brugsforeninger i København, oprettede en kreds af københavnske kooperative byggefagsvirksomheder i 1913 A/S Arbejdernes kooperative Byggeförening.

I årene 1917-21 stillede der fra statens side mere end 55 mill. kr. til rådighed for byggeri, heraf 30 mill. kr. som lån og 25 mill. kr. som tilskud, hvortil kom de meget betydelige beløb, der af kommunerne blev anbragt enten i kommunalt byggeri eller som lån eller tilskud til privat byggeri eller byggeforeningsbyggeri.

I juli 1920 lå byggeprisindekset på 337 (juli 1914 = 100), og byggestøtten kulminerede i overensstemmelse hermed efter love af 1920 og 1921 med op til 40 pct. statsligt og kommunalt kontant tilskud til anskaffelsessummen.

I juli 1922 var byggeprisindekset faldet til 194, og med henblik på en fuldstændig afvikling gik man på dette tidspunkt over til en ny form for støtte til boligbyggeri gennem den ved lov nr. 551 af 23. december 1922 oprettede Statens Boligfond, der ydede lån indtil oktober 1927.

I Statsboligfondens første tid fra 1922 til 1925 steg byggeprisindekset fra 194 til 218, men herefter faldt det (med kronens pariføring i 1925) stærkt i de følgende år (1928 = 167) og nåede i 1932 ned på 150. Da lønningerne også faldt stærkt, og da låntagerne havde fået store kurstab på statsboligfonds-

lånene (der ydedes i 5 pct. statsgaranterede kasseobligationer til en lånegrænse af 85-90 pct.), kan det ikke undre, at mange bygherrer (både private og boligforeninger) kom i vanskeligheder, hvilket i forbindelse med fondens egne lånetransaktioner medførte tab for fonden på i alt 34 mill. kr.*), svarende til ca. 1200 kr. pr. støttet lejlighed (28.000). Hertil kommer imidlertid kommunernes tab.

Fra 1887 til 1927 havde man en praktisk talt ubrudt statslig støttelovgivning for boligbyggeriet, men fra 1927 til 1933 ydede staten ikke støtte til boligbyggeriet bortset fra visse skattelempelser. I henhold til den herskende politiske opfattelse skulle boligbyggeriet nu helt klare sig selv på almindeligt forretningsmæssigt grundlag.

Kommunerne så sig imidlertid nødsaget til i et vist omfang at tage fat med lån og garantier, hvor staten slap. Det er f. eks. i denne periode, at Københavns kommune på grundlag af de erfaringer, der var indhøstet under statsboligfondsperioden, kom ind på at give lån op til 95 pct. til sociale boligforetagender. Beboernes indskud kunne således begrænses til 5 pct., og den fordyrende afhængighed af grundsælgeres og entreprenørers medvirken ved finansieringen, som var et karakteristisk træk for boligforeningsbyggeriet i statsboligfondsperioden, kunne med denne lånegrænse undgås.

Set i forhold til byggeriet som helhed rakte den kommunale støtte imidlertid ikke langt. Det almindeligste var, at nybyggeriets husleje under den tilbageholdende lånepolitik fra kredit- og hypotekforeninger måtte baseres på dyre, kortfristede 3. prioritetslån, således at der opstod knaphed på billige lejligheder.

For at afhjælpe denne vanskelighed og i øvrigt for at bidrage til løsningen af arbejdsløshedsspørgsmålet gennemførtes lov nr. 128 af 11. april 1933 om støtte af boligbyggeri m. m., hvorved staten på ny genoptog sin siden 1927 afbrudte direkte udlånsvirksomhed. Loven sigtede i første række på at yde lån til kommuner og boligforeninger og indeholdt en bestemmelse om, at lån kunne ydes til sådanne foreninger, hvis vedtægter var godkendt af indenrigsministeriet. På basis

heraf lykkedes det at få gennemført en række vedtægtsbestemmelser, der betegnede en fuldstændig nyordning af boligforeningsbyggeriet. Således kan især fremhæves en bestemmelse om, at alle foreningens midler også midler, der fremkommer ved omprioritering - skal anvendes til boligformål. Det bliver herved det samfund, som gennem en betydelig økonomisk indsats muliggør boligforeningsbyggeri, der kommer til at nyde godt af foreningens opsparing. Det sociale byggeri skulle altså til sin tid komme til at hvile i sig selv gennem de opsparede midler, og det er således først ved 1933-lovens fremkomst, at selvfinansieringsprincippet fik direkte hjemmel i boliglovgivningen.*) Endvidere søgte vedtægtsbestemmelserne at sikre mod eventuelle interessekonflikter for foreningens tillidsmænd og funktionærer, ligesom der indførtes en indgående kontrol med foreningernes forhold i det hele gennem beskikkelsen af tilsynsførende og gennem bestemmelser om, at der skulle være statsautoriseret revision, regnskabsindsendelse m. v.

Tanken med fastlæggelse af disse hovedprincipper for det sociale byggeri var i fremtiden at forhindre, at støtten til det sociale byggeri blev udnyttet af private spekulationsinteresser, maskeret i foreningsform.

Efter udløbet af 1933-loven blev der efter et par års pause på ny fra statens side ydet støtte til boligbyggeriet med hjemmel i lov nr. 153 af 13. april 1938 om lån til boligbyggeri og huslejenedsættelse for børnerige familier (gennemført på indstilling af befolkningskommissionen). Lovens principper for selve långivningen var i det væsentlige de samme som i 1933-loven.

Lovgivningen blev videreført navnlig af beskæftigelsesmæssige grunde under den 2. verdenskrig ved midlertidig lov nr. 179 af 9. april 1941 om støtte til byggeri.

På basis af den foran omtalte lovgivning af 1933, 1938 o. s. v. blev Foreningen Socialt Boligbyggeri, De samvirkende Boligselskaber A/S, Dansk almennyttigt Boligselskab A/S, Lejerbo og - spredt over hele landet, ofte

) Som tillægsbilag 5 til den af Boligkommissionen af 1918 afgivne betænkning II findes selvfinansieringstanken første gang fremsat af direktør F. C. Boldsen: »Selv-Finansiering af Fremtidens almennyttige Boligbyggeri«.

) Redegørelse for statens udlånsvirksomhed (Finansministeriet, 1960, s. 18.)

med assistance fra den forretningsførende organisation »Arbejderbo« — en lang række boligforeninger og boligselskaber stiftet.

Ved udgangen af 1945 må man antage, at lejlighedsbestanden i det sociale byggeri opført siden 1933 udgjorde knapt 25.000 lejligheder.

2. Efter 1946.

På baggrund af lov nr. 235 af 30. april 1946 om byggen med offentlig støtte og de senere støttelove, jfr. den nugældende lov-bekendtgørelse nr. 72 af 5. marts 1964, har det sociale boligbyggeri nået sit nuværende stade med en lejlighedsbestand på omkring 160.000 lejligheder, fordelt således:

Andelsboligforeninger.		ca. 78.000 lejligheder
Selvej. byggevirkksomheder		ca. 64.000
Boligaktieselskaber.		ca. 13.500
Social-filantropiske virksomh.		ca. 3.500

Det karakteristiske for det sociale boligbyggeri er, at boligforetagendernes formål er til udleje eller overdragelse at tilvejebringe billigt muligt gode beboelseshuse med lejligheder, der svarer til behovet hos den mindrebemidlede og den mindstbemidlede del af befolkningen. Endvidere at lejeren eller brugeren opnår en i princippet uopsigelig ret til at bo sin lejlighed, så længe han overholder sine forpligtelser over for foretagendet, at lejen eller boligafgiften i princippet ikke skal fastsættes højere end, at den netop giver dækning for driftsudgifterne, og at opsparing i foretagenderne — herunder også hidrørende fra prioritetsafdrag - skal indgå i byggefonden, hvis midler skal anvendes til iværksættelse af nyt boligbyggeri eller modernisering af bestående afdelinger (selvfinansieringstanken).

Formelt kræves det af et socialt boligforetagende, at dets vedtægter er godkendt af boligministeriet i medfør af § 103 i boligbyggeriloven eller de tilsvarende tidligere bestemmelser, tidligst 1946-loven. En forudsætning for at opnå sådan godkendelse er, at foretagendet er organiseret i form af

andelsboligforening,
boligaktieselskab eller
selvejende byggevirkksomhed.

For hver af de 3 organisationsformer har boligministeriet udarbejdet normalvedtæg-

ter, som hviler på det af afdøde professor, dr. jur. K. Sindballe i 1945 udarbejdede udkast, optaget i betænkning III, afgivet i 1945 af det af indenrigsministeriet den 11. september 1941 nedsatte udvalg vedrørende statens forhold til byggeriet. For at opnå godkendelse må foretagenderne antage normalvedtægterne, eventuelt dog med konkret begrundede fravigelser fra disse.

Ifølge boligbyggerilovens § 104 skal vedtægterne indeholde bestemmelser om,

- at foretagendets formål er at tilvejebringe lejligheder, der svarer til behovet hos den mindrebemidlede og/eller mindstbemidlede del af befolkningen,
- at foretagendet ved udnyttelse af de resultater, der opnås med hensyn til rationalisering, skal tilstræbe, at foretagendets byggeri gennemføres for den lavest mulige pris,
- at opsparing ved overskud og ved afdrag på prioriteter skal indgå i en byggefond og anvendes til iværksættelse af nyt boligbyggeri eller modernisering af bestående ejendom,
- at andelshavere eller lejere har ret til rente af andel i nævnte opsparing,
- at foretagendets regnskaber skal revideres af en statsautoriseret revisor, og at årsregnskaber skal indsendes til boligministeren,
- at boligministeren kan beskikke en tilsynsførende, der på det offentliges vegne kontrollerer foretagendets forhold, og
- at personer, der er knyttet til et socialt boligforetagende, kun med boligministerens samtykke kan beskæftige sig med byggeri uden for det pågældende foretagende.

Efter en - vistnok kun lidet brugt - bestemmelse i lovens § 38, stk. 4, kan sociale boligforetagender yde bistand ved overdragelse af ejendomme til disses hidtidige lejere på andelsbasis samt ved forvaltningen af de pågældende ejendomme.

Ifølge normalvedtægten er hvert enkelt boligforetagende en særlig afdeling af virksomheden. Hver afdeling er økonomisk uafhængig af andre afdelinger. Den hæfter således ikke for andre afdelingers forpligtelser og hæfter heller ikke for selve virksomhedens gæld. Virksomheden hæfter på sin side heller ikke for en afdelings forpligtelser, uden for så vidt den har påtaget sig hæftelse der-

for, eller det følger af almindelige erstatningsretlige regler. Afdelingerne bidrager hver især til virksomhedens forvaltningsudgifter.

I *andelsboligforeninger* hæfter medlemmerne ikke personligt for foreningens eller dens afdelingers forpligtelser, men de af medlemmerne indbetalte foreningsandele indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

De enkelte boligforetagender finansieres fra først af delvis ved, at de medlemmer, der får bolig i afdelingen, indbetaler boligandele, der indgår i den enkelte afdelings formue som ansvarlig kapital, eller for så vidt angår boliger, der er bestemt for den mindstbemidlede del af befolkningen, delvis ved frivillige bidrag og tilskud i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.

Den øverste myndighed i andelsboligforeninger er generalforsamlingen, hvortil ethvert medlem og sådanne ægtefæller har adgang, medens kun bolighavende medlemmer har stemmeret. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, der har den overordnede ledelse af foreningens og dens afdelingers anliggender.

Generalforsamlingen kan — med de begrænsninger, der følger af de for sociale andelsboligforeninger gældende bestemmelser — træffe bindende beslutninger for medlemmerne. Det i den i U.f.R. 1963 s. 392 refererede højesteretsdom udtalte om, at lejeloven ikke kan finde anvendelse på andelsboligforhold, medmindre andet klart kan udledes af den enkelte lejelovsbestemmelse, må også lægges til grund i sociale andelsboligforeninger, således at lejelovens bestemmelser normalt heller ikke vil begrænse disse foreningers autonomi. Dette er på flere punkter fastslået i domspraksis, se f. eks. domme i U.f.R. 1951 s. 286, 1953 s. 869, 1959 s. 241 og 1962 s. 778, hvor forskellige spørgsmål om vedligeholdelse og istandsættelse er afgjort i overensstemmelse med vedtægterne og ikke efter lejeloven. Ved spørgsmål om opsigelse og eksklusion er der derimod en tendens hos domstolene til, hvor vedtægterne er strengere mod boligtageren end lejeloven, at lægge lovens bestemmelser til grund, se navnlig U.f.R. 1959 s. 821, sammenlign hermed afgørelse i U.f.R. 1943 s. 452 og 1945 s. 976. V.L.T. 1947 s. 2 og 1954

s. 201 samt U.f.R. 1961 s. 1081 og 1082 og 1962 s. 614.

Derimod kan de i boligbyggeriloven og de i tilknytning hertil udstedte cirkulærer indeholdte regler for sociale andelsboligforeninger naturligvis ikke tilsidesættes ved en generalforsamlingsbeslutning. Således skal boligafgiften ved første gangs overdragelsen af lejlighederne til medlemmerne i medfør af boligbyggerilovens §§ 108 og 123, jfr. boligministeriets cirkulære af 30. september 1953 om lejefastsættelse m. v. i socialt byggeri, godkendes af kommunalbestyrelsen. I modsætning til boligaktieselskaber og selvejende byggevirksomheder kan der i andelsboligforeninger, når ændringer i driftsudgifterne betinger det, gennemføres lejeforhøjelser over for medlemmerne uden godkendelse fra myndighederne, jfr. boligbyggerilovens § 108, stk. 3 e.c., og boligministeriets cirkulære af 25. marts 1959 om de sociale boligforetagenders virksomhed, afsnit IV, b. 2 (side 14), samt cirkulære af 30. september 1963 om lejefastsættelse og lejeforhøjelse i socialt byggeri m. v., nr. 7; kommunalbestyrelsen kan, hvis det er nødvendigt, påbyde forhøjelse af boligafgiften.

I andelsboligforeninger skal lejlighederne, ligesom det er tilfældet i de to andre organisationsformer, fortrinsvis tildeles mindrebemidlede, men i andelsboligforeninger gælder der — bortset fra fortrinsret for særlige befolkningsgrupper, såsom mindstbemidlede og børnerige medlemmer m. fl. — særlige regler for tildeling efter anciennitet regnet fra medlemmernes indmeldelse i foreningen. Et fraflyttende medlem kan ikke sælge sin andel, men hans boligandel udbetales — for så vidt den ikke anvendes til dækning af istandsættelsesudgifter — når det tilflyttende medlem til foreningen har betalt sin boligandel, eller lejligheden er overdraget til mindstbemidlede uden betaling af boligandel. Foreningsandelen udbetales ved et medlems udmeldelse af foreningen, såfremt den af foreningsandelene dannede ansvarlige kapital er i behold.

I *boligaktieselskaber* skal aktierne lyde på navn, og aktierne må ikke uden boligministeriets samtykke overdrages eller pantsættes.

Boligaktieselskabers øverste myndighed er generalforsamlingen, hvortil enhver aktionær har adgang og stemmeret efter sine ak-

tiers pålydende. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, der har den overordnede ledelse af selskabets og dets afdelingers anliggender.

Der er ingen forbindelse mellem brugsretten til lejlighederne og aktiebesiddelsen.

I *selvejende byggevirksomheder* er der ikke nogen oprindelig grundfond, men der gælder for disse institutioner den særlige regel, at opsparing, som fremkommer ved overskud på en afdelings drift eller ved prioritetsafdrag, skal overføres som grundfondsindestående for virksomheden i afdelingen, indtil dette har nået en nærmere i vedtægterne fastsat størrelse. Overførslen skal foretages, inden der overføres noget til den i boligbyggeriloven omhandlede byggefond.

Det skal i vedtægterne bestemmes, hvem der skal vælge bestyrelsen. Ofte er det fastsat, at kommunalbestyrelsen vælger bestyrelsen, der under alle omstændigheder skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bestyrelsen har den overordnede ledelse af virksomhedens og dens afdelingers anliggender.

I såvel boligaktieselskaber som selvejende byggevirksomheder finansieres de enkelte byggeforetagender fra først af delvis ved, at afdelingens lejere betaler boligindskud, der indgår i afdelingens formue som ansvarlig kapital, eller for så vidt angår boliger, der er bestemt for den mindstbemidlede del af befolkningen, delvis ved tilskud i overensstemmelse med lovgivningens regler herom.

I modsætning til boligtagere i andelsboligforeninger er boligtagere i boligaktieselskaber og i selvejende byggevirksomheder at anse for ganske almindelige lejere, og overalt, hvor lejeloven eller andre lovbestemmelser (boligbyggeriloven) ikke har gjort undtagelser for lejemål i sociale boligforetagender, finder lejeloven anvendelse på disse lejemål, jfr. lejelovens § 1, stk. 2. I sådanne lejemål gælder lejelovens regler om adgang til lejeforhøjelser dog ikke, idet lejeforhøjelser for lejemål i sociale boligforetagender efter boligbyggerilovens § 108, jfr. boligministeriets cirkulære af 30. september 1963, kun kan gennemføres med kommunalbestyrelsens godkendelse, bortset fra visse skatte- og afgiftsstigninger m. v. Der kan således ikke uden videre gennemføres procentvise lejeforhøjelser efter reglerne i lejelovens §§ 113

og 114, og huslejenævnet har ikke kompetence til at godkende lejeforhøjelser som følge af foretagne forbedringer eller indrømmelse af udvidet brugsret. I sociale boligforetagender skal lejen fastsættes således, at den giver dækning for driftsudgifterne, hvorfor der altså for sådanne lejemål er tale om en omkostningsbestemt leje. Formålet er at få fastsat lejen så lavt, at boligerne i overensstemmelse med de sociale boligforetagenders formålsbestemmelse svarer til behovet for den mindrebemidlede (og den mindstbemidlede) del af befolkningen, men at lejen på den anden side ikke sættes lavere, end at den giver mulighed for dækning af driftsudgifterne og en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommene. For at sikre, at lejen til enhver tid er fastsat i overensstemmelse med disse retningslinier, hjemler boligbyggerilovens § 108, 1. stk., 2. pkt., boligministeriet beføjelse til, såfremt forholdene gør det påkrævet, at påbyde forhøjelse eller nedsættelse af lejen. Da de hensyn, der begrunder denne beføjelse, gør sig gældende med samme vægt for andelsboligforeninger, har loven her brudt med princippet om andelsboligforeningernes autonomi, idet boligministeriet i bestemmelsens stk. 3 har fået tillagt en tilsvarende beføjelse med hensyn til boligafgift for boliger i andelsboligforeninger, der overlades til foreningens medlemmer.

Lejerne i boligaktieselskaber og selvejende byggevirksomheder har ikke som andelshaverne i andelsboligforeninger indflydelse på ejendommenes drift. I 1958-loven indførtes derfor bestemmelser om, at der sikres beboere i sådanne foretagender adgang til gennem repræsentanter, som de vælger af deres midte, at blive gjort bekendt med alle forhold af almindelig interesse for ejendommens drift, herunder f. eks. regnskaber, revisionsberetninger og budgetter, og at træde i forhandling med ledelsen herom. Beboerrepræsentanterne har ingen besluttende myndighed, og foretagendernes ledelse har ikke pligt til at følge deres tilkendegivelser, men de skal have adgang til at ytre sig, inden beslutninger om lejeforhøjelser, modernisering, større hovedindsættelser eller lignende foranstaltninger af særlig betydning for beboerne gennemføres.

Lejligheder i sociale boligforetagender, der er opført med statsstøtte, skal fortrinsvis til-

deles mindrebemidlede, og lejlighederne skal søges udlejet til lejlighedssøgende, hvis husstand har en efter lejlighedens værelsesantal passende størrelse og sammensætning. Lejligheder, der er forbeholdt særlige befolkningsgrupper, såsom mindstbemidlede og børnerige, skal søges overdraget til personer, for hvem de er bestemt. I modsætning til andelsboligforeninger gælder der med hensyn til tildeling af lejligheder i boligaktieselskaber og selvejende byggevirksomheder ikke særlige anciennitetsregler, men selskaberne skal blot ved tildelingen respektere de for tildeling af lejligheder i sociale boligforetagender gældende regler. Undertiden har kommunen dog i forbindelse med tilsagn om kommunegaranti forbeholdt sig at anvise (en del af) lejlighederne i foretagendet. Lejlighedssøgende - og dette gælder også i andelsboligforeninger - skal ligesom lejlighedssøgende til privat byggen godkendes af det lokale boliganvisningsudvalg, og det påhviler udvalget at påse, at den indstillede ud over de af udvalget sædvanligt stillede betingelser tillige opfylder de særlige betingelser, der gælder for tildeling af lejligheder i sociale boligforetagender, jfr. dom i U.f.R. 1947 s. 197.

Da det sociale byggeri efter boligbyggeriloven og dens forudsætninger til enhver tid skal stå til rådighed for den mindrebemidlede del af befolkningen i almindelighed, giver boligministeriet principielt ikke tilladelse til, at beboerne køber deres ejendomme, uanset hvorledes foretagendet er organiseret.

Der findes i vedtægterne for alle tre organisationsformer regler om, at opløsning af foretagenderne og salg af ejendommene kun kan finde sted med boligministeriets samtykke. For det tilfælde, at opløsning af et foretagende af særlige grunde måtte blive tilladt, findes der i vedtægterne særlige regler for anvendelsen af foretagendets formue.

Hvis kun en enkelt afdeling likvideres, bestemmer vedtægterne, at afdelingens midler i første række skal anvendes til betaling af gæld, derefter - for selvejende byggevirksomheders vedkommende - til indfrielse af grundfondsindestående for virksomheden, så til indfrielse af boligindskuds- eller boligan- delskapital, og hvad der herefter måtte være tilbage, tilfalder byggefonden.

Likvideres hele foretagendet, tilfalder dets midler den pågældende kommune til anvendelse i overensstemmelse med foretagendets formål.

E. INDKOMST- OG FORMUEBESKATNINGEN AF BOLIGSAMMENSLUTNINGER OG DISSES DELTAGERE

(Af fuldmægtig i Statens Ligningsdirektorat *Vagn Laustsen*).

Boligsammenslutninger og disses deltagere er i skattemæssig henseende stillet forskelligt efter sammenslutningernes juridiske karakter, idet der skelnes mellem, om fællesskabet er organiseret som et interessentskab, en forening eller et aktieselskab.

Det tilsigtes at belyse de skattemæssige forskelle mellem disse tre hovedgrupper, men til udgangspunkt herfor vil det være hensigtsmæssigt først at betragte de skatteregler, der gælder for enkeltpersoner, der ejer en beboelsesejendom.

I. ENKELTPERSONEN

A. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden.

I besiddelsestiden må der for beboelsesejendomme i enkeltmandseje sondres mellem, om ejendommen indeholder én, to eller flere lejligheder, og inden for én- og to-familiehusene går der yderligere en skillelinie mellem ejendomme, der tjener til bolig for ejeren selv, og ejendomme, hvor dette ikke er tilfældet.

Disse sondringer har betydning for behandlingen af følgende poster i ejendomsregnskabet:

- a. Lejeværdien af egen bolig.
- b. Fradrag for ejendomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter.
- c. Afskrivning på særlige installationer,
- d. v. s. centralvarmeanlæg, elevatorer m. m.

På alle andre punkter er reglerne fælles for alle grupper af ejendomme, hvorfor den

følgende gennemgang alene omhandler reglerne på disse punkter.

1. Beboelsesejendomme med mere end 2 lejligheder.

Indkomstopgørelsen for disse ejendomme følger de almindelige principper for opgørelse af skattepligtig indkomst, hvorfor denne opgørelsesmåde kan betegnes som normalopgørelsen.

Normalopgørelsen indebærer følgende:

- a. Lejeværdien af egen bolig fastsættes efter et skøn over, hvad der opnås ved udleje af den pågældende lejlighed til fremmede.
- b. Ej endomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter kan fradrages med de faktisk afholdte beløb.
- c. Der kan foretages skattefri afskrivning på særlige installationer.

Det bemærkes, at der for ejendomme, der er bygget på lejet grund eller er undergivet hjemfaldspligt, indrømmes afskrivning over perioden indtil lejemålets ophør eller hjemfaldets indtræden. Men da disse regler er fælles for alle beboelsesejendomme, og da forhold af denne art i øvrigt ikke forekommer særlig hyppigt, skal der ikke foretages nogen nærmere gennemgang heraf.

2. To-familiehuse.

For to-familiehuse, der ikke bebos af ejeren, afviger indkomstopgørelsen kun fra normalopgørelsen med hensyn til punkt c, idet der

på to-familiehuse ikke kan afskrives skattefrit på særlige installationer.

Tjener huset derimod til bolig for ejeren, sker der yderligere en afvigelse fra normalopgørelsen med hensyn til punkt b., idet fradraget for faktisk afholdte ejendomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter erstattes af et standardfradrag, som udgør 1 1/2 % af den seneste officielle ejendomsværdi, dog mindst 300 kr. og højst 1.500 kr. pr. selvstændig lejlighed.

Særlig bemærkes, at lejeværdien af egen bolig også for to-familiehuse ansættes skønsmæssigt i forhold til, hvad der kunne opnås ved udleje.

3. *En-familiehuse.*

En-familiehuse, der ikke bebos af ejeren, følger samme regler som de tilsvarende to-familiehuse, og afviger altså kun fra normalopgørelsen, forsåvidt angår afskrivninger på særlige installationer.

Helt anderledes forholder det sig med én-familiehuse, der tjener til bolig for ejeren. Disse ejendomme fremviser afvigelser fra normalopgørelsen på alle de tre punkter a.-c, idet der gælder følgende regler:

- a. Lejeværdien af ejerens bolig fastsættes ikke efter et skøn over, hvad der kunne opnås ved udleje, men derimod som en fast procent af ejendommens officielle ejendomsværdi - for tiden 4 % af den sidste før 12. alm. vurdering i 1960 foretagne vurdering til ejendomsværdi, evt. 3 % af den seneste vurdering.
Det må dog erindres, at denne beregning af lejeværdien ikke er lovhjemlet, men fastsat af ligningsrådet, der hvert år tager stilling til dette spørgsmål. Det kan derfor ikke udelukkes, at de skattemæssige fordele, som parcelhusejeren hidtil har haft på dette område, kan reduceres eller bortfalde med kort varsel.
- b. Fradraget for ejendomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter er afløst af det foran omtalte standardfradrag.
- c. Der kan ikke afskrives skattefrit på særlige installationer.

B. *Indkomstopgørelsen ved salg.*

Efter de for tiden gældende regler beskattes

avancer ved salg af ejendomme - bortset fra nærings- og spekulationstilfælde — kun når ejendommen er erhvervet 1/1 1949 eller senere, og avancen beskattes i så fald ikke som almindelig skattepligtig indkomst, men som særlig indkomst.

Reglerne for opgørelse af den særlige indkomst ved ejendomssalg er i korte træk følgende:

1. Avancen opgøres som differencen mellem den regulerede salgssum og den regulerede anskaffelsessum.
2. Reguleringen i salgssummen består væsentligst i, at der indrømmes kursnedslag på de pantebreve, som indgår i salgssummen, og at afgiftspligtig grundstigning fradrages.
3. Reguleringen i anskaffelsessummen består - foruden fradrag af afgiftspligtig grundstigning - væsentligst i et procenttillæg, der udgør 40 % for ejendomme erhvervet i 1960 eller senere og stiger med 8 % årlig til 128 % for ejendomme erhvervet i 1949.
Det bemærkes, at afskrivninger på særlige installationer ikke påvirker avanceopgørelsen ved salg, idet den anskaffelsespris for ejendommen, der anvendes ved avanceopgørelsen, ikke skal reduceres med foretagne ordinære afskrivninger på særlige installationer.
4. I den således opgjorte avance indrømmes et fast fradrag på 5.000 kr., dog højst den opgjorte avance.
5. Viser opgørelsen tab, er dette ikke fradragsberettiget, hverken i særlig indkomst eller i almindelig skattepligtig indkomst.

De anførte regler gælder kun for ejendomme, der afhændes før 1/1 1965, idet der ved lov nr. 232 af 31/5 1963 er indført ændrede regler gældende for salg d. 1. januar 1965 eller senere.

Ændringerne går i korte træk ud på følgende:

6. Beskatningen omfatter også ejendomme erhvervet før 1/1 1949.
7. Procenttillægget består dels af et fast tillæg på 40 %, dels af et varierende tillæg på 6 % for hvert år, sælgeren har ejet ejendommen efter 1/1 1965.

8. Sælgeren kan, forsåvidt angår ejendomme, der er erhvervet før 1/1 1965, anvende ejendomsværdien ved 13. alm. vurdering i stedet for den virkelige anskaffelsessum.
9. Det faste fradrag er forhøjet fra 5.000 kr. til 10.000 kr.
10. Den derefter fremkomne avance forhøjes med 50 % forinden skatteberegningen. Ved lovforslag af 6/3 1964 er disse regler yderligere foreslået ændret således
11. De nugældende regler gælder for salg indtil 1/1 1966, idet den 13. alm. vurdering er udskudt fra 1/9 1964 til 1/9 1965.
12. Det faste fradrag udgør 40.000 kr.
13. Den herefter fremkomne avance forhøjes med 100 % forinden skatteberegningen.

C. Formueopgørelsen.

Opgørelsen af den skattepligtige formue er ens for alle arter af ejendomme i enkeltmandseje og er navnlig karakteriseret ved, at ejendommen skal medtages til den seneste officielle ejendomsværdi, medens gældsposter vedrørende ejendommen kan fradrages med deres fulde pålydende værdi, uanset afdrags- og rentevilkår.

D. Beskatningen.

Den skattepligtige almindelige indkomst og den skattepligtige formue opgjort efter foranstående regler beskattes sammen med den skattepligtige enkeltpersons øvrige indkomst og formue og efter ganske samme regler, som gælder for anden indkomst og formue.

Beskatningsprocenterne varierer efter indkomstens og formuens samlede størrelse, hvorfor det er umuligt at angive nogen effektiv skatteprocent.

Der kan for ejendomme, der anvendes til egen beboelse, indrømmes en skattelettelse på 21 % af beløb, der i indkomståret er benyttet til køb af ejendomme eller til afdrag på tinglyst pantegæld i ejendommen. Lempelsen er begrænset på forskellig måde og kan aldrig opnås for mere end 1.500 kr. for forsørgere og 1.000 kr. for andre skatteydere.

Den skattepligtige særlige indkomst holdes adskilt fra den almindelige indkomstop-

gørelse og beskattes med en særlig indkomstskat på 30 % af det skattepligtige beløb.

Medens såvel almindelig indkomstskat som formueskat kan fradrages i den almindelige skattepligtige indtægt, kan den særlige indkomstskat ikke fradrages, hverken i almindelig eller særlig indkomst.

II. BOLIGINTERESSENTSKABER

Da interessentskaber ikke som sådanne er selvstændigt skattepligtige, foretages der i skattemæssig henseende ikke nogen indkomst- eller formueopgørelse for interessentskabet som samlet enhed, men kun opgørelser for de enkelte interessenter.

Ofte ligger der en interessentskabskontrakt til grund for et interessentskab, men selv om et sameje ikke er udformet i en sådan kontrakt, ændrer dette ikke den skattemæssige behandling.

De regler, der gælder for interessentskaber, gælder i øvrigt også for kommanditselskaber og andre selskaber, hvor nogle, men ikke alle deltagere hæfter personligt for selskabets forpligtelser.

A. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden.

For de fleste interessentskaber vil der foreligge et samlet regnskab for hele ejendommen, men dette regnskab kan ikke altid umiddelbart lægges til grund for opgørelsen af den enkelte interessents indkomst, idet der f. eks. ved overdragelser kan være opstået afvigelse i interessenternes anskaffelsespri- ser og dermed i afskrivningsgrundlaget for særlige installationer, ligesom der kan forekomme fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter, som er afholdt direkte af de enkelte interessenter uden om interessentskabets regnskab.

I denne forbindelse må dog bemærkes, at sædvanlig indre vedligeholdelse, som den enkelte interessent for egen regning afholder på sin egen lejlighed, ikke tillades fradraget i den skattepligtige indkomst, jfr. LSR. 1953 89.

Om indkomstopgørelsen for boliginteressenter gælder i øvrigt, at det er den foran under pkt. I A. 1. omhandlede normalopgørelse, der anvendes, hvis ejendommen omfatter mere end to lejligheder.

Er der kun én eller to lejligheder, fraviges normalopgørelsen med hensyn til afskrivninger på særlige installationer, idet sådanne afskrivninger ikke kan foretages, selv om ejendommen ejes af et interessentskab.

Derimod sker der ingen afvigelse fra normalopgørelsen for så vidt angår opgørelsen af lejeværdien af egen bolig, heller ikke hvor interessentskabets ejendom kun indeholder en enkelt lejlighed og en af ejerne bebor ejendommen.

Ejes et to-familiehus af to interessenter, der hver bebor en af lejlighederne, benyttes procentreglerne heller ikke, jfr. LSR 1961-13, og det samme gælder ejendomme med flere lejligheder, selv om alle interessenterne bebor hver sin lejlighed i ejendommen, jfr. LSR. 1961-100.

I konsekvens af, hvad praksis således har fastslået for ansættelsen af lejeværdien, må det endvidere antages, at standardfradraget ikke gælder for én- og to-familiehus, der tilhører et interessentskab, hvorfor der ved interessenternes indkomstopgørelse kan foretages fradrag for faktisk afholdte ejendomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter, selv om ejendommen er et én- eller to-familiehus, og selv om huset tjener til bolig for alle interessenterne.

Nævnes kan også, at interessenter ikke er sidestillet med ejere af én-familiehus med hensyn til begrænsningen i vedligeholdelsesfradrag for ny erhvervede ejendomme, jfr. LSR. 1963-67.

B. Formueopgørelsen.

Opgørelsen af den skattepligtige formue foretages på samme måde som for enkeltpersoner. Prisen, som en interessent har betalt for sin interessentskabsandel, er i denne forbindelse uden betydning, idet det er hans forholdsmæssige andel i interessentskabets skattemæssigt opgjorte formue, der skal medregnes, ikke hvad denne andel har kostet ham.

C. Indkomstopgørelsen ved salg.

Opgørelsen af den skattepligtige særlige indkomst sker for interessenter efter samme principper som for enkeltpersoner. Det må her ved erindres, at det faste fradrag på 5000 kr.

(efter de ændrede bestemmelser henholdsvis 10.000 kr. og 40.000 kr., jfr. foran pkt. I B 9 og 12), gælder for hver enkelt interessent, og at det er den enkelte interessents anskaffelsespris og anskaffelsestidspunkt med hensyn til hans interessentskabsandel, der er afgørende for hans beskatning.

D. Beskatningen.

Som allerede nævnt er interessentskabet som sådant ikke selvstændigt skattepligtigt, men interessentskabets indkomst og formue indgår direkte til beskatning i interessenternes personlige indkomst- og formueopgørelse.

Det er i så henseende uden betydning om interessenten har ladet et eventuelt overskud forblive indestående i interessentskabet, eller han har hævet beløbet, ligesom det ikke påvirker hans ret til fradrag af underskud, om han har indbetalt noget beløb til interessentskabet til dækning af underskuddet.

Med hensyn til fordelingen af over- og underskud mellem interessenterne indbyrdes bemærkes, at skattemyndighederne i almindelighed respekterer de mellem interessenterne indgåede aftaler herom, jfr. LSR. 1955-34 og 1958-15.

Når interessenten har medtaget sin andel i interessentskabets overskud eller underskud i sin egen indkomstopgørelse, sker der på den anden side ingen yderligere beskatning af interessenten, blot fordi han får et beløb udbetalt fra interessentskabet, jfr. LSR 1953-39, og han får intet yderligere fradrag i indkomsten, blot fordi han har indbetalt et beløb til interessentskabet.

Har interessentskabet opnået en gevinst, som efter sin natur ikke er indkomstskattepligtig, er denne gevinst altså indkomstskattefri for interessenten, selv om den udledes til ham som interessentskabsudbytte.

Når dette særlig må fremhæves, skyldes det, at der heri ligger en væsentlig forskel mellem boliginteressentskaber på den ene side og boligforeninger og boligaktieselskaber på den anden.

Den for enkeltpersoner gældende skattelettelse på 21 % af beløb, der er benyttet til køb af ejendom til egen beboelse eller til prioritetsafdrag gælder også for interessenter, der har bolig i den pågældende ejendom.

III. BOLIGAKTIESELSKABER

A. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden.

1. Selskabet.

Boligaktieselskaber opgør indkomsten vedrørende ejendomme efter den foran omtalte normalopgørelse.

Heller ikke for aktieselskaber kan der dog afskrives på særlige installationer i én- eller to-familiehuse.

Med hensyn til lejeværdien bemærkes, at denne skal fastsættes efter et skøn over, hvad der kunne opnås ved udleje til fremmede, selv om det drejer sig om én-familiehuse, der bebos af aktionærer.

Boligaktieselskaber er iøvrigt skattepligtige efter ganske samme regler som andre aktieselskaber, og sådanne selskaber skal altså medregne ejendommens lejeindtægt eller lejeværdi som skattepligtig indtægt, hvad enten ejendommen bebos af aktionærer eller ikke-aktionærer.

Udbytte, som et aktieselskab udlodder til aktionærerne, kan ikke fradrages i selskabets skattepligtige indkomst, men udbyttet er indkomstskattepligtigt for aktionæren.

Man ser derfor ofte, at boligaktieselskaber - i stedet for at opkræve normal husleje og derefter udlodde overskuddet som udbytte - nøjes med at opkræve en lavere husleje hos aktionærerne. Derved tilsigtes en dobbelt skattemæssig fordel, idet selskabets indtægt bliver mindre på grund af den lavere lejeindtægt, og aktionærerne slipper for beskatning af udbyttet.

Fremgangsmåden anerkendes imidlertid ikke af skattemyndighederne. Hvor den faktiske husleje ikke svarer til det, der kunne opnås ved udleje til ikke-aktionærer, anses differencen for maskeret udbytte med den virkning, at både selskabets og aktionærernes indtægter forhøjes, således at beskatningen bliver af samme størrelse, som hvis differencebeløbet var opkrævet som husleje og derefter udloddet til aktionærerne som udbytte.

Denne skattepraksis, som først i de seneste år er begyndt at give sig udslag, betyder, at lejenedsættelser, som f. eks. bliver muligjort efterhånden som ejendommens prioritetsgæld er afdraget, ikke kan foretages med skattemæssig virkning.

I teorien fastholder skattemyndighederne

endvidere, at der foreligger maskeret udbytte, hvis et boligaktieselskab undlader at foretage de i lejelovgivningen tilladte lejeforhøjelser, men praksis har så vidt ses hidtil været endnu mere tilbageholdende på dette område, end hvor der var tale om en nedsættelse af lejen. I klare tilfælde, f. eks. hvor der i ejendommen findes lejligheder, der er udlejet til ikke-aktionærer, og der for disse lejligheders vedkommende opkræves forhøjet leje, er der dog ikke tvivl om, at reglerne om maskeret udbytte vil blive bragt til anvendelse, jfr. LSR. 1960-104 og den udtrykte kendelse af 29/6 1963, LSR. I. 1961/62 nr. 30.883.

Set i forhold til boliginteressentskabet sker der altså en højere beskatning i boligaktieselskaberne, idet overskuddet først beskattes i aktieselskabet og derefter påny hos aktionæren, når det udloddes som udbytte.

2. Aktionæren.

Som foran nævnt beskattes aktionærlejerens af udbytte, han modtager fra selskabet.

Udbyttet er indkomstskattepligtigt for aktionæren, selv om det hidrører fra en skattefri gevinst, som selskabet har opnået.

Med hensyn til aktionærlejerens beskatning vedrørende huslejen bemærkes, at denne beskatning ikke adskiller sig fra, hvad der gælder for lejere i beboelsesejendomme, der ejes af fremmede. Hvis aktionærerne betaler husleje efter den almindelige markedsleje, er huslejen deres skattepligtige indkomst ganske uvedkommende på samme måde som for andre lejere. Hvis de modtager udbytte eller udlodninger fra selskabet, er dette indkomstskattepligtigt for dem, ganske som for aktionærer i andre selskaber. Hvis de betaler en lavere husleje end den, der svarer til det almindelige lejeniveau, er differencen indkomstskattepligtigt for dem, idet den betragtes som et maskeret udbytte, jfr. foran.

B. Formueopgørelsen.

1. Selskabet.

Boligaktieselskaber er ikke formueskattepligtige.

2. Aktionæren.

Selskabets formue som sådan er aktionærens skattepligtige formue uvedkommende, idet

han i sin formue dog skal medregne den formueskattepligtige værdi af den ham tilhørende aktie.

Ligningsrådet fastsætter hvert år vejledende kurser for ikke noterede aktier, som der vil være tale om på dette område, og det er disse kurser - de såkaldte skattekurser - aktionærene skal anvende ved deres formueopgørelser.

Da der ikke ved den skete fastsættelse af skattekurserne er taget hensyn til den værdi, som den til aktien knyttede boligret repræsenterer, ligger skattekurserne for boligaktier ofte langt under, hvad aktien med den tilknyttede boligret kan indbringe ved salg.

G. Indkomstopgørelsen ved salg.

1. Selskabet.

Boligaktieselskaber skal ved salg af ejendomme opgøre en særlig indkomst efter samme principper som gælder for enkeltpersoner, men der er dog for så vidt angår salg efter 1/1 1965, jfr. lov nr. 232 af 31/5 1963, den forskel i indkomstopgørelsen, at den sluttelige 50 %-forhøjelse af avancen ikke gælder for aktieselskaber.

Ifølge lovforslaget af 6/3 1964 gælder en 100 % forhøjelse for personer; den tilsvarende forhøjelse for selskaber er her fastsat til 66 2/3 %.

Den særlige indkomst beskattes ikke med særlig indkomstskat, men med den almindelige selskabsskat, som er på 44 %, hvoraf halvdelen er fradragsberettiget. Den særlige indkomst sammenlægges nemlig med selskabets almindelige indkomst. Dette forhold hænger sammen med, at aktieselskabsskatten er en næsten proportional skat i modsætning til den for personer gældende progressive beskatning.

2. Aktionæren.

Ved salg af den aktie, som boligretten er knyttet til, medregnes gevinst eller tab på aktien i aktionærens indkomst efter de almindelige aktionærbeskatningsregler, der nærmere går ud på følgende:

Fortjenesten eller tabet opgøres til differencen mellem salgsprisen og købsprisen.

Har lejerens ejendomme i mindre end to år, skal fortjenesten eller tabet fuldt ud medregnes i hans skattepligtige almindelige indkomst.

Har han ejendomme i 2 år eller derover, medregnes 2/3 af fortjenesten eller tabet til lejerens særlige indkomst. Hvis den særlige indkomst er negativ, kan det negative beløb fradrages i lejerens almindelige skattepligtige indkomst.

Det bemærkes, at de samme regler, som gælder, når aktien sælges, også gælder, når aktien realiseres derved, at selskabet likvideres.

Hvis aktionæren ejede aktien d. 1/1 1962 og aktiens formueskattepligtige værdi på denne dato var højere end købsprisen, kan aktionæren anvende den formueskattepligtige værdi pr. 1/1 1962 i stedet for den faktiske købspris, når han skal opgøre fortjenesten eller tabet.

Denne formueskattepligtige værdi vil være identisk med skattekursen, således som denne er opført i den af ligningsdirektoratet udgivne fortrolige kursliste for januar 1962.

Da der ved udregningen af skattekursen ikke er taget hensyn til den ekstraværdi, som ligger i, at der til aktien er knyttet en boligret, jfr. foran under aktionærens formueopgørelse, vil skattekursen som oftest ligge langt under, hvad aktien kan indbringe ved salg sammen med lejligheden, jfr. landskatterettens kendelse af 16/4 1964, LSR. I. 1962/63 nr. 31.358, der stadfæster en skattekurs på 70, uanset at omsætningskursen var 385.

Man må således regne med, at reglen om, at en højere formueskattepligtig værdi pr. 1/1 1962 kan træde i stedet for købsprisen ved opgørelsen af salgsavancen, vil være uden betydning for aktier i boligaktieselskaber, og reglen vil iøvrigt under alle omstændigheder være betydningsløs for boligaktieselskaber, der oprettes i fremtiden, idet den som nævnt kun gælder aktier, der var i aktionærens besiddelse d. 1/1 1962.

Såfremt aktierne ved fraflytning sælges til aktieselskabet selv, er sælgeren i henhold til ligningslovens § 16 B, stk. 1, principielt indkomstskattepligtig af hele salgsprovenuet, ikke blot af avancen. Men der er i ligningslovens § 16 B, stk. 2, givet finansministeren hjemmel til at dispensere fra denne beskatning. Dispensation i henhold til ligningslovens § 16 B, stk. 2, medfører, at sælgeren kun skal medregne gevinst eller tab efter samme regler som ved salg til fremmede.

Da det må antages, at denne dispensations-hjemmel vil blive bragt i anvendelse i næsten alle herhenhørende tilfælde, vil det se sig, at man i praksis kan se bort fra ligningslovens § 16 B, stk. 1, når det drejer sig om boligaktieselskaber.

D. Beskatningen.

1. Selskabet.

Aktieselskaber svarer skatten med 44 % af den skattepligtige indkomst, men forinden skatten beregnes gives der et indkomstfradrag på halvdelen af den skattepligtige indkomst, dog højst 2 1/2 % af selskabets aktiekapital.

Da særlig indkomst for aktieselskaber skal medregnes til selskabets almindelige skattepligtige indkomst, beskattes særlig indkomst i aktieselskaber altså med samme procent som almindelig indkomst.

Halvdelen af selskabsskatten kan fradrages i indkomstopgørelsen, og dette gælder også den selskabsskat, som er pålagt særlig indkomst.

Når der tages hensyn til indkomstfradraget og skattefradraget må det formodes, at den effektive beskatningsprocent svarer til ca. 34-37 % af selskabets indkomst.

Ved sammenligning af skattebyrden for aktieselskaber og interessentskaber må denne beskatningsprocent dog ikke betragtes isoleret.

Udover beskatningen af aktieselskabet sker der jo en beskatning af aktionæren, og dette gælder, selv om der ikke udloddes årlige udbytter til aktionæren, idet de midler, som er opsparet i selskabet, i så fald vil komme til beskatning hos aktionæren, når selskabet likviderer.

2. Aktionæren.

Skatteprocenterne for udbytte fra boligaktieselskaber er de samme som for al anden almindelig skattepligtig indtægt, ligesom aktien formuemæssig beskattes med de almindelige formueskatteprocenter.

I det år, hvor boligaktien købes, kan der opnås skattelettelse på 21 % af købesummen, svarende til den skattelettelse, der indrømmes ved køb af ejendom til egen beboelse.

IV. BOLIGFORENINGER

A. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden.

1. Foreningen.

Boligforeninger er skattepligtige i henhold til selskabsskatteovens § 1, stk. 1, nr. 6, for så vidt de har indtægt ved erhvervmæssig virksomhed, jfr. nedenfor.

Opgørelsen af en boligforenings skattepligtige indkomst for fast ejendom tager sit udgangspunkt i normalopgørelsen, idet der dog ligesom ved interessentskaber og aktieselskaber gælder den undtagelse for én- og to-familiehuse, at der ikke kan afskrives på særlige installationer.

Hvis foreningen udelukkende har udlejet til medlemmer, bliver der slet ikke skattepligtig indtægt.

Ved opgørelsen af ejendommens overskud medregnes lejeværdien — den virkelige lejeværdi — af hele eller delvise friboliger samt lokaler til eget ikke-erhvervmæssigt brug.

I princippet betyder dette, at også lejligheder, der er udlejet til medlemmer, skal medregnes med den fulde lejeværdi, selv om udlejningen faktisk er sket til en lavere pris; men i praksis gennemføres dette standpunkt næppe i fuldt omfang for boligforeninger, cfr. foran om boligaktieselskaber.

Lejeværdien af lejligheder, der er udlejet til medlemmer, fastsættes altså principielt efter et skøn over, hvad der kunne opnås ved udleje til fremmede, og dette gælder ligesom for interessentskaber og aktieselskaber — selv om nogle af foreningens ejendomme er én-familiehuse, der er udlejet til medlemmer.

Da boligforeninger som nævnt kun er skattepligtige, for så vidt angår deres erhvervmæssige indtægt, kan den således foretage indkomstopgørelse imidlertid ikke umiddelbart lægges til grund som skattepligtig indkomst. Der må foretages en beregning af, hvor stor en del af den samlede indtægt der hidrører fra erhvervmæssig virksomhed.

Til erhvervmæssig virksomhed henregnes indtægt ved drift, udlejning eller bortforpagtning af fast ejendom.

Som ikke-erhvervmæssig indtægt betragtes lejeværdi af hele eller delvise friboliger eller lokaler, der benyttes til eget ikke-erhvervmæssigt brug.

Lejeindtægt ved udlejning til foreningens medlemmer anses ikke for erhvervsmæssig indtægt, og dette gælder, selv om medlemmet driver erhverv fra det pågældende lokale.

Hvis kun en del af ejendommen udnyttes erhvervsmæssigt, d. v. s. udlejes til ikke-medlemmer, er det kun denne dels forholdsmæssige andel i overskuddet, der skal medregnes til den skattepligtige indkomst.

Hvis en boligforenings ejendom f. eks. har givet et overskud på 40.000 kr. og kun 1/4 af ejendommen har været benyttet erhvervsmæssigt, opgøres den skattepligtige del af ejendommens overskud altså til 1/4 af 40.000 kr. = 10.000 kr.

Ved beregningen af, hvor stor en del af ejendommen, der er udnyttet erhvervsmæssigt, bør der ligesom ved opgørelsen af ejendommens samlede overskud regnes med den virkelige lejeværdi af lejligheder, der er udlejet til medlemmer, og af lokaler, der benyttes til eget ikke-erhvervsmæssigt brug.

2. Medlemmet.

Andelsboligforeningens skattepligtige indkomst er det enkelte medlem uvedkommende, men et medlem af en boligforening er almindelig indkomstskattepligtig af alt, hvad der fra foreningen udloddes til ham, se herved LSR. 1950-40 og 1951-51, der dog begge vedrører likvidation, hvor der nu gælder andre regler, men hvis betragtninger stadig kan være vejledende.

Også beløb, der hidrører fra indkomst, som er skattefri for foreningen, vil, hvis de udloddes til medlemmerne, være indkomstskattepligtige for disse.

Det ses ofte, at andelsboligforeninger ligesom boligaktieselskaber derfor søger at undgå sådanne for medlemmerne skattepligtige udlodninger ved i stedet at nedsætte den leje, som medlemmerne skal betale for lejlighederne, således at der ikke bliver overskud at udlodde.

Denne fremgangsmåde skulle dog ikke føre til en lempeligere beskatning, idet skattemyndighederne i princippet betragter differencen mellem den faktisk betalte leje og boligens virkelige værdi som en delvis fribolig og beskatter medlemmet heraf.

Ved skønnet over lejlighedens virkelige lejeværdi henses til, hvad ikke-medlemmer

betaler eller skulle betale for en tilsvarende lejlighed. Herved ansættes lejeværdien under hensyntagen til huslejereguleringen, således at lejen aldrig fastsættes højere end det en tilsvarende lejlighed ville koste i ejendomme, der falder ind under huslejereguleringen.

Hvis medlemmerne betaler en overpris for deres lejlighed i forhold til lejen i regulerede ejendomme, vil en sådan overpris ikke kunne fradrages i medlemmets skattepligtige indkomst.

Heller ikke engangsbeløb, som det pålægges medlemmerne at indbetale til boligforeningen, vil kunne fradrages, men sådanne beløb kan efter omstændighederne betragtes som et tillæg til anskaffelsesprisen for boligandelen og således få betydning ved opgørelsen af avance eller tab ved senere salg af boligandelen.

B. Formueopgørelsen.

1. Foreningen.

Boligforeninger er ikke formueskattepligtige.

2. Medlemmet.

Foreningens formue som sådan er medlemmets formueopgørelse uvedkommende, idet han i sin opgørelse kun skal medregne værdien af sit andelsbevis.

Der fastsættes ikke officielle skattekurser for andelsbeviser. Principielt skal andelsbeviser derfor medregnes i formuen med deres værdi i handel og vandel, men i praksis tolereres det som oftest, at boligandelsbeviser medtages med deres pålydende værdi, selv om de ved salg kan indbringe betydelig højere beløb på grund af den til andelsbeviset knyttede boligret.

Hvor det har været i medlemmernes interesse at benytte en højere kurs, har man dog antaget, at den skattemæssige indre værdi udgør maksimum for andelsbevisets formueskattepligtige værdi.

C. Indkomstopgørelsen ved salg.

1. Foreningen.

Boligforeninger skal ifølge § 13 i lov om særlig indkomstskat ikke svare særlig indkomstskat, men i stedet medregne eventuel

skattepligtig særlig indkomst ved opgørelsen af deres almindelige skattepligtige indkomst.

Endvidere skal boligforeninger kun medregne særlig indkomst vedrørende de formuegoder, der har tilknytning til den indkomstskattepligtige virksomhed.

Hvis en boligforening ikke har været indkomstskattepligtig, fordi ingen del af dens indtægter hidrørte fra erhvervmæssig virksomhed, vil den altså heller ikke være skattepligtig af nogen del af fortjeneste ved salg af ejendommen.

Er derimod f. eks. 1/4 af indtægterne erhvervmæssige, vil formentlig også 1/4 af den særlige indkomst blive anset som erhvervmæssig. Loven er dog ikke ganske klar på dette punkt, og afgørelser foreligger ikke.

Det bemærkes, at det skattefri fradrag på 5.000 kr. (henholdsvis 10.000 kr. og 40.000 kr.) kan foretages fuldtud i den erhvervmæssige del af den særlige indkomst.

Selve opgørelsen af den skattepligtige særlige indkomst sker på den måde, at først opgøres fortjenesten efter samme regler som for enkeltpersoner.

Derefter beregnes, hvor stor en del af den fortjeneste, der vedrører den erhvervmæssige indtjening. For en ejendom, hvor den erhvervmæssige lejeindtægt f. eks. kun andrager 1/4, vil altså (formentlig, jfr. ovenfor) også kun 1/4 af avancen komme i betragtning ved opgørelsen af den særlige indkomst.

I den således fremkomne skattepligtige fortjeneste indrømmes der da det faste fradrag på 5.000 kr. (henholdsvis 10.000 kr. og 40.000 kr.).

Det herefter fremkomne beløb udgør den særlige skattepligtige indkomst, som foreningen skal medregne i sin almindelige skattepligtige indkomst.

I denne forbindelse må særligt fremhæves, at den ifølge lov nr. 232 af 31/5 1963 for personer og interessentskaber gældende 50 % forhøjelse af den særlige indkomst ikke gælder for foreninger, og at forhøjelsen efter lovforslaget af 6/3 1964 udgør 66 2/3 % for foreninger.

2. Medlemmet.

Ved salg af andele i boligforeninger skelnes der mellem, om medlemmet har ejet andelen i to år eller mindre.

Er andelsbeviset erhvervet på et tidspunkt, der ligger mindre end to år forud for afhændelsen, medregnes fortjeneste fuldt ud til medlemmets almindelige skattepligtige indkomst, og tab vil på tilsvarende måde fuldt ud kunne fradrages i den almindelige skattepligtige indtægt.

Er andelsbeviset erhvervet på et tidspunkt, der ligger to år eller mere forud for afhændelsen, svares der særlig indkomstskat af 2/3 af fortjeneste, og tab kan for 2/3's vedkommende fradrages i den skattepligtige særlige indkomst. I det omfang den særlige indkomst ikke kan rumme et sådant fradrag, kan dette foretages i den skattepligtige almindelige indkomst.

Samme regler som ved salg gælder, når andelen realiseres derved, at foreningen likvideres.

Nogle boligforeninger har vedtægtsbestemmelser om, at medlemmet ved fraflytning ikke må afhænde sin andel direkte til det nye medlem, men skal sælge det til foreningen selv.

I så fald kan der blive tale om at beskatte sælgeren af hele salgsprovenuet, ikke blot af fortjenesten, jfr. ligningslovens § 16 B, stk. 1.

Dispensation betyder, at sælgeren i stedet for at blive beskattet af hele salgsprovenuet kan nøjes med at medregne avancen i indkomstopgørelsen efter samme regler som ved salg til fremmede.

Da det må antages, at dispensationshjemmelen vil blive benyttet i praktisk taget alle herhenhørende tilfælde, vil dette sige, at man i almindelighed kan se bort fra ligningslovens § 16 B, stk. 1 ved bedømmelsen af salgsbeskatningen for medlemmer af boligforeninger.

D. Beskatningen.

1. Foreningen.

Andelsboligforeninger svarer skat med 41 % af deres skattepligtige indtægt, og denne procent gælder også for særlig indkomst, idet denne som nævnt beskattes sammen med den almindelige skattepligtige indtægt.

Halvdelen af skatten kan fradrages i den skattepligtige indkomst, også selv om skatten er beregnet af særlig indkomst.

2. Medlemmet.

Indkomst og formue vedrørende boligforeninger beskattes med samme procenter som anden indkomst og formue.

Men i det år, i hvilket andelsbeviset købes, kan der opnås en lempelse på 21 % af beløb, der er anvendt til betaling for andelsbeviset på tilsvarende måde som ved køb af boligaktier.

V. SONDRINGER.

I det foregående er der gået ud fra, at det lå klart, om en given boligsammenslutning skulle beskattes som et interessentskab, en andelsboligforening, et boligaktieselskab eller et dermed ligestillet selskab.

Imidlertid er den skatteretlige sontring mellem disse forskellige kategorier ofte meget vanskelig, og der er derfor anledning til at gøre nogle bemærkninger om de kriterier, som er bestemmende for, hvilken af disse beskatningsformer der skal anvendes.

1. Sondringen mellem interessentskaber og aktieselskaber.

Denne sontring volder i almindelighed ingen vanskeligheder, idet allerede deltagerne hæftelse for sammenslutningens forpligtelser vil være tilstrækkeligt adskillelsesgrundlag.

2. Sondringen mellem interessentskaber og boligforeninger.

Et interessentskab er først og fremmest karakteriseret ved den for deltagerne gældende solidariske hæftelse for interessentskabets forpligtelser.

Endvidere betragtes det som typisk for interessentskaber, at deltagerne er de samme under hele interessentskabets beståen, idet man efter den herskende teori antager, at et interessentskab opløses og erstattes med et helt nyt interessentskab, hvis blot en af deltagerne udskiftes med en anden.

Dette finder ved fast ejendom bl. a. udtryk deri, at alle interessenter normalt er tinglyst som ejere af den interessentskabets tilhørende ejendom, således at der sker tinglysning ved udtræden eller indtræden af interessenter.

I modsætning hertil er det karakteristiske for foreninger, at de har organiseret sig med

foreningsorganer, det vil sige med bestyrelse og generalforsamling.

Endvidere har de efter deres natur en skiftende medlemskreds, hvilket dog ikke behøver at betyde, at deltagerantallet varierer i størrelse, men blot at foreningen som sådan ikke ophører med at eksistere, fordi et medlem erstattes af et andet.

Fast ejendom i en forenings besiddelse er ikke tinglyst i medlemmernes navn, men i foreningens, og der sker således ikke tinglysning på ejendommen, når medlemmer udtræder eller indtræder.

Imidlertid findes der boligsammenslutninger, som betegner sig som interessentskaber, men som på grund af deltagerne antal har måttet organisere sig med foreningslignende organer, som måske ikke betegnes som bestyrelse og generalforsamling, men f. eks. som forretningsudvalg og lejermøde, ligesom sammenslutningens ejendom ikke er tinglyst i de enkelte deltageres navne, men i interessentskabets.

Da det afgørende for beskatningen naturligvis ikke er den sproglige benævnelse, men det reelle juridiske indhold, vil det derfor ofte være således, at sammenslutningez", der nok betegner sig som interessentskaber, men på grund af deltagerantallet reelt har karakter af foreninger, også vil blive beskattet som foreninger.

3. Sondringen mellem aktieselskaber og boligforeninger.

Som aktieselskaber beskattes først og fremmest de boligselskaber, der er indregistreret i aktieselskabsregisteret. For at blive indregistreret må selskabet være erhvervsdrivende, d. v. s. tilsigte at indvinde overskud til fordeling blandt deltagerne.

Endvidere må ingen af deltagerne hæfte personligt for selskabets forpligtelser, men alene med en af dem tilvejebragt indskudskapital.

Det er yderligere en betingelse for registrering, at udbyttet fordeles blandt deltagerne i forhold til deres andel i indskudskapitalen (aktiekapitalen).

Aktieselskaber er skattepligtige i henhold til selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 1. Men på akkurat samme måde som aktieselskaber beskattes de selskaber, som er skatte-

pligtige efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 2.

Sidstnævnte bestemmelse angår andre selskaber med begrænset ansvar, hvor ingen af deltagerne hæfter personligt, og som fordeler udbyttet i forhold til deltagerens indskud.

Mange andelsboligselskaber og andelsboligforeninger med begrænset ansvar opfylder i og for sig betingelserne for beskatning efter denne bestemmelse, men det synes som om hidtidig praksis i et vist omfang er vejet tilbage for at henføre dem til bestemmelsen, når deres erhvervsmæssige virke er indskrænket til deltagerens kreds, idet deres faktiske virke i så fald er helt identisk med andre boligforeninger.

Sådanne selskaber og foreninger har derfor hidtil været henført til beskatning efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, d. v. s. til beskatning som boligforening, således at den indtægt, der fremkommer som lejeindtægt fra deltagerne, ikke er skattepligtig indkomst. Det må dog bemærkes, at rettigheden af denne praksis for nylig er draget i tvivl af skattedepartementet.

VI. EKSEMPLER

I det følgende er der til sammenligning af skattebyrden opstillet to tænkte eksempler, det ene omfattende 10 én-familiehuse, det andet en beboelsesejendom med 10 lejligheder.

Eksemplerne indeholder en skatteudregning såvel for sammenslutningens som deltagerens indkomst-, formue- og salgsbeskatning.

Når likvidationsbeskatningen ikke er medtaget i eksemplerne skyldes det, at likvidation stort set vil svare til salg, både for sammenslutningens og deltagerens vedkommende.

Med hensyn til de anvendte beskatningsprocenter bemærkes, at der for nemheds skyld er regnet med en effektiv indkomstskatteprocent, d. v. s. en procent, hvori skattefradragets senere virkning er indkalkuleret.

For indkomstskatten for personer er der regnet med en effektiv skatteprocent på 25, og for selskaber med 33 1/3 %. Disse procenter er skønsmæssige, men må formodes at repræsentere et rimeligt gennemsnit.

Formuebeskatningen vil for det store fler-

tal af deltagere i boligsammenslutninger være uden betydning, men for at kunne illustrere også forskellen i formuebeskatningen, er der i eksemplerne regnet med, at deltagerne ligger på et formueniveau, hvor den gennemsnitlige formuebeskatning andrager 1 %, efter at der er taget hensyn til den besparelse i indkomstskatten, som følger af, at formue-skatten kan fradrages i den almindelige skattepligtige indkomst.

I eksemplerne er der regnet med, at overskuddet i sammenslutningerne udloddes til deltagerne, efterhånden som det indtjenes.

Det vil imidlertid ikke medføre nogen væsentlig forskel i den samlede beskatning, såfremt overskuddet i stedet opspares i sammenslutningen, idet det så blot ved salg af andelsbeviser og aktier vil blive beskattet med 30 % af $2/3 = 20$ %, og ikke med de 25 %, som er anslået at udgøre beskatningen af det årligt udloddede udbytte.

Den skattepligtige formue i ejendommen opgøres i alle tilfælde til 300.000 kr. (opg. A.), der fremkommer som differencen mellem ejendomsværdien, 1.000.000 kr., og gælden på 700.000 kr. Af denne formue er 200.000 kr. tilvejebragt ved deltagerens oprindelige indskud (aktiekapital, andelskapital), medens 100.000 kr. er fremkommet ved senere opsparing i ejendommene (reserver).

Den skattepligtige formue af aktierne opgøres til 270.000 kr., idet aktiernes kurs anslås til 135 (opg. B).

Den skattepligtige formue af andelsbeviserne opgøres til deres pålydende værdi, 200.000 kr. (opg. C).

Ved indkomstopgørelsen i besiddelsestiden anvendes der tre forskellige opgørelser, nemlig én for ejendommen med 10 lejligheder (opg. D.), én for 10 én-familiehuse, der hver ejes af en enkeltperson (opg. E.), og én for enfamiliehuse, der ejes af sammenslutninger (opg. F.).

Opgørelse D. (Ejendom med 10 lejligheder).

	Kr.
Lejeindtægt (lejeværdi) =	100.000
Faktiske ejendomsafgifter og vedligeholdelsesudgifter	16.000
Afskrivning på særlige installationer	4.000
Andre udgifter	50.000
Skattepligtig indtægt	30.000

Opgørelse E. (10 enkeltejede parcelhuse).

	Kr.
Lejeværdi, 4 % af 1.000.000 kr. —	40.000
Standardfradrag, 10X1500 kr. ==	15.000
Andre udgifter.	50.000
Skattepligtig indkomst	— 25 000

*Opgørelse F. (10 parcelhuse ejet af en sam-
menslutning).*

	Kr.
Lejeindtægt (lejeværdi) =	100.000
Faktiske ejendomsafgifter og ved- ligeholdelsesudgifter.	16.000
Andre udgifter.	50.000
Skattepligtig indtægt	34.000

For boligforeninger, hvor al lejeindtægt hidrører fra udleje til medlemmer, er overskuddet ikke skattepligtig indtægt. Hidrører derimod f. eks. 1/5 af lejeindtægten fra ikke-medlemmer, vil også 1/5 af overskuddet være skattepligtig indtægt, og dette betyder altså, at der for ejendommen med 10 lejligheder ville være en skattepligtig indtægt på 1/5 af 30.000 kr. = 6.000 kr. (opg. D. 1), og for én-familiehusene en skattepligtig indtægt på 1/5 af 34.000 kr. = 6.800 kr. (opg. F. 1).

Ved salg af ejendommen opgøres den særlige indkomst forskelligt for enkeltpersoner og interessentskaber på den ene side (opg. G.) og aktieselskaber og foreninger på den anden side (opg. H.).

Når salgsprisen i eksemplerne er sat så højt som 1.800.000 kr., skyldes det ønsket om at kunne illustrere forskellen i beskættningen, idet en salgspris, der i alle tilfælde gav en skattepligtig avance på 0, ville være værdiløs som illustration.

Procenttillægget er sat til 64 %, hvilket efter den nugældende lov svarer til, at ejendommen er anskaffet i 1957, medens det efter lov nr. 232 af 31/5 1963 og lovforslaget af 6/3 1964 svarer til en besiddelsestid på 4 år.

*Opgørelse G. (Enkeltpersoner og interessent-
skaber).*

	Kr.
Salgspris.	1.800.000
Købspris.	1.000.000
Procenttillæg. 64%.	640.000
Avance	160.000

Herfra går efter nugældende lov 10 gange 5.000 kr., efter lov nr. 232 af 31/5 1963 10 gange 10.000 kr. og efter lovforslaget af 6/3 1964 10 gange 40.000 kr., i alle tilfælde dog højst et beløb svarende til avancen, således at den særlige indkomst bliver henholdsvis 110.000 kr., 60.000 kr. og 0 kr. Endvidere forhøjes denne særlige indkomst efter loven af 31/5 1963 med 50 % og efter lovforslaget af 6/3 1964 med 100 %, således at det beløb, der skal beskattes, bliver henholdsvis 110.000 kr. (G. 1), 90.000 kr. (G 2) og 0 kr. (G. 3).

Opgørelse H. (Aktieselskaber og foreninger).

Avancen opgøres som i opg. G til 160.000 kr. Herfra går efter nugældende lov 5.000 kr., efter lov nr. 232 af 31/5 1963 10.000 kr. og efter lovforslaget af 6/3 1964 40.000 kr., således at den særlige indkomst bliver henholdsvis 155.000 kr., 150.000 kr. og 120.000 kr. Efter lovforslaget af 6/3 1964 forhøjes den særlige indkomst med 66 2/3 % således at de beløb, der skal beskattes, bliver henholdsvis 155.000 kr. (H. 1), 150.000 kr. (H 2) og 200.000 kr. (H. 3).

Da foreninger kun skal medregne særlig indkomst vedrørende formuegoder, som har tilknytning til deres erhvervsmæssige virksomhed, bliver den særlige indkomst for foreninger, der kun udlejer til medlemmer altså 0, medens den, hvis f. eks. 1/5 af lejeindtægten har hidrørt fra udleje til ikke-medlemmer opgøres således, at 1/5 af avancen indgår i opgørelsen af særlig indkomst, altså i eksemplet 1/5 af 160.000 kr. = 32.000 kr. I dette beløb gives de faste fradrag på henholdsvis 5.000 kr., 10.000 kr. og 40.000 kr., således at den særlige indkomst bliver henholdsvis 27.000 kr. (H. 4), 22.000 kr. (H. 5) og 0 kr. (H. 6).

Forsåvidt angår den særlige indkomst ved salg af aktier og andelsbeviser, opgøres denne i alle tilfælde således: (opg. I.).

	Kr.
Salgspris	1.000.000
Købspris	200.000
	800.000
Særlig indkomst, ² / ₃ heraf	533.333

Skattebeløbene kan herefter opgøres således:

FOR EJENDOMMEN MED 10
LEJLIGHEDER:

Enkeltpersoner og interessentskaber.

Formuebeskatning, 1 % af 300.000 kr. (A) =	Kr. 3.000
Almindelig indkomstbeskatning, 25 % af 30.000 kr. (D.) =	7.500
Salgsbeskatning, 30 % af 110.000 kr. (G. 1) =	33.000
Salgsbeskatning, 30 % af 90.000 kr. (G. 2) =	27.000
Salgsbeskatning, 30 % af 0 kr. (G. 3) =	0

Aktieselskaber.

Selskabets formuebeskatning	0
Selskabets almindelige indkomstbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 30.000 kr. (D.) =	10.000
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 155.000 kr. (H. 1) =	51.667
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 150.000 kr. (H. 2) =	50.000
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 200.000 kr. (H. 3) =	66.667
Aktionærernes formuebeskatning, 1 % af 270.000 kr. (B.) =	2.700
Aktionærernes almindelige indkomstbeskatning af det årlige udbytte, der udgør selskabets overskud 30.000 kr. ÷ selskabets almindelige indkomstskat 10.000 = 20.000 kr., andrager 25 % af 20.000 kr. =	5.000
Aktionærernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 kr. (I.) =	160.000

Andelsboligforeninger uden udlejning til ikke-medlemmer.

Foreningens formuebeskatning	0
Foreningens almindelige indkomstbeskatning	0
Foreningens salgsbeskatning	0
Medlemmernes formuebeskatning, 1 % af 200.000 kr. (C.) =	2.000
Medlemmernes almindelige beskatning af det årlige udbytte, der udgør 30.000 kr., andrager 25 % af 30.000 kr. =	7.500
Medlemmernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 kr. (I.) =	160.000

Andelsboligforeninger med 1/5 udlejning til ikke-medlemmer

Foreningens formuebeskatning	0
Foreningens almindelige indkomstbeskatning, 33Vs % af 6.000 kr. (D. 1) =	2.000

Foreningens salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 27.000 kr. (H. 4) =	Kr. 9.000
Foreningens salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 22.000 kr. (H. 5) =	7.333
Foreningens salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 0 kr. (H. 6) =	0
Medlemmernes formuebeskatning, 1 % af 200.000 kr. (C.) =	2.000
Medlemmernes almindelige indkomstbeskatning, 25 % af (30.000 kr. - 2.000 kr.) =	7.000
Medlemmernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 kr. (I.) =	160.000

FOR ÉN-FAMILIEHUSENE:

Enkeltpersoner

Formuebeskatning, 1 % af 300.000 kr. (A.) =	3.000
Almindelig indkomstbeskatning, 25 % af 25.000 kr. (D.) =	6.250
Salgsbeskatning, 30 % af 110.000 kr. (G. 1) =	33.000
Salgsbeskatning, 30 % af 90.000 kr. (G. 2) =	27.000
Salgsbeskatning, 30 % af 0 kr. (G. 3) =	0

Interessentskaber.

Deltagernes formuebeskatning, 1 % af 300.000 kr. =	3.000
Deltagernes almindelige indkomstbeskatning, 25 % af 34.000 kr. (F.) =	8.500
Deltagernes salgsbeskatning, 30 % af 110.000 kr. (G. 1) =	33.000
Deltagernes salgsbeskatning, 30 % af 90.000 kr. (G. 2) =	27.000
Deltagernes salgsbeskatning, 30 % af 0 kr. (G. 3) =	0

Aktieselskaber.

Selskabets formuebeskatning	0
Selskabets almindelige indkomstbeskatning, 33Vs % af 34.000 kr. (F.) =	11.333
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 155.000 kr. (H. 1) =	51.667
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 150.000 kr. (H. 2) =	50.000
Selskabets salgsbeskatning, 33 $\frac{1}{3}$ % af 200.000 kr. (H. 3) =	66.667
Aktionærernes formuebeskatning, 1 % af 270.000 kr. (B.) =	2.700
Aktionærernes almindelige indkomstbeskatning, 25 % af (34.000 kr. - 11.333 kr.) =	5.667
Aktionærernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 kr. (I.) =	160.000

Andelsboligforeninger uden udlejning til ikke-medlemmer.

Foreningens formuebeskatning	0
Foreningens almindelige indkomstbeskatning	0
Foreningens salgsbeskatning	0
Medlemmernes formuebeskatning, 1 % af 200.000 kr. (C.) =	2.000
Medlemmernes almindelige indkomstbeskatning, 25 % af 34.000 kr. (F.) = ..	8.500
Medlemmernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 (I.) =	160.000

Foreningens salgsbeskatning, $33\frac{1}{3}$ % af 27.000 kr. (H. 4) =	9.000
Foreningens salgsbeskatning, $33\frac{1}{3}$ % af 22.000 kr. (H. 5) =	7.333
Foreningens salgsbeskatning, $33\frac{1}{3}$ % af 0 kr. (H. 6) =	0
Medlemmernes formuebeskatning, 1 % af 200.000 kr. (C.) =	2.000
Medlemmernes almindelige indkomstbeskatning, 25 % af (34 000—2 267 kr.) -	7.933
Medlemmernes salgsbeskatning, 30 % af 533.333 kr. (I.) =	160.000

Andelsboligforening med 1/5 udlejning til ikke-medlemmer.

Foreningens formuebeskatning	0
Foreningens almindelige indkomstbeskatning, $33\frac{1}{3}$ % af 6.800 kr. (F. 1) = ..	2.267

I oversigtsform kan beskatningen gengives således:

EJENDOMMEN MED 10 LEJLIGHEDER:

	Enkeltperson	Interessentskab	Aktieselskab	Boligforening uden udleje til ikke-medlemmer	Boligforening med 1/5 udlejning til ikke-medlemmer
Sammenslutningens formuebeskatning	—	—	0	0	0
Sammenslutningens almindelige indkomstbeskatning	—	—	10.000	0	2.000
Sammenslutningens salgsbeskatning efter nugældende regler ..	—	—	51.667	0	9.000
Sammenslutningens salgsbeskatning efter lov nr. 232 af 31. maj 1963	—	—	50.000	0	7.333
Sammenslutningens salgsbeskatning efter lovforslag af 6. marts 1964	—	—	66.667	0	0
Deltagernes formuebeskatning ..	3.000	3.000	2.700	2.000	2.000
Deltagernes almindelige indkomstbeskatning	7.500	7.500	5.000	7.500	7.000
Deltagernes salgsbeskatning efter nugældende regler	33.000	33.000	160.000	160.000	160.000
Deltagernes salgsbeskatning efter lov nr. 232 af 31. maj 1963 ..	27.000	27.000	160.000	160.000	160.000
Deltagernes salgsbeskatning efter lovforslag af 6. marts 1964 ..	0	0	160.000	160.000	160.000

ÉN-FAMILIEHUSENE

	Enkeltperson	Interessentskab	Aktieselskab	Boligforening uden udleje til ikke-medlemmer	Boligforening med 1/5 udlejning til ikke-medlemmer
Sammenslutningens formuebeskatning	—	—	0	0	0
Sammenslutningens almindelige indkomstbeskatning	—	—	11.333	0	2.267
Sammenslutningens salgsbeskatning efter nugældende regler ..	—	—	51.667	0	9.000
Sammenslutningens salgsbeskatning efter lov nr. 232 af 31. maj 1963	—	—	50.000	0	7.333
Sammenslutningens salgsbeskatning efter lovforslag af 6. marts 1964	—	—	66.667	0	0
Deltagernes formuebeskatning ..	3.000	3.000	2.700	2.000	2.000
Deltagernes indkomstbeskatning .	÷ 6.250	8.500	5.667	8.500	7.933
Deltagernes salgsbeskatning efter nugældende regler	33.000	33.000	160.000	160.000	160.000
Deltagernes salgsbeskatning efter lov nr. 232 af 31. maj 1963 ..	27.000	27.000	160.000	160.000	160.000
Deltagernes salgsbeskatning efter lovforslag af 6. marts 1964 ..	0	0	160.000	160.000	160.000

VII. KONKLUSION

Ifølge de anførte eksempler er interessentskabet som boligsammenslutning klart den skattemæssigt fordelagtigste, medens aktieselskabet er den dyreste organisationsform, og boligforeningen indtager en mellemstilling.

Dette skyldes først og fremmest, at der ikke forekommer nogen dobbeltbeskatning mellem sammenslutning og deltager ved interessentskabsformen, hvorimod denne dobbeltbeskatning sætter ind med fuld styrke ved aktieselskaber, medens boligforeninger indtager en mellemstilling, idet dobbeltbeskatning kun foreligger, når der udlejes til fremmede, og selv da kun i begrænset omfang.

Men dernæst har det væsentlig betydning for det samlede resultat, at der ved beskatningen ved salg af aktier og andelsbeviser ikke indrømmes de samme skattefri fradrag som ved salg af interessentskabsandele.

Det må dog erindres, at eksemplerne kun omhandler overskuds- og gevinstsituationen, og billedet vil forrykkes fuldstændigt, hvor der i stedet foreligger en underskuds- eller tabssituation, dels fordi dobbeltbeskatningen i så fald i et vist omfang vil medføre dobbelt fradrag, men navnlig fordi adgangen til fradrag for tab på aktier og andelsbeviser ikke gælder tilsvarende for interessenters tab ved salg af deres andel i en beboelsesejendom.

Disse forhold ændrer dog ikke det faktum, at interessentskabet under de aktuelle forhold på boligmarkedet rummer klare skattemæssige fordele frem for de øvrige former for boligsammenslutninger.

Men det må herved erindres, at sammenslutninger med stort deltagerantal, som foran omtalt, næppe uden særlig lovhjælp vil kunne anerkendes som interessentskaber i skattemæssig henseende, med mindre de enkelte deltagers ejendomsret er tinglyst på ejendommen.

F. FORKØBSRET FOR LEJERE TIL DE AF DEM BEBOEDE EJENDOMME

Den 11. maj 1960 stillede folketingsmand Hermod Lannung sålydende spørgsmål til boligministeren (Folketingets forhandlinger 1959/60 sp. 5483-5486):

»Vil boligministeren overveje betimeligheden af, at der i almindelighed tilsikres lejerne i større udlejningsejendomme en forkøbsret ved salg af sådanne ejendomme?«

Lannung fremhævede i sin tale, at lejerne kunne have den allerstørste interesse i på andelsbasis at sikre deres lejemål som andelslejligheder eller på andelsbasis til forretningslokale, butik eller kontor, og at andels-eje måtte anses som en meget værdifuld besiddelsesform, også samfundsmæssigt og samfundøkonomisk. Sælgerens interesser ville ikke blive gået for nær, idet en forkøbsret jo forudsætter, at lejerne skal udrede samme pris og udbetaling og i det hele indgå på samme vilkår, som sælgeren kan opnå til anden side. Som parallel henvistes til landbrugslovgivningen. Der kunne blive spørgsmål om undtagelsesbestemmelser for ejendomme under en vis størrelse og ved arv eller anden overdragelse til nære slægtninge og lignende.

Boligministeren erkendte, at ideen rummede tanker, som det var værd at overveje; overdragelse af ejendomme til lejerne kunne få et større omfang, hvis man blot sikrede sig, at lejerne blev gjort bekendt med, at den nuværende ejer overvejede at sælge sin ejendom. En egentlig forkøbsret ville imidlertid skabe en række problemer, herunder hvilken indflydelse den kunne få på omsætningen af private udlejningsejendomme, hvem ejeren i givet fald skulle rette henvendelse

til, og hvilken frist man skulle give lejerne. Ministeren var imidlertid villig til at overveje sagen nærmere.

Under en forespørgselsdebat om boligsituationen den 25. januar 1962 gentog fru Grethe Philip (Folketingets forhandlinger 1961/62 sp. 2558) Lannungs spørgsmål.

Endelig har fru Else-Merete Ross under behandlingen den 7. december 1962 af forslaget om nedsættelse af nærværende udvalg (Folketingets forhandlinger 1962/63 sp. 1692) på ny rejst spørgsmålet om forkøbsret.

Da spørgsmålet har betydning såvel vinder den nugældende retstilstand, hvor lejere i betydeligt omfang søger at erhverve de af dem beboede ejendomme og oprette en andelsboligforening, som i tilfælde af en ny lovgivning om »ejerlejligheder« i den ældre boligmasse, gives der her en særskilt redegørelse for de med indførelse af en sådan legal forkøbsret forbundne problemer.

Til grund for redegørelsen ligger en i boligministeriet i 1960/61 foretagen undersøgelse af problemerne.

Ved en forkøbsret forstås retten for en person til at købe en bestemt ting, hvis ejeren ønsker at sælge den, til samme pris og på samme vilkår, som en tredjemand er villig til at give.

Imod en lovfæstet forkøbsret for lejerne kunne tale, at den kan give ejerne en mulighed for i de enkelte tilfælde at presse prisen på ejendommen højere op, end markedet normalt ville kunne bære, under henvisning til, at lejerne kan tænkes at ville gøre forkøbsretten gældende; dette kunne påvirke ejendomspriserne i opadgående retning.

Hvor megen vægt dette argument har, er det dog vanskeligt at have nogen mening om. Man kan næppe heller give grundejerne

medhold, når det fra disses side er anført, at indførelse af en legal forkøbsret og den deraf følgende begrænsning af ejernes aftalefrihed må anses som en slags ekspropriation.

Når man har den opfattelse, at lejerne overtage af den af dem beboede ejendom - være sig som andelsboligforening eller som »ejerlejligheder« - er en både for lejerne og for samfundet gavnlig foranstaltning, er der næppe tvivl om, at indførelse af en legal forkøbsret ville være et ønskeligt middel til at fremme denne udvikling. Det er ofte fremkommet, at ejeren har solgt en ejendom, uden at lejerne var klare over hans planer om salg, og hvor lejerne derved er blevet unddraget en chance for selv at overtage ejendommen, som de ville og kunne have udnyttet; ejeren ville sikkert i disse tilfælde have været villig til at sælge til lejerne, hvis han havde kendt disses ønsker, idet han havde kunnet opnå samme pris, som han opnåede ved salg til anden side.

Men selv om man herefter har den opfattelse, at indførelse af en forkøbsret må anses for ønskværdig, støder den praktiske udformning af tanken på den hindring, at den vil besværliggøre omsætningen af faste ejendomme væsentligt; ofte vil udsigten til en væsentlig forsinkelse af handelen bevirke, at liebhavere ikke ønsker at afgive tilbud på ejendommen eller kun et stærkt reduceret eller tidsbegrænset tilbud, hvilket reelt kan betyde, at ejeren i lang tid vil være afskåret fra at sælge eller måske slet ikke kan sælge sin ejendom til en rimelig pris. Den usikkerhed, dette giver for omsætning af fast ejendom, vil eventuelt kunne mindske interessen i at investere midler heri.

Hertil kommer, at forkøbsret i sig selv vil give anledning til en række praktiske vanskeligheder. Disse vanskeligheder hænger sammen med, at der ikke - som ved statens forkøbsret til landbrugsejendomme — er et bestemt organ eller en bestemt person, der udøver forkøbsretten. Problemerne samler sig navnlig om:

Hvorledes skal ejeren underrette lejerne.

Hvilke frister skal fastsættes for sagens gennemførelse.

Bevismæssige spørgsmål.

Vanskelighederne vil nærmere fremgå af følgende:

/. Det vil være nærliggende at fastsætte, at ejeren, hvis han vil sælge, skal rette henvendelse til samtlige lejere med forespørgsel om, hvorvidt de ønsker at gøre deres forkøbsret gældende. Herefter måtte lejerne selv tage initiativ til sammenkaldelse af et fællesmøde til konstatering af, om der er flertal for dannelse af en andelsforening, og om den nødvendige kapital kan fremskaffes.

Der måtte sættes en vis frist for lejerne til at optage forhandling med ejeren og gøre forkøbsretten gældende. Deres repræsentanter måtte fra ejeren have udleveret de nødvendige dokumenter m. v. til bedømmelse af salgstilbudet, og der måtte gives lejerne rimelige muligheder for at organisere sig og tage stilling til sagen. Da noget sådant erfaringsmæssigt tager lang tid, vil den her skitserede fremgangsmåde kunne blive langsom og besværlig.

Hertil kommer, at det vil være vanskeligt for ejeren at dokumentere, at han har opfyldt sin pligt til at give lejerne forkøbsret. Anbefalede breve til lejerne kan nok tages som dokumentation for, at lejerne er blevet underrettet, men man kan ikke pålægge ham at dokumentere, at lejerne ikke har ønsket at gøre brug af forkøbsretten. Bevisbyrden herfor må lægges på lejerne med det resultat, at en indgået handel med tredjemand må annulleres, eller at lejerne må søge erstatning for et tab, som vanskeligt kan dokumenteres. Risikoen for, at ejeren sælger til tredjemand, kunne dog modvirkes ved straffebestemmelser for overtrædelser.

2. I stedet for anbefalet brev til lejerne kunne man give *meddelelse i Statstidende eller tinglysning af et foreløbigt skøde* med tredjemand, som først kan træde i kraft efter en vis frist. Sådant offentliggørelse giver sikker dokumentation for, at underretningspligten er opfyldt, men giver ikke mulighed for at forkorte fristerne og løser ikke de efterfølgende bevisvanskeligheder. Den foreløbige tinglysning ville endvidere rejse særlige problemer med hensyn til gebyrer, stempelafgifter og salærer.

3. Man kunne begrænse forkøbsretten til tilfælde, hvor lejerne *på forhånd* har organiseret sig i en forening med henblik på eventuel senere overtagelse af ejendommen på

andelsbasis. Herved ville man opnå, at der i enhver udlejningsejendom, hvor der er flertal for lejeovertagelse, findes en lejersammenslutning, hvortil ejeren kan henvende sig angående salg af ejendommen, og fristen for lejerne til at træffe afgørelse om køb af ejendommen kunne indskrænkes.

En sådan ordning vil imidlertid i mange tilfælde give anledning til overflødig organisationsarbejde. Mange ejendomme kommer sjældent i handelen, og det vil sikkert kunne være svært at holde liv i en forening med henblik på en fjerneventualitet.

4. Forkøbsretten kunne også tænkes sikret ved en ordning, hvorefter lejerne fik adgang til inden for en vis frist efter en ejendoms-overdragelse at kunne kræve at overtage ejendommen på tilsvarende vilkår som vedkommende køber, mod at denne blev holdt skadesløs for alle udgifter i forbindelse med handelen. Fristen for lejernes fremsættelse af krav, der kunne regnes fra tinglysning af skøde, ville i så fald nok kunne gøres noget længere end efter de ovenfor omtalte ordninger. En sådan ordning ville imidlertid give betydelig usikkerhed i handelen med udlejningsejendomme. Ordningen rummer også forskellige andre problemer, bl. a. fordi der vil blive tale om to ejerskifter, hvilket kan have betydning for ejendommens prioritering (ejerskifteafdrag).

5. Uden at komme ind i de fleste af de problemer, en forkøbsret vil rejse, kunne man i et vist omfang tilgodese de foreliggende hensyn ved at legalisere en adgang til for en majoritet af en ejendoms lejerne — f. eks. for et tidsrum af 5 år ad gangen - at få noteret

på ejendommens blad i tingbogen, at de er interesserede i at erhverve ejendommen, når den måtte blive udbudt til salg. Herved ville såvel ejeren som eventuelle købere blive bekendt med denne interesse, og der ville være skabt baggrund for en vis sammenslutning af lejerne med henblik på i givet fald at arbejde for ejendommens overtagelse på andelsbasis. Det må dog erkendes, at det måske også vil kunne være svært at holde liv i en sådan sammenslutning, jfr. foran om en forening til håndhævelse af en eventuel forkøbsret, men tidsbegrænsningen for noteringen vil dog eventuelt kunne give et incitament til at holde interessen levende.

Også en sådan ordning vil i betydeligt omfang sinke gennemførelsen af en ejendomshandel. Ejeren er inden et påtænkt salg tvunget til at forhandle med lejerne, der måske for længst har tabt interessen for sagen, eller som efter langvarige forhandlinger ikke vil indgå på de fra anden side tilbudte vilkår; i mellemtiden forsvinder den køber, der stod rede til at erhverve ejendommen. Der ville sikkert opstå mange urimeligheder, som man næppe kan forlange, at en ejer skal finde sig i.

Udvalget må herefter konkludere derhen:

1) Gennemførelse af en legal forkøbsret må i sig selv anses som en ønskelig foranstaltning til fremme af lejerens overtagelse af ejendomme.

2) I praksis vil en sådan forkøbsret - hvordan man end tænker sig den ordnet - imidlertid medføre så store vanskeligheder, at udvalget ikke mener at kunne stille noget forslag, der løser problemet.

G. OVERDRAGELSE AF AKTIER I BOLIGAKTIESELSKABER OG ANDELSBEVISER I ANDELSBOLIGFORENINGER

Ved Østre Landsrets dom i U.f.R. 1956 s. 967 antoges det, at et huslejenævn kunne tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af det beløb, en ny andelshaver skulle betale for at træde ind som andelshaver. Sagens nærmere omstændigheder var følgende:

Foreningens love bestemte, at andelene under forbehold af bestyrelsens sanktion kunne afstås for en pris svarende til andelsbevisets pålydende med tillæg af andelshaverens forholdsmæssige opsparring.

I 1954 erhvervede to personer andele, som de hver betalte med 6.700 kr., hvad foreningen godkendte. Huslejenævnet i Hvidovre, for hvilket en af erhververne indbragte sagen, nægtede imidlertid at godkende et højere beløb end det ved ejendommens ibrugtagelse fastsatte, d. v. s. 4.500 kr.; under den derefter anlagte retssag blev værdien af de omhandlede andele i overensstemmelse med vedtægterne opgjort til 8500 kr. 09 øre.

Landsretten fandt, at huslejenævnet ikke var afskåret fra at tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af de af nye andelshavere som vilkår for opnåelse af lejemål krævede beløb, men godkendte de fastsatte afståelsessummer.

I de følgende år indtog derefter de frederiksbergske huslejenævn - og muligt enkelte andre nævn - det standpunkt, at vederlag for overdragelse af aktier og andelsbeviser til nyindtrædende beboere skulle godkendes af huslejenævnet, og forlangte alle sager herom forelagt.

Huslejenævnene i København og andre steder var derimod af den opfattelse, at sådanne overdragelser ikke skulle forelægges nævnene til godkendelse, og afviste at behandle sager herom. Boligministeriet udtalte i skrivelse af 24. september 1962 til Køben-

havns 3. huslejenævn, at efter ministeriets formening måtte det anses for tvivlsomt, om bestemmelserne i lejelovens § 108, der efter ministeriets opfattelse alene tog sigte på lejemål, fandt anvendelse på andelsboligforeninger og disses medlemmer. Ministeriet var imidlertid bekendt med, at sådanne retsforhold og overdragelser i retspraksis var anset omfattet af lovens § 108, således at også overdragelsessummer for andelslejligheder var undergivet kontrol af huslejenævnene, og udtalte herom, at »under hensyn til, at den enkelte andelshaver i andelsboligforeninger normalt er ejer af en andel af foreningens formue efter de i foreningens vedtægter fastsatte regler, bør huslejenævnene ved bedømmelsen af rimeligheden af overdragelsessummen efter ministeriets opfattelse lægge vægt på, om beløbet svarer til værdien af andelshaverens andel i foreningens formue«.

De frederiksbergske nævn har i årene 1959-1963 behandlet 44 sager om overdragelse af aktier og 37 sager om overdragelse af andelsbeviser, i hvilke salg var sket til større beløb end den pålydende værdi. Af en af samme udarbejdet oversigt fremgår, at man i visse tilfælde har godkendt overdragelsesbeløb på indtil 7-8 gange den pålydende værdi, hvorved dog er taget hensyn til udførte forbedringer. I noget mindre end halvdelen af sagerne (31 om aktier, 5 om andelsbeviser) har nævnene ikke villet godkende de aftalte overdragelsesvederlag, men det drejer sig i mange tilfælde om mindre nedsættelser. Nævnene har ved deres indskriden ikke villet tage afstand fra at sikre overdragerne en vis værdifasthed af deres indskud; egentlige misbrug har været sjældne, men der har dog i enkelte tilfælde foreligget

et misforhold mellem det forlangte beløb og nævnets vurdering; der findes således flere tilfælde, hvor overdragelsessummen er nedsat til ca. halvdelen af det forlangte.

Ved Højesterets dom i U.f.R. 1963 s. 544 (kommenteret af højesteretsdommer Spleth i U.f.R. 1963 B s. 247-50) blev det fastslået, at huslejenævne ikke havde kompetence til at gribe ind over for det vederlag for afståelse af den til en lejlighed knyttede aktie, som den fraflyttende lejer måtte kræve hos sin efterfølger.

Sagen drejede sig om et aktieselskab, hvis aktier alle ejedes af lejerne i ejendommen. Ejendommen var opført af aktieselskabet med statslån i 1955, og huslejenævnet havde efter den dagældende lejelovs § 36, stk. 3, 2. punktum, godkendt, at lejerne foretog et aktieindskud svarende til ca. 10 pct. af byggesummen. En lejer havde ved færdiggørelsen i 1957 tegnet et aktiebeløb på 7200 kr., til pari kurs, og da han flyttede i 1960, aftalte han med sin efterfølger, at denne skulle overtage aktieposten til kurs 285 eller for 20.520 kr. Huslejenævnet - et af de frederiksborgske nævn - ville imidlertid kun godkende et vederlag på 8.000 kr., svarende til pari kurs med tillæg for opsparing ved afdrag på prioriteterne - og påberåbte sig som hjemmel herfor dels lejelovens § 108, stk. 3, om godkendelse af indskud m. v., dels samme lovs § 110, stk. 4, jfr. § 109, stk. 1, idet der hævdedes at foreligge genudlejning på mere byrdefulde vilkår.

Medens nævnet fik medhold ved boligretten - hvis kompetence i øvrigt kunne være tvivlsom - og landsretten, kom Højesteret (med 6 stemmer mod 1) til det resultat, at der ikke i de påberåbte bestemmelser var hjemmel for nævnets indskriden. Højesteret udtalte imidlertid, at lejelovens § 119 om dusør ved indgåelse af lejemål kunne finde anvendelse ved salg af aktier, når prisen »overstiger, hvad ejendommens værdi med rimelighed kan betinge«.

Ved den i U.f.R. 1964 s. 615 refererede dom har Højesteret taget stilling til en sag om salg af et andelsbevis. Sagens omstændigheder var følgende:

En andelshaver havde i juli 1961 - efter at have averteret lejligheden til salg for »største kontante bud« - solgt sin i 1958 erhvervede andel for 21.250 kr. Ifølge foreningens

vedtægter havde en andelshaver ret til under forbehold af bestyrelsens sanktion at afstå sin andel for en pris, der udgjorde det oprindelige indskud med tillæg af andelshaverens forholdsmæssige opsparing. Bestyrelsen skulle have indseende med overdragelsesvederlag, således at der ikke uden bestyrelsens enstemmige godkendelse måtte kræves mere end indskud og opsparing. Beregnet efter denne regel ville den lovlige pris have været 8.612 kr. 50 øre, medens den efter en senere i marts 1962 gennemført vedtægtsændring - hvorefter en forholdsmæssig anpart af den siden ejendommens erhvervelse skete forhøjelse af den almindelige vurdering af ejendomme kunne medregnes i afståelsessummen - ville have været 12.772 kr. 50 øre.

Højesterets flertal - 4 dommere - statuerede, at vedtægterne ikke kunne hjemle køberen et tilbagesogningskrav, idet foreningen efter det oplyste ikke ved overdragelse af andele havde lagt afgørende vægt på, hvad køberne faktisk betalte. Derimod fandtes køberen at have et tilbagesogningskrav i henhold til dusørbestemmelsen i lejelovens § 119, stk. 1, 1. pkt. Da der ikke fandtes grundlag for at forhøje den værdi af boligandelen, som køberen i sin subsidiaire påstand havde beregnet overensstemmende med de efter vedtægtsændringen i marts 1962 gældende regler, lagdes denne beregning til grund.

Et mindretal - 3 dommere - fandt, at køberen måtte have et tilbagesogningskrav efter de på overdragelsestidspunktet gældende regler beregnet i forhold til en lovlig pris på 8.612 kr. 50 øre, men var i øvrigt enig med flertallet i dusørbestemmelsens anvendelse og tilsluttede sig det af flertallet fastsatte beløb.

Højesteretsdommen er i U.f.R. 1964 B s. 274 ff. kommenteret af højesteretsdommer Trolle, der fastslår, at alle dommere var enige om, at andelsboligforeningens vedtægter kunne skabe ret for købere af boligandele. Sælgerens anbringende om, at dette ikke kunne finde sted, fordi vedtægterne var rent interne forskrifter, der alene skabte ret for foreningen, blev altså ikke fulgt. Dommen betyder, at andelshavere eller aktionærer ved salg af andele eller aktieposter kun kan beregne sig den pris, som foreningens vedtægter efter en konkret fortolkning har truffet eller

må antages at have truffet bestemmelse om. Men også dusørbestemmelsen er anvendelig, således at der ikke inden for vedtægternes rammer kan beregnes en højere pris end tilfældigt efter dusørbestemmelsen. Ved fastsættelse af den tilladelige pris synes man at kunne lægge andelens (aktiernes) værdi, beregnet efter sidste ejendomsskyld og gælden, til grund. Almindelige henvisninger til, at prisniveauet er steget siden sidste ejendomsskyldvurdering, er ikke tilstrækkelige som grundlag for krav om en højere pris, men måske, men det er mere usikkert, ejendommens værdi på salgstidspunktet, såfremt tilstrækkeligt bevis føres.

I tiden siden februar 1964 er der ved Københavns Byret afsagt domme i en del sager rejst som straffesager for overtrædelse af lejelovens § 119. Byretten har i sine domme lagt vægt på, om den beregnede pris måtte anses for urimelig, og har i flere tilfælde idømt sælgere og bestyrelsesmedlemmer, der havde medvirket ved salget, bøder og pålagt pligt til tilbagebetaling af det for meget erlagte beløb.

Østre Landsret har afsagt domme i tre nye sager.

Ved dom af 18. februar 1965 (II 417/64) blev en sælger idømt en bøde på 1000 kr. og tilpligtet at tilbagebetale køberen 8.000 kr. Sælgeren, der selv var formand for andelsboligforeningens bestyrelse, havde ved foreningens oprettelse i april 1962 indskudt 3 måneders forudbetalt husleje med 192 kr. samt 500 kr. kontant. Efter vedtægterne kunne bestyrelsens samtykke til overdragelse nægtes, hvis overdragelsessummen var ublu. Han solgte i november 1962 sin andel for 15.000 kr. Landsretten lagde vægt på, at ejendommen på grund af dårlig vedligeholdelsestilstand m. m. var solgt for en lav købesum; andelshavernes egenkapital i ejendommen i købsøjeblikket kunne derfor ikke overstige det kontante indskud, og der kunne ikke antages i de få måneder, der var gået fra erhvervelsen af ejendommen til salget af andelen, at være sket nogen forøgelse af egenkapitalen. Ved fastsættelsen af andelens værdi toges hensyn til prioritetsafdrag, den forudbetalte husleje, den forhøjede boligafgift, værdien af overdragne effekter og et skønsmæssigt fastsat beløb for forbedringer.

Ved en dom af 23. februar 1965 (II 159/

63) dømtes en sælger af et andelsbevis i samme ejendom til at tilbagebetale køberen 4.000 kr. af en salgssum i december 1962 på 8.000 kr. Begrundelsen svarer til det i foran nævnte dom anførte.

Derimod er der ved dom af 25. februar 1965 (II 409/64) sket frifindelse. Under denne sag var det oplyst, at der i 1959 var oprettet en andelsboligforening, i hvilken sælgeren havde indskudt 1.000 kr. Han foretog derefter en fuldstændig istandsættelse af lejligheden. Efter vedtægterne var medlemmerne berettigede til ved salg at søge opnået den højst mulige overdragelsessum. I september 1962 solgtes andelsbeviset for 10.000 kr. Landsretten lagde ved fastsættelsen af andelens værdi vægt på de i de tidligere domme nævnte momenter; herudover tiltrådte landsretten det af sælgerens forsvarer anførte, hvorefter ejendommens værdi i årene efter den seneste almindelige vurdering pr. 1. september 1960 efter de tilgængelige statistiske oplysninger måtte antages at være forøget med 4 pct. årlig.

Som det vil ses af den s. 22 f aftrykte oversigt, indeholder vedtægterne for en række boligaktieselskaber bestemmelser om, at overdragelse af aktier skal godkendes af bestyrelsen; godkendelse af prisen er dog ikke nævnt.

I andelsboligforeningernes vedtægter er dette forhold derimod ofte udtrykkeligt reguleret.

De af boligministeriet som bilag til cirkulære nr. 191 af 22. september 1959 bl. a. om støtte til lejernes overtagelse af udlejnings-ejendomme på andelsbasis udarbejdede »normalvedtægter for en andelsforening til erhvervelse af en udlejningsejendom«, aftrykt som bilag E s. 49 ff, bestemmer i § 21, at ved flytning udbetales foreningsindskud - med fradrag af udgift ved istandsættelse af lejligheden - kontant, når foreningen har modtaget indskud for den, der overtager lejligheden, medens tilgodehavende vedrørende udførte forbedringer og andel i det på ejendommens opsparingskonto indestående beløb betales af foreningen med lige store halvårlige afdrag over højst 20 terminer.

De af advokaterne Robert Mikkelsen og Arnskov ved oprettelse af en række andelsboligforeninger benyttede vedtægter indeholder følgende om overdragelse:

§ 9.

Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen

§ 10.

Som vederlag for overdragelse kan kun godkendes rimelige beløb og højst det oprindelige indskud med tillæg af, hvad der siden er betalt som forhøjet boligafgift og rimelig forrentning heraf, samt et passende beløb for eventuel bekostelse af forbedringer i lejligheden. Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb, og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftalen og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldig, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Andre vedtægter indeholder sålydende bestemmelse:

» Medlemmet er berettiget til ved overdragelse af andelen at opnå den højst mulige overdragelsessum. Dog at bestyrelsen skal være berettiget til at forlange overdragelsessummen nedsat, såfremt denne er åbenbart urimelig

Et medlem er berettiget til at overdrage sin andel Den nye andelshaver skal dog godkendes af bestyrelsen.

Der findes endvidere vedtægter, som bestemmer, at »andelen kan kun overdrages til tredjemand med bestyrelsens samtykke, som kun kan nægtes, når vægtige grunde foreligger, f. eks. hvis overdragelsessummen er ublu«.

Advokat Robert Mikkelsen udtaler i sin artikel: »Andelsboligforening eller ejendomslejlighed?« i Juristen 1963 s. 107 ff, se særlig s. 109 og 111, at der forekommer mange handler til overpris, hvoraf kun de færreste kommer for dagen; endnu færre kommer for retten, og kun i ganske få tilfælde lykkes det at få det ulovligt erlagte beløb tilbage. »Der må sættes en stopper for den hæmningsløse spekulation med boliger, som stadig ses at forekomme, og som foreningernes vedtægter kun i begrænset omfang kan hindre«.

Der er næppe tvivl om, at der ved overdragelse af andelslejligheder og aktielejligheder

der kan opnås særlige overpriser på grund af boligmangelen, og at der således er mulighed for på dette område at udnytte de boligsøgende. Der er derfor trang til en vis regulering af sådanne overdragelser. Der vil ved lejernes overtagelse af en ejendom på andelsbasis være givet dem den fordel i prisfastsættelsen, der ligger i, at lejen på grund af huslejerestriktionerne har været forholdsvis lav. Det kan ikke være rimeligt, at andelshaveren — eller aktionæren — ved salg opnår en yderligere gevinst på grund af boligknapheden.

Undertiden høres dog den opfattelse fremsat, at det er urimeligt, at ejere af aktier eller andelsbeviser i ejendomme ved overdragelse skal stilles anderledes end ejere af parcelhuse, der ved salg kan beregne sig den pris og ofte meget betydelige fortjeneste, som markedet betinger, og som også for parcelhuses vedkommende skyldes boligknapheden.

Det må erkendes, at der i begge tilfælde er tale om afhændelse af boliger, men heraf kan ikke uden videre sluttes, at overdragelserne bør behandles efter samme regler, hvis mulighederne for at udnytte boligknapheden er større ved overdragelse af aktie- og andelslejligheder end ved overdragelse af parcelhuse. Udbudet af aktie- og andelslejligheder har hidtil været af et betydelig mere beskedent omfang end udbudet af parcel- og rækkehuse. Hertil kommer, at den egenkapital, der er nødvendig for at erhverve aktie- eller andelslejligheder, gennemgående i kroner og øre vil være mindre end ved parcelhuse. Boligsøgende, der på grund af boligknapheden ikke kan skaffe sig en bolig til leje, vil derfor lettere kunne vende deres boligefterspørgsel mod aktie- og andelslejligheder end mod parcel- og rækkehuse.

På denne baggrund kan det næppe afvises, at mulighederne for at udnytte boligknapheden gennem urimelige salgspriser for tiden er større for aktie- og andelslejligheder end for parcel- og rækkehuse.

Som det fremgår af foranstående, fører bestyrelserne i mange andelsboligforeninger tilsyn med, at andelene handles til en rimelig pris. I adskillige tilfælde sker dette imidlertid ikke, og ofte betales der vel en overpris »under bordet«. Der forekommer også annoncer i dagspressen under »billet mrkt.« om, at »Boligandel sælges for højeste bud«

og lign., jfr. højesteretsdommen i U.f.R. 1964 s. 615.

Efter en nu fast retspraksis finder bestemmelsen i lejelovens § 119 om dusør ved formidling af lejemål anvendelse på urimelige fortjenester ved salg af aktie- og andelsbeviser. Af de refererede domme fremgår, at der er ved at udvikle sig en vejledende praksis. Udvalget må imidlertid finde det rettest, at der gives en udtrykkelig lovregel til vejledning om, hvordan en rimelig pris skal beregnes; dette bør formentlig ske ved en særlig lov om overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andelsbeviser i andelsboligforeninger.

Ved fastsættelsen af salgsprisen må overdrageren i almindelighed kunne beregne sig, hvad han med rimelighed har givet for andelen (aktien), samt hvad han har brugt til forbedringer, i hvert fald når disse er rimelige. Men der bør utvivlsomt også gives overdrageren vederlag for den gennem betaling af boligudgift m. v., ved forbedring af ejendommen og nedbringelse af prioritetsgælden skete formueforøgelse i ejendommen. Det vil formentlig være rimeligt at gå endnu videre og lovfæste en ret for overdrageren til en andel i den som følge af konjunkturernes stedfundne, eventuelt ved sagkyndig vurdering konstaterede, værdiforøgelse af ejendommen, altså sikre overdrageren en vis værdifasthed af hans indskud. Derimod må en urimelig fortjeneste ved udnyttelse af bolignøden afskæres.

For at henlægge afgørelsen til huslejenævnets godkendelse kunne tale, at der herved gives mulighed for inden overdragelsen at opnå en offentlig myndigheds udtalelse om, hvad pris man kan betinge sig. På den anden side vil man herved påbyrde nævnen en betydelig administration, også i tilfælde, hvor overdrager og erhverver uden vanskelighed kan enes om en rimelig pris, på et område, der falder uden for nævnens normale arbejdsfelt.

Som det fremgår af foranstående, indeholder visse vedtægter for andelsboligforeninger bestemmelser om vederlag ved overdragelse, der er strengere end foreslået. Sådanne bestemmelser kan af parterne håndhæves uanset lovens bestemmelser, jfr. Højesterets dom i U.f.R. 1964 s. 615.

En lovbestemmelse bør i overensstemmelse

med foranstående kun omfatte boliger, ikke erhvervslokaler. Om konfiskation og erstatningskrav under straffesager er der i samlingen 1964/65 forelagt folketinget forslag, se forslag til lov om ændringer i borgerlig straffelov (konfiskation, fuldbyrdelse af frihedsstraf m.v.) § 77, og en bestemmelse herom vil derfor kunne udelades^{*)}.

I overensstemmelse med det anførte stiller udvalget forslag om gennemførelse af nedenstående udkast til

lov om overdragelse af aktier i boligaktieselskaber

og andelsbeviser i andelsboligforeninger

Det er forbudt under nogen form ved overdragelse af aktier i boligaktieselskaber og andelsbeviser i andelsboligforeninger, hvor der til aktien eller andelsbeviset er knyttet brugsretten til en bolig, ved udnyttelse af nogens bolignød at beregne sig en pris, der overstiger, hvad værdien af overdragerens brugsret og hans andel i aktieselskabets eller foreningens formue med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Vejledende ved beregning af denne værdi må navnlig være:

- a) det af overdrageren betalte vederlag for aktien eller andelsbeviset,
- b) de af overdrageren udførte forbedringer af hans lejlighed,
- c) den af overdrageren gennem leje, boligafgift eller på anden måde betalte forbedring af ejendommen som helhed og nedbringelse af prioritetsgælden,
- d) den almindelige værdiforøgelse for ejendommen, der er indtrådt efter overdragerens erhvervelse af aktien eller andelsbeviset,
- e) værdien af udstyr til lejligheden eller inventar, der medfølger i handelen.

Overtrædelse af § 1 straffes med bøde.

Lovens bestemmelser finder anvendelse i de kommuner, hvor kapitel XVIII i lov om leje er gældende.

*) se nu lov nr. 212 af 4. juni 1965, nr. 24.

Perlmutter bemærker:

»Det formulerede lovforslag findes ikke tilstrækkeligt til at kunne forhindre spekulation i boligmangelen, men fremhæver, at de af advokaterne Robert Mikkelsen og Arnskov benyttede vedtægter indeholder bestemmelser om, at bestyrelsen skal godkende vilkårene for såvel overtagelse som overdragelse af en andel. Under forhold med et tilstrækkeligt udbud af lejligheder vil dette kunne sikre overtageren imod urimelige vilkår. Men det fremgår af Robert Mikkelsens anførte artikel i juristen, at der stadig ses at forekomme en hæmningsløs spekulation med boliger, som foreningernes vedtægter kun i begrænset omfang kan hindre.

Lejerorganisationerne må derfor finde det rimeligt, at der gennem en lovgivning fastsættes bestemmelser for boligandelsforeninger, og at disse regler giver en andelshaver mulighed for ved afhændelse af sin andel at opnå en pris, der indeholder en godtgørelse for andelens værdistigning som følge af de gennem boligafgiften indbetalte afdrag på ejendommens gæld samt den formueforøgelse, der er kommet til udtryk ved de offentlige vurderinger og derudover en passende godtgørelse for forbedringer af lejligheden. Herved ville sikres den eftertragtede værdifasthed, som jo i øvrigt ikke kan opnås på andre almindelige og nødvendige forbrugsgoder, men som nu engang, når det angår ikke-lejede lejligheder, anses for rimelig og naturlig.

Det foreliggende forslag til lovbestemmelser vil derimod efter *Perlmutter*'s opfattelse ikke være nogen væsentlig hindring for mis-

brug, og hverken en bøde eller erhververens ret til at kræve det for meget erlagte beløb tilbagebetalt indebærer nogen garanti for handeler »under bordet«. For et sortbørsmarked, som handelen med boliger udgør for tiden, gælder almindeligvis særlige »æresbebrejder«, herunder at man ikke hænger nogen ud for noget, som man selv har erklæret sig indforstået med. I tillid til disse normer for sortbørshandel vil det være alt for fristende at indkassere en leterhvervet fortjeneste.

Lejerbevægelsen er interesseret i, at denne fristelse ikke opstår, og skal lovgivningsmagten impliceres i dette forhold — hvad lejerbevægelsen finder nødvendigt — bør det ske derved, at der dels fastsættes regler for dannelsen af andelsboligforeninger og dels derved, at der stilles visse formkrav til foreningernes vedtægter, som bør være godkendt af boligministeriet.

Det bør af de således godkendte vedtægter fremgå, at boligandele ikke i almindelighed skal kunne afstås eller overdrages af andelshaveren, når denne ikke længere ønsker at gøre brug af sin lejlighed, men at sådanne andele skal tilbagekøbes af foreningen, som alene skal kunne sælge ledige andele. (Når boligsituationen gør det begrundet, vil denne bestemmelse kunne gøres deklaratorisk).

Undtaget herfra bør dog være livsarvinger, dersom de i øvrigt opfylder gældende betingelser for overtagelse af en lejlighed, samt de personer, der er omfattet af lejelovens § 84, stk. 1, sidste punktum.

Et lovforslag, som indeholder dette princip, vil lejerbevægelsen kunne anerkende.«

2. DEL

EJERLEJLIGHEDER

A. LOVGIVNINGEN I UDLANDET

Begrebet »ejerlejligheder« kendtes allerede i oldtiden. Det ældste dokument herom skal være udstedt af Immerun, konge af Sippar i *Babylonien*, i det 2. årtusind f. Kr.; også i *Ægypten*, *Syrien* og *Grækenland* eksisterede ejendomsret til lejligheder. Hvorledes forholdet var i det klassiske *Rom*, er tvivlsomt; en enkelt forfatter mener, at ejerlejligheder blev indført i *Rom* ved byens genopbygning efter branden under Nero.

I middelalderlige love fra Italien og Frankrig m. v. omtales ejerlejligheder. Hartvig Frisch anfører i sit værk »Europas Kulturhistorie«, 1964, 2. bind, s. 354 f., at det i den tidlige middelalder navnlig i Italien var ret almindeligt, at flere familier dannede tårnsselskaber med henblik på – med forsvar for øje – at lade opføre tårnlignende bygninger med en etage som bolig for hver slægt.

Nu til dags er systemet almindeligt - bortset fra den kommunistiske interessesfære - over hele verden. I de romanske lande er det særlig udbredt. Følgende lande har særlig lovgivning herom: Belgien 1924, Ungarn 1924, Rumænien 1927, Brasilien 1928, Grækenland 1929, Polen 1934, Italien 1934, Bulgarien 1935, Chile 1937, Frankrig 1938, Spanien 1939, Uruguay 1946, Peru 1946, Østrig 1948, Argentina 1948, Columbia 1948, Vesttyskland 1951, Nederlandene 1951, Cuba 1952, Portugal 1955, Venezuela 1958, Island 1959, og systemet kendes endvidere i U.S.A., Panama, Ecuador, Honduras, Meksiko, Quebec, Japan og Jugoslavien.

Da der i folketinget den 20. november 1962 blev fremsat forslag om nærmere at overveje en eventuel gennemførelse af ændringer i den bestående danske lovgivning med henblik på at muliggøre erhvervelse af egentlig og direkte ejendomsret til lejligheder og lokaler, udbad boligministeriet sig i skrivelse af 27. november 1962 til udenrigsministeriet dets bistand til at fremskaffe

oplysninger om, hvorledes sådanne forhold måtte være etableret i *Belgien*, *Frankrig*, *Holland*, *Island*, *Italien*, *Storbritannien*, *Schweiz* og *Tyskland*, herunder særligt om, hvorledes det mellem sådanne ejere opståede nødvendige fællesskab måtte være reguleret. Man tilføjede, at det ville være ønskeligt også at modtage oplysninger om de på dette område i de respektive lande indvundne erfaringer. I tilslutning hertil har udvalget fremskaffet oplysninger om forholdene i *Sverige*, *Finland* og *U.S.A.*

I det følgende vil der blive redegjort for de indkomne besvarelser, der er af stærkt afvigende karakter med hensyn til indhold og omfang; udvalget har også på anden måde indhentet materiale, således for *Englands* vedkommende gennem E. F. George, *The sale of flats*, 2. udgave 1959, for *Vesttysklands* vedkommende Johannes Bärmanns lovkommentar, 1. oplag 1961, og for *Belgiens* vedkommende Frederic Aeby: *La Propriété des Appartements* (1960); disse kommentarer indeholder tillige udførlige oplysninger om forholdene i fremmede lande. Herudover har forskellige tidsskrifter, artikler m. v. dannet grundlaget for nedenstående redegørelse.

Særlig interesse synes at kunne knyttes til erfaringerne fra Schweiz, Tyskland og Sverige. I *Schweiz* har man netop i de seneste år undergivet spørgsmålet en grundig udvalgsbehandling, der er resulteret i fremsættelsen af et lovforslag. Den *vesttyske* ordning er fra flere sider blevet fremhævet som efterlignelsesværdig. I *Sverige* blev et forslag til undersøgelse af spørgsmålet om indførelse af ejerlejlighedsinstituttet i 1958 fremsat i den svenske rigsdag, men trukket tilbage. Dette er baggrunden for, at der for disse tre landes vedkommende er forsøgt givet en fyldigere fremstilling af forholdene end for de øvrige landes vedkommende, og for, at disse lande er behandlet først.

Schweiz.

Den schweiziske lovgivning hjemler endnu ikke i princippet adgang til erhvervelse af ejendomsret til enkelte lejligheder eller lokaler i flerfamilieshuse, men et lovforslag om »Stockwerkseigentum« af 7. december 1962, der fremtræder som et tillæg til civillovbogen, er for tiden under behandling i parlamentet. Af det fremsatte forslag med dets udførlige motiver fremgår følgende:

I ældre tid kendtes ejendomsret til lejligheder, særlig i visse kantoner, men adgangen hertil blev udtrykkelig forbudt ved den schweiziske civillovbogs artikel 675:

»Die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäude ist ausgeschlossen«.

Denne bestemmelse ophævede dog ikke de allerede bestående ejerlejligheder. Når der indførtes et udtrykkeligt forbud mod nye ejerlejligheder, skyldtes dette i særlig grad hensynet til tinglysningsordningen, nemlig frykten for, at grundbogens fremstilling af ejendomsforholdene skulle miste sin klarhed og pålidelighed. I øvrigt var det åbenbart opfattelsen, at der ikke var trang til dette retsinstitut, vel ud fra tidligere erfaringer om hyppige stridigheder i huse, der var delt mellem flere ejere.

Efter 2. verdenskrig opstod der i Schweiz adskillige boligaktieselskaber med lejerne som aktionærer, og i 1951 rejstes spørgsmålet, om der ikke i Schweiz - som i andre lande - burde indføres en lovgivning om ejerlejligheder.

Det første lovudkast af 1957 er udarbejdet af professor, dr. Peter Liver, Bern; dette udkast er derefter blevet behandlet af en lille kommission af sagkyndige, og under sagens behandling er udkastet undergået en række ændringer.

I motiverne redegøres for forholdene i udlandet, og der anføres en række retspolitiske betragtninger, der taler for at give adgang til ejendomsret til lejligheder. Disse betragtninger kan i sammendrag gengives således:

Formålet med at indføre »Stockwerkseigentum« er at lette erhvervelsen af eget husrum for det størst mulige antal familier. I den seneste tid er det bebyggede areal blevet betydeligt udvidet på bekostning af landbrugsarealet, hvilket har medført knaphed på og fordyrelse af byggegrunde ved byerne

og dermed forøgede byggeomkostninger. Dette medfører, at grundene bebygges mere intensivt ved udvidelse af etageantallet, og de kapitaler, der udkræves til sådant byggeri, står kun til rådighed for selskaber, bl. a. livsforsikringsselskaber, der anbringer deres kapitaler heri. Antallet af enkeltpersoner med egne boliger er derved gået tilbage og antallet af lejere steget. Det er i de store byer ikke mere økonomisk muligt selv for middelstanden, være sig selvstændige erhvervsdrivende, funktionærer eller arbejdere, at erhverve egne huse; derimod ville disse have muligheder for at erhverve ejendomsret til en etagebolig. Det ville være meget ønskeligt, om funktionærer og arbejdere, der nu i modsætning til tidligere råder over økonomiske midler, på en for dem fordelagtig måde kunne anbringe disse midler i en bolig; de opnår herved en værdifast lille formue, som forøges, når prioriteterne afdrages, og som kan falde i arv til familien; i lejede lejligheder er de beløb, som anvendes til forbedringer, derimod uden varig værdi for lejerne. At have eget hjem styrker familieånden og giver hele familien en stærkere tilknytning til fællesskabet i huset og en forøget interesse for offentlige anliggender. Der findes endvidere inden for handel og håndværk og hos akademikere inden for de liberale erhverv en stærk interesse i at erhverve forretnings- og kontorlokaler til ejendom; opsigelse kan medføre særlig hårde følger, både når erhvervsdrivende har anvendt betydelige beløb til installationer o. L. og når deres kundekreds er lokalt begrænset. Hvis erhvervsdrivende får juridisk og faktisk mulighed for at erhverve ejendomsret til deres lokaler, vil deres interesser være beskyttet på bedre måde end ved en beskyttelseslejelovgivning som den, der gælder i Frankrig og andre lande.

I Schweiz regner man ikke med, at »Stockwerkseigentum« vil få nogen særlig udbredelse som erstatning for de store udlejnings-ejendomme i de tættere beliggende byområder, men snarere med, at systemet vil få betydning for nye forretningsbebyggelser uden for bykerne og i hovedsagen i øvrigt vil tilfredsstille det behov, som hidtil er blevet opfyldt af parcelhusbyggeriet, hvilket anses for systemets hovedformål. Under hensyn til de mangeårige erfaringer fra Belgien, Frankrig og Italien antages det, at konfliktmulig-

heder i vidt omfang vil kunne undgås ved den retlige udformning af ejerlejlighedssystemet, og at de i øvrigt kan ventes at blive yderligere begrænset under en moderne byggeform, der muliggør den enkelte lejligheds konstruktive uafhængighed i videst muligt omfang af de øvrige lejligheder i ejendommen. Uanset om systemet indskrænkes til sådanne byggeformer, regner man dog med forekomsten af konflikter.

Den i Schweiz foreslåede ordning adskiller sig efter sin retlige konstruktion fra den i andre lande kendte ejendomsret til lejligheder.

»Stockwerkseigentum« defineres i lovforlaget som en medejendomsret til et grundstykke med det indhold, at medejeren har ret til udelukkende at benytte og udbygge bestemte dele af en bygning. Ejeren er med hensyn til administrationen, benyttelsen og den byggemæssige udformning af sine egne rum kun begrænset af hensynet til medejernes udøvelse af de samme rettigheder, og han må på ingen måde forringe de fælles indretninger eller gribe hindrende ind i disses funktion m. v. Endvidere er han forpligtet til at vedligeholde sine rum, således at bygningen til enhver tid fremtræder i upåklagelig tilstand.

Det udtales videre i forslaget, at enkelte etager eller dele heraf, der fremtræder som adskilte enheder med egen indgang, kan være genstand for »Sonderrecht«. Denne »Sonderrecht« kan imidlertid ikke omfatte grunde, konstruktive bygningsdele samt fælles anlæg og indretninger.

Retligt må den schweiziske »Stockwerkseigentum« således betragtes som en art sameje til grund og bygning, men med en særlig for hver ejer til benyttelsen af en lejlighed samt ret til fælles benyttelse af fælles anlæg. Lejligheden er ikke genstand for særskilt ejendomsret, men kun undergivet en brugsret, der udelukkende tilkommer den enkelte ejer, og som skal udøves under hensyntagen til de andre ejere.

Om den nærmere ordning af fællesskabet indeholder lovforslaget detaljerede bestemmelser.

»Stockwerkseigentum« oprettes ved, at der i grundbogen indføres et dokument herom, udstedt af ejendommens ejer. I dokumentet skal efter italiensk forbillede hver enheds an-

del angives i hundrededele eller tusindedele; ændring heri kræver tiltræden af de deraf omfattede personer og af generalforsamlingen.

Når der etableres »Stockwerkseigentum« skal der i grundbogen oprettes nye blade for hver enkelt lejlighed. Det hidtidige ejendomsblad kan blive bestående — jævnsides med bladene for de enkelte lejligheder - og benyttes til indførsler vedrørende den samlede ejendom.

Hvis ikke andet er aftalt, enten ved oprettelsen eller ved senere enstemmig vedtagelse, træffes beslutninger om vigtigere forvaltningsanliggender ved flertal efter personer og andele; det samme gælder nødvendige byggearbejder. Ombygninger m. v., der tjener til forbedring, kræver derimod simpelt flertal efter personer og 2/3 flertal efter andele, og byggearbejder, der tjener til forskønnelse, kræver enstemmighed. Der er regler om skadesløsholdelse af en ejer, for hvem en foranstaltning vil være til ulempe eller er uden betydning. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig, når halvdelen af ejerne, repræsenterende halvdelen af andelen, er til stede; i modsat fald er en ny generalforsamling, hvor 1/3 af ejerne er til stede, beslutningsdygtig.

Den daglige forretningsførelse udøves af en af generalforsamlingen valgt administrator, der indtager en central stilling. Han fordele de fælles udgifter på ejerne og repræsenterer disse i retssager; for ham kan stævning forkyndes på ejernes vegne. Valg af en administrator er ikke obligatorisk, men kan altid forlanges af en ejer ved henvendelse til retten.

Der skal oprettes en vedligeholdelsesfond, hvortil der ydes årlige bidrag.

Ejerne bidrager til de fælles udgifter (skatter, renter og afdrag på pantegæld, som påhviler ejendommen, forsikringer, reparations- og administrationsudgifter) i forhold til deres andele. For bidragene har fællesskabet i 3 år pant i ejerens andel og tilbageholdelsesret i de møbler, som befinder sig i lejligheden. Fællesskabets panteret for bidragsfordringer har ikke fortrinsret for andre pantedrettigheder.

Ordningen er således den, at den enkelte ejer hæfter personligt, men kun med sin andel, for fælles udgifter, herunder fælles

pantegæld opstået, før ejendommen overgik til »Stockwerkseigentum«; ansvaret er ikke solidarisk. Af motiverne fremgår, at man har lagt vægt på at undgå solidarisk hæftelse over for kreditorer, både efter kontrakt og uden for kontraktsforhold, idet dette ville betyde en for stor risiko for den enkelte ejer. Den kreditor, der har penge til gode hos fællesskabet, kan derimod gøre udlæg i dettes fordring mod ejeren og realisere den.

De nærmere regler om benyttelsen og forvaltningen træffes ved et reglement, der vedtages ved flertal efter personer og andele.

Endvidere kan det bestemmes, at salg kun kan finde sted, hvis de øvrige ejere ikke rejser indsigelse herimod.

En medejer kan udelukkes, hvis han krænker sine forpligtelser over for alle eller enkelte medejere så groft, at fortsættelse af fællesskabet ikke kan forlanges. Udelukkelse sker ved dom, der pålægger vedkommende ejer inden en vis frist at sælge sin andel; overholdes denne frist ikke, sker der tvungen salg af andelen ved auktion.

Ødelægges bygningen for mere end halvdelen af sin værdi, kan enhver ejer forlange fællesskabet ophævet.

Vesttyskland.

I en udførlig lov af 15. marts 1951 om eje af beboelseslejligheder (Wohnungseigentumsgesetz) findes de gældende vesttyske bestemmelser om selvejerlejligheder. Loven er indgående kommenteret i Bärmanns udgave af loven (1260 sider), og det tyske boligministerium har i en brochure givet anvisning på brug af loven.

Instituttet er efter lovens kapitel I opbygget som en særejendomsret til den enkelte lejlighed (Sondereigentum) kombineret med medejendomsret til fælles bestanddele og en ret til at være medlem af fællesskabet.

Lovens bestemmelser, der indeholdes i 64 paragraffer, går nærmere ud på, at Wohnungseigentum stiftes ved overenskomst mellem samejere eller ved erklæring fra et grundstykkets ejer om, at der skal oprettes ejerlejligheder; til en sådan erklæring er udarbejdet en udførlig formular, der beskriver de enkelte lejligheder og i overensstemmelse med lovens bestemmelser redegør for ejernes rettigheder og forpligtelser.

I grundbogen (tingbogen) får hver lejlig-

hed et særligt blad, medmindre undladelsen heraf ikke kan medføre forvirring. Når der er oprettet særlige blade, sluttes det hidtidige grundbogsblad for ejendommen. Forinden indførsel i grundbogen kan finde sted, skal der foreligge en af byggemyndigheden bekræftet tegning og en attest fra denne myndighed om, at lejligheden er en sluttet enhed.

Fællesskabet er uopløseligt.

Det kan aftales, at lejligheden kun kan sælges med de andre ejeres samtykke, men dette samtykke må kun nægtes, hvis der foreligger en vigtig grund.

De enkelte ejere er berettigede til at bebo, sælge og pantsætte deres lejligheder og til at deltage i brugen af fælles bestanddele.

Ejerne er forpligtede til at vedligeholde deres lejligheder og til kun at bruge disse og fælles bestanddele på en sådan måde, at der ikke påføres de andre ejere ulempe, som går ud over, hvad der er uundgåeligt under en ordnet samboen. De kan vedtage regler om brugen af særejendom og de fælles bestanddele. De bidrager forholdsmæssigt til fælles udgifter.

De øvrige ejere kan ved stemmeflerhed forlange, at en ejer, der har krænket sine forpligtelser over for dem så groft, at en fortsættelse af fællesskabet ikke kan fordres, sælger sin lejlighed; dette gælder særlig, hvis han trods påmindelse groft krænker sine pligter til vedligeholdelse m. v., eller hvis han kommer i restance med bidrag, der overstiger 3/100 af lejlighedens værdi. Lejligheden kan om fornødent sælges ved tvangsauktion.

Ejerne administrerer i fællesskab fælles anliggender; dog kan en enkelt ejer foretage forholdsregler, som er nødvendige for at afværge umiddelbart truende skade på fælles ejendom. Hver ejer kan forlange en passende administration.

Under den fælles administration hører særlig udarbejdelse af en husorden, vedligeholdelse, tegning af brand- og ansvarsforsikringer, opsamling af en vedligeholdelsesfond og udarbejdelse af budget.

Foranstaltninger ud over sædvanlig vedligeholdelse og istandsættelse kan ikke kræves, og foretages de alligevel, har en ejer, der ikke har stemt, ikke forpligtelse til at betale her-til.

Generalforsamlingen træffer de afgørelser, som tilkommer ejerne; den afholdes mindst

en gang årlig. Beslutninger træffes ved stemmeflerhed, således at hver ejer har een stemme. En ejer er ikke stemmeberettiget, når han har en særlig interesse i sagen.

Ejerne kan ansætte en administrator, der udfører den daglige administration på ejernes vegne; særlig påhviler det ham at udarbejde et budget, der bl. a. viser, hvad ejerne skal bidrage til vedligeholdelsesfonden.

Ejerne kan endvidere vælge en bestyrelse.

Ejerne og administrator har i vidt omfang adgang til at henvende sig til retten, når der opstår tvistigheder; således kan en enkelt ejer - eller en tredjemand — fremsætte krav om, at der ansættes en administrator, hvis dette ikke er sket, og der foreligger påtrængende tilfælde.

Ved skilsmisse træffer retten afgørelse om, hvem af parterne lejligheden skal tilfalde, og kan således overlade lejligheden også til den ægtefælle, der ikke er skødehaver.

I skatteretlig henseende ligestilles ejerlejligheder med parcelhuse. Heraf følger, at de enkelte lejligheder vurderes særskilt, og at de enkelte ejere udreder lejlighedens ejendoms-skatte.

For forpligtelser stiftet af administrator inden for rammerne af hans fuldmagt hæfter de enkelte ejere personlig og solidarisk; det samme gælder over for retsbrudskreditorer og for administrators eller en enkelt ejers tilgodehavende for udlæg på fællesskabets vegne.

Loven omhandler i kapitel II den servitutagtige såkaldte Dauerwohnungsrecht (eller for erhvervslokaler: Dauernutzungsrecht). Denne form for en varig, overdragelig brugsret til en bolig eller et erhvervslokale er trængt i baggrunden af Wohnungseigentum, men bruges dog stadig, særlig ved erhvervslokaler, idet det kan være lettere at prioritere ejendommen under ét i stedet for ved individuel prioritering af de enkelte lejligheder. Brugsrettighederne, der tinglyses som servitut, respekterer da den optagne fælles prioritering.

Baggrunden for indførelse af det hidtil - bortset fra visse egne — ukendte ejerlejlighedsbegreb i Vesttyskland var en bolignød af uhyre dimensioner dels som følge af krigsødelæggelserne, dels på grund af den store flygtningestrøm fra øst; der manglede ef-

ter krigen ca. 6 millioner lejligheder. Ejerlejlighedssystemet har dog næppe udbredt sig helt så hurtigt og omfattende som måske på forhånd ventet.

Det er gennem den danske ambassade i Bonn oplyst, at man stort set er tilfreds med loven, som var den første forbundslov på dette område, og at der ikke foreligger planer om at ændre den. De tyske statistiske oplysninger er ikke specificeret på en sådan måde, at man kan oplyse, hvor stor en del af de nybyggede beboelsesejendomme der bygges i henhold til denne lov, men som illustrationer vedrørende situationen oplyses, at et privat boligbyggeselskab, der i årene 1956-60 årligt byggede ca. 3.500 lejligheder i hele forbundsrepublikken, havde følgende fordeling af ejendomstyper i sin boligproduktion:

	parcelhuse	ejerlejligheder	udlejningslejligheder
1956	21,2%	13,7%	65,1 %
1960	29,7 %	39,8 %	30,5 %

Af årsberetningen for *Hamburgs Wohnungsbaukasse* fremgår, at det offentligt støttede byggeri havde følgende fordeling:

1954	12,6%	2,3%	85,1 ‰
1961	18,2 %	5,6 %	76,2 ‰

I *Berlin* (hvor mere end 90 % af nybyggeriet modtager offentlig støtte) udgjorde ejerlejlighedsproduktionen i 1957, 1960 og 1961 henholdsvis 2,2, 5,0 og 5,0 % af nybyggeriet.

I *Rheinland-Pfalz*, hvor der ikke er så mange store byer, var ejerlejlighedernes andel af den samlede boligproduktion i 1958 og 1959 henholdsvis 0,6 og 0,8 %.

I *Nedre Sachsen* udgjorde andelen i 1961 1,2 % (heraf 0,9 i ejendomme med offentlig støtte og 4,6 ‰ i ejendomme uden sådan støtte).

De private »Bausparkassen«, der finansierer ca. en fjededel af hele den tyske boligproduktion, har oplyst, at af denne fjerdedel udgjorde ejerlejlighedsandelen i 1955 og 1961 henholdsvis 2,3 og 2,7 %.

På grundlag af disse ret spredte oplysninger mener man fra tysk side at kunne anslå omfanget af ejerlejlighedernes andel i den samlede tyske boligproduktion til at ligge et

sted mellem 2 og 3 %. Endvidere mener man at kunne konstatere en stigende tendens. Særlig vid anvendelse har loven fået i de sydlige forbundsstater (Bayern og Baden-Württemberg), formentlig som følge af, at man der allerede inden forbundslovens vedtagelse havde lignende institutter i medfør af enkeltlandenes lovgivning. Man regner dog med, at også de nordlige enkeltstater efterhånden vil gøre udvidet brug af loven, især som følge af grundprisernes stigning i storbyerne. Anvendelse af loven på ældre ejendomme finder kun sted i meget ringe omfang. Mest finder den anvendelse i nybyggeriet, hvor navnlig boligbyggeselskaber — herunder også almennyttige boligforetagender — opfører beboelsesejendomme med lejlighedsalg for øje, og selskaberne sikrer sig da en vis indflydelse på ejendommene ved i henhold til lovens bestemmelser herom at indgå kontrakt med køberne om ejendommenes administration for en længere årrække (ofte 20 år). Ejerlejligheder er gennemgående større end lejligheder i udlejningsejendomme.

Der er ikke opstået flere tvistigheder efter ejerlejlighedsloven end i almindelige leje-forhold.

Det er oplyst i ovennævnte kommentar, at der i Vesttyskland i de første ti år af lovens levetid er opført omkring 100.000 ejerlejligheder, og dette svarer efter den samtidige totalproduktion på ca. 5.500.000 lejligheder til knap 2 %.

Det fremgår af en af fællesforbundet af almennyttige boligforetagender, Köln, i januar 1964 offentliggjort undersøgelse af mulighederne for gennem de sociale foretagender at skaffe de brede befolkningslag eget hjem i form af parcelhuse og ejerlejligheder bl. a., at ejerlejligheder kun efterspørges i de større byer og i storstæderne. De sælges til købere, der tidligere ville have erhvervet et parcelhus, men nu på grund af de forøgede omkostninger ved erhvervelse af grund og ved byggeri og på grund af de forøgede afstande foretrækker en lejlighed; for ældre er det af betydning, at en lejlighed er lettere at passe end et hus. Der stilles imidlertid betydelige krav til lejlighedernes udstyr, størrelse, beliggenhed og pris, og der haves eksempler på, at ejerlejligheder med mindre god beliggenhed ikke kan sælges. Forinden der skrives til byggeri af ejerlejligheder, må af-

sætningsmulighederne derfor nøje undersøges.

Det fremgår endvidere af denne undersøgelse, at der er mange problemer forbundet med salg af allerede opførte udlejningsejendomme til lejerne. Administrationen og driften af en ejerlejlighedsejendom er erfaringsmæssigt betydeligt dyrere end almindelig udlejningsadministration (120 DM årligt pr. lejlighed), og dette forhold medfører særlige vanskeligheder, hvor en ejendom kun delvis sælges til hidtidige beboere, idet man vanskeligt kan belaste de personer, der fortsætter som lejere, med de højere driftsomkostninger. I en sådan blandet ejendom vil der uvægerligt af psykologiske grunde opstå spændinger mellem ejerlejlighedsindehaverne og lejerne. Også spørgsmålet om, hvorvidt de hidtidige prioriteter i ejendommen skal deles mellem de enkelte ejere eller påhvile dem in solidum, er vanskeligt at løse.

Under hensyn hertil når undersøgelsen til det resultat, at boliger, som agtes solgt som ejerlejligheder, fra først af må være bestemt hertil; i hvert fald må de sælges på een gang.

Gennemsnitsprisen for fremstillingen af en ejerlejlighed anslås på grund af de særlige krav, der stilles til denne, til at ligge på omkring 800 DM (ca. 1400 kr.) pr. m² beboelsesareal.

Sverige.

I 1958 blev spørgsmålet om indførelse af ejerlejlighedsinstitut med forbillede i tysk ret rejst af tre medlemmer af den svenske rigsdag under henvisning til saneringsproblemerne, der skærpes af lejerrestriktionernes virkning på bygningernes vedligeholdelsestilstand. Formålet fra forslagsstillernes side var, om man på denne måde kunne stimulere til en samling af privatøkonomiske kræfter om de kapitalkrævende saneringsopgaver. Desuden kunne ejerlejlighedsinstituttet opmuntre opsparingen. Ved overtagelse under denne form af ejendomme, hvor f. eks. navnlig kommunerne hidtil havde haft ejendomsretten, kunne man også forvente, at reparations- og driftsudgifter kunne nedbringes ved de nye ejeres egen arbejdsindsats, og de almennyttige boligforetagenders overgang til »selveje» ville kunne medføre frigørelse af megen kapital til fordel for nybyggeriet. Man var dog klar over, at der ville

være vanskeligheder forbundet med en eventuel udførelse, navnlig hensynene til de hidtidige fast forankrede grundprincipper for begrebet fast ejendom og vanskelighederne med at opnå forsvarlig finansiering gennem realkreditinstitutionerne.

Der blev nedsat et rigsdagsudvalg med henblik på at undersøge mulighederne for at indføre et institut med særskilt ejendomsret til lejlighed samt — såfremt dette ikke kunne lade sig gøre — klarlægge, hvorvidt de af forslagsstillerne angivne mål kunne opnås ved en revision af bostadsrättsinstitutet (den i Sverige meget udbredte form for brugsret til lejligheder på kooperativ basis, i væsentlige henseender svarende til de danske andelsboligforeninger).

Udvalget indhentede udtalelser fra forskellig sagkyndig side og fra bygge- og lejerorganisationerne.

De svenske grundejerforeninger udtalte sig til gunst for indførelse af ejerlejlighedsinstitutet, medens alle andre organisationer m. v. tog afstand herfra.

Overstatholderembedet havde indhentet et responsum fra viceskadsjurist Staedler, hvori bl. a. fremhævedes den karakteristiske sontring i vesttysk ret mellem individuel forvaltning af særskilt ejendomsret og kollektiv forvaltning af ejendommens øvrige fælles bestanddele. Det blev påpeget, at denne dualisme i tysk ejerlejlighedsret kan siges at udgøre en kombination af ulemperne ved den individuelle forvaltning, som muliggør hensynsløshed over for naboer, med ulemperne ved den kollektive forvaltning, som kræver mere eller mindre kompliceret organisation. På den anden side synes lejlighedsejeren at blive hindret i fuldt ud at kunne nyde sær ejendomsrettens fordele, især retten til frit at disponere over sin lejlighed. Det udtaltes, at den vesttyske lejlighedsejers ret ikke har meget mere at gøre med ejendomsret end navnet, medens indehaveren af svensk bostadsrätt såvel med hensyn til retssikkerhed som med hensyn til foreningens organisation synes at befinde sig i en bedre retsstilling. Det anførtes, at en foretagen studierejse til Hamburg i 1958 resulterede i enstemmige udtalelser fra tyske byggesagkyndige og advokater om, at Wohnungseigentum har givet anledning til stridigheder mellem lejlighedsejerne i samme bygning i meget stort omfang,

navnlig vedrørende vedligeholdelses- og reparationssspørgsmål. Under stridighederne blev selv nødvendige arbejder ikke udført, hvorved det gode naboskab blev yderligere forværret. Mange ejere har derfor solgt deres lejlighed med tab til opkøbere, der efterhånden således forvandlede ejendommen til en udlejningsejendom på ny*).

Under hensyn ikke mindst til betænkelighederne ved den juridisk-tekniske udformning af den traditionelle ejendomsret, der har en sådan vægt, at instituttet ikke bør indføres med den virkning, at lovgivningen ændres, frarådede embedet oprettelsen af et egentligt ejerlejlighedsinstitut.

Svea Hovrätt foretog på nogle væsentlige punkter en sammenligning mellem Wohnungseigentum og bostadsrätt med henblik på at klarlægge, om Wohnungseigentum frembyder væsentlige fordele fremfor bostadsrättsinstitutet. Med hensyn til rådigheden kan en Wohnungseigentümer vælge, om han selv vil bebo lejligheden, udleje den eller sælge den, men lejlighedsejerne kan vedtage nærmere reguleringer f. eks. af retten til frit at sælge lejligheden. Efter bostadsrättsforeningsloven tilkommer der ikke bostadsrättsindehaveren fri overdragelsesret, men denne skal have ledelsens samtykke til at foretage væsentlige forandringer ved lejligheden og til at udleje denne. Bestemmelserne kan dog fraviges ved aftale mellem deltagerne, og resultatet kan derfor ved begge konstruktioner blive det samme. — Med hensyn til forpligtelserne skal en Wohnungseigentümer holde sin særejeendom (lejlighed) i forsvarlig stand; han skal bruge denne og den fælles ejendom på rimelig vis og tåle de øvrige ejeres normale udnyttelse af deres lejligheder og af den fælles ejendom, ligesom han skal give adgang til sin egen lejlighed for reparationer og lignende vedrørende de fælles bestanddele. Bostadsrättsindehaveren skal iagttage god skik og orden og efterkomme de særlige forskrifter, som foreningen fastsætter. Også han må give foreningen fornøden adgang til sin lejlighed. — Ved misligholdelse af forpligtelserne gælder både efter tysk og svensk ret, at den pågældende kan fjernes

*) Det bemærkes, at disse oplysninger ikke stemmer med, hvad der er oplyst over for nærværende udvalg om forholdene i Tyskland, se ovenfor.

fra lejligheden. En Wohnungseigentümer kan af flertallet tvinges til at sælge, såfremt han så væsentligt har krænket de ham påhvillende forpligtelser over for de øvrige ejere, at en fortsættelse af fællesskabet med ham ikke kan fordres af disse. Bostadsrättsindehaveren kan forspilde sin brugsret og af foreningen tvinges til at fraflytte lejligheden, såfremt han på nærmere angivet måde ikke opfylder sine økonomiske forpligtelser eller væsentligt bryder de ham i øvrigt påhvillende forpligtelser.

Sammenligningen udviste således ingen væsentlige forskelligheder med hensyn til rettighederne og forpligtelserne på væsentlige punkter i tysk og svensk ret, bortset fra retten til at anvende den særskilte ejendomsret som selvstændigt kreditgrundlag. Hovrätten fandt derfor, at fordelene ved et institut med særskilt ejendomsret til lejligheder næppe stod i rimeligt forhold til ulemperne ved at ændre det svenske ejendomsretsbegreb så væsentligt, som forslaget indebar. Man pegede i denne forbindelse på, at der allerede i 1928 blev foretaget en sagkyndig behandling af spørgsmålet om det hensigtsmæssige i at indføre et retsinstitut med særejendomsret til bestemte lejligheder, men dette blev frarådet under hensyn til, at der efter erfaringer fra udlandet var ringere muligheder for belåning, herunder strengere lånevilkår. Der blev også anført betænkeligheder af juridisk og praktisk art, og regering og rigsdag godkendte dengang indstillingen om, at retsinstituttet ikke skulle søges indført i Sverige. - Vedrørende tinglysningen af rettighederne over den enkelte lejlighed udtalte hovrätten, at dette i første række var et økonomisk problem, men man pegede dog på, at endog bostadsrätt ville kunne pantsættes (Nytt Juridisk Arkiv I 1939, side 162), selv om retten måtte anses for et højest mangelfuldt panteobjekt. Man var endvidere meget betænkelig ved - som efter vesttysk ret - at give mulighed for tinglysning af såvel fælles som særskilte rettigheder, som var stridende mod de nyere bestræbelser for at simplificere tinglysningssystemet.

Sammenfattende udtalte hovrätten, at man snarere i første række burde reformere bostadsrättsinstitutet med henblik på at opnå de tilsigtede virkninger.

Bostadsstyrelsen var af den opfattelse, at

flertallet af de fordele, der skulle være knyttet til indførelse af særejendomsret, allerede var til stede inden for rammerne af de gældende regler om bostadsrätt. Man fremhævede, at sådan særejendomsret med mulighed for særskilt tinglysning var helt i strid med hovedgrundsætninger i det hidtidige svenske retssystem. Også bostadsstyrelsen fremholdt betænkelighederne fra 1928 med hensyn til belåning og vilkårene herfor og fremdrog de da afgivne sagkyndige udtalelser om, at en opdeling af ansvaret for den tinglyste gæld ville virke afsvækkende på den samhørighedsvilje, som er en nødvendig betingelse for en heldig gennemførelse af en boligforenings formål. Foreningen ville ej heller med tilbørlig kraft kunne skride ind over for den, der vanrøgtet sin særejendomsret (lejlighed). De sagkyndige havde i 1928 fundet frem til, at lejligheden burde overdrages beboerne med en brugsret, der omgaves med en sådan beskyttelse, at den i største udstrækning medførte samme fordele som en egentlig ejendomsret. Bostadsstyrelsen pegede på, at loven af 25. april 1930 om bostadsrättsföreningerne derefter blev udformet som en mellemform mellem ejendomsret og brugsret til lejligheder; det er her foreningen, der ejer ejendommen, og medlemmerne erhverver gennem erlæggelse af en grundafgift en tidsmæssigt ubegrænset besiddelsesret til en bestemt lejlighed. Efter bostadsstyrelsens opfattelse skulle fordelene ved særejendomsretten fremfor bostadsrättsformen være muligheden for den særskilte tinglysning og pantsætning. Man delte imidlertid den fremsatte tvivl om muligheden af særpantsætninger, såvel af sikkerhedshensyn som ud fra et administrativt synspunkt, og tilføjede, at fra en kreditgivers synspunkt måtte et samlet lån med sikkerhed i hele ejendommen være at foretrække fremfor et stort antal små lån med pant i hver sin lejlighed. - Bostadsstyrelsen udtalte, at man under hensyn til den eksisterende bostadsrättsform - som ikke kendtes i tysk ret — ikke kunne anbefale etableringen af endnu et retsinstitut, især da dette på så afgørende vis gjorde indgreb i de hidtidige grundprincipper for tinglysningsvæsen. Man anså det ikke for tilstrækkeligt begrundet at foretage revision af bostadsrättslovgivningen, som i sin hidtidige form havde fungeret stort set tilfredsstillende og opnået stor

udbredelse. Eventuelle skattemæssige fordele ved ejerlejlighedsinstituttet fremfor selskabs- eller foreningsformen burde efter styrelsens mening ikke tillægges afgørende betydning. Saneringshensynene fandt man at kunne imødekomme ved at anbefale grundejerne at slutte sig sammen i aktieselskaber eller lignende.

Statens hyresråd fremførte, at rådet stillede sig tvivlende med hensyn til, om der foreligger et reelt behov for indførelsen af en ny konstruktion. Ud fra et lejereguleringssynspunkt med det formål at forhindre, at boligknapheden fremkalder en almindelig lejestigning, udtaltes, at dette formål kunne omgås, såfremt bostadsrätt kunne overdrages uden kontrol. Man har derfor bestemmelser i bostadsrättskontrolloven, der forbyder grundejere at oprette bostadsrättsforeninger og overdrage lejlighederne med bostadsrätt mod ubillige afgifter, ligesom kontrolloven forbyder medlemmer af en bostadsrättsforening at betinge sig en utilbørlig høj pris ved overdragelse af bostadsrätten. Ved en skærpe af kontrolloven i 1945 blev det i princippet forbudt andre sammenslutninger end bostadsrättsforeninger at overdrage andelsret med ret til at besidde eller leje en bestemt lejlighed. For så vidt angår salg af en brøkdelsejendomsret (ideel anpart), har bl. a. huslejekommissionen foreslået indførelse af en vis kontrol med overdragelser; når dette ikke er sket, skyldes det formentlig nærmest det ringe antal tilfælde af sådanne overdragelser. Under den bestående boligmangel fandt hyresrådet, at en indførelse af det nye institut måtte nødvendiggøre udvidelse af kontrolbestemmelserne i den midlertidige lejereguleringslovgivning til »ejerlejligheder«; denne lovgivning burde imidlertid ikke udstrækkes til nye områder, medmindre der forelå afgørende grunde herfor.

Byggnadsstyrelsen fandt det for sit vedkommende ikke påkrævet at foretage undersøgelser hverken om behovet for egentlige ejerlejligheder eller om en revision af bostadsrättsinstituttet. Man fremhævede især de store vanskeligheder ved at forene et sådant princip med de hidtidige svenske grundprincipper for ejendomsretten, særligt for så vidt angik anvendelsen af lejlighederne som særskilte kreditobjekter. Når man i Tyskland havde indført »Wohnungseigen-

tum«, hang dette formentlig sammen med, at man der savnede et til bostadsrätten svarende institut.

Stockholms stads fastighetskontor fandt ikke, at forslaget kunne føre til en tilfredsstillende løsning af de saneringsformål, forslagsstillerne havde opstillet.

Svenska stadsförbundet anførte, at skabelsen af ejendomsret til lejligheder ville støde på betydelige vanskeligheder. Det var efter forbundets opfattelse i høj grad usikkert, om indførelsen af instituttet ville bidrage nævneværdigt med hensyn til interessen for saneringsarbejdet.

Hyresgästernas riksförbund udtalte, at det fra et forbrugersynspunkt måtte anses for utvivlsomt, at det er forenet med en højere grad af tryghed og garantier mod misbrug af ejendomsretten til fast ejendom, at denne udøves af kommuner eller almennyttige foretagender. Den bedste forvaltningsform fandt man var bostadsrättsforeningen. Såfremt det at eje udlejningsejendommen eller producere boliger og lokaler i sidste instans var en social funktion, som burde indrettes på at give medborgerne gode lejligheder til lavest mulige bekostning, kunne man ikke hævde, at den særskilte ejendomsret indtog en sådan rangplads, at der fandtes anledning til at stå vagt om denne ved at indføre et fra det krigshærgede Tyskland hentet retsinstitut.

Det anførtes, at det foreslåede institut i princippet ikke afveg fra den af enkelte grundejere praktiserede fremgangsmåde at sælge ideelle anparter af ejendomsretten til ældre udlejningsejendomme med tilknyttet ret til at disponere over en bestemt lejlighed, hvilket havde foranlediget hyrereguleringskommissionen til at stille forslag om, at salg af mindre anparter end fjerdedele skulle underkastes kontrol.

Sveriges fastighetsägaresförbund, der som nævnt var alene om at anbefale det stillede forslag, fandt, at dette kunne bidrage til en løsning af saneringsopgaverne ved f. eks. at muliggøre, at selv ejere af mindre ejendomme i et saneringskvarter ved at deltage i opgaven med egen grund som indsats kan opnå særskilt ejendomsret til en vis del af eller visse lejligheder i den fremtidige bebyggelse. Forbundet anså det også for at være af stor betydning af hensyn til mulighederne for at

finde nye veje for at effektivisere boligopsparingen, idet forbundet for sit vedkommende ikke mente, at bostadsrattsforeningsbevægelsen hidtil havde vist sig at være nogen attraktiv form for sådan opsparing.

På denne baggrund overvejede *udvalget* sagen og fandt, at forslagsstillerne syntes at have lagt afgørende vægt på *den psykologiske betydning af, at hver »våningsrattsindehaver«* ejer en lokaliseret del af huset og dermed kan anse sig som ejer af fast ejendom. Stort set fandtes ejendomsretten til fast ejendom imidlertid at have udviklet sig i modsat retning: fra sameje mod afgrænsede og lokaliserede enheder. Udvalget gav udtryk for, at ejendomsret til lejligheder givetvis måtte konstrueres således, at den frembød stor tryghed i besiddelsen, men fulgte forslaget, måtte den i de øvrige deltageres interesse forsynes med så mange og vidtgående indskrænkninger, at den næppe fortjente benævnelsen ejendomsret. Den eksisterende bostadsrätt syntes efter udvalgets opfattelse allerede at have alle de fordele, som kunne være tilknyttet begrebet våningsret. Den påpegede ønskelige mulighed for at kunne pantsætte lejligheden syntes ikke at afskaffe behovet for i fremtiden at kunne foretage enhedsprioritering, og en kombination af særskilt og fælles prioritering måtte anses for meget uheldig og ville krydse de igangværende reformplaner inden for tinglysningsvæsenet. Man lagde fra udvalgets side også vægt på, at det af flere grunde ikke var ønskeligt at udvide de midlertidige lejerestriktioner til et nyt område, hvilket ville være nødvendigt for at forhindre uønsket spekulation. Udvalget fandt heller ikke, at der var fremkommet begrundelser for en revision af bostadsrättsinstituttet*).

Ved den efterfølgende forhandling i rigsdagen frafaldt forslagsstillerne forslaget (Riksdagens protokol, 1958, side 40-43).

*) Det skal anføres, at der i foråret 1965 er nedsat en komité med henblik på at revidere bostadsrättsinstituttet.

Belgien.

Ved lov af 8. juli 1924, der slutter sig til den belgiske Code Civil, er der i 11 paragraffer givet regler om »copropriété«

Forud for denne lov fandtes der om ejendomsfællesskab kun en enkelt paragraf i civillovbogen, og da der efter 1. verdenskrig blev opført ejerlejligheder, opstod der en trang til nærmere lovregler, som blev imødekommet ved nævnte lov. Skønt det ved lovens fremkomst blev anført, at loven næppe ville få succes i Belgien - der henvistes i denne forbindelse til de vanskeligheder i forholdet mellem samejerne, som skulle være almindelige i Paris - har ejerlejlighedsinstituttet, særlig efter 2. verdenskrig, vundet betydelig udbredelse i de større byer i Belgien, både i beboelseshuse og ved forretningsbyggeri.

Lovens bestemmelser kan fraviges ved aftale.

De enkelte ejere deltager i rettigheder og pligter i forhold til deres andele; er intet andet aftalt, antages andelene at være lige store.

Ejerne kan sælge og pantsætte deres lejligheder. De kan bruge de fælles indretninger efter deres bestemmelse.

Der kræves — bortset fra rent bevarende driftsmæssige og foreløbige dispositioner - enstemmighed til alle dispositioner; dog kan en af medejerne tvinge de andre ejere til at gennemføre dispositioner, der er godkendt som nødvendige af domstolene. Ejerne bidrager til fælles udgifter. En ejerlejligheds ejendoms fælles bestanddele kan ikke undrages fællesskabet. Udgifterne til reparation og vedligeholdelse af disse skal pålignes deltagerne i forhold til værdien af deres lejligheder.

Deltagerne må ikke træffe dispositioner over de fælles bestanddele, som ændrer disse bestemmelser, eller som er til skade for de andre ejeres rettigheder.

En i 1960 af Aeby udgiven kommentar indeholder udførlige oplysninger og anvisninger på fremgangsmåden ved oprettelse og administration af ejerlejligheder.

I forhold til tredjemand, der er kommet til skade, f. eks. ved en elevatorulykke eller som følge af en ejendomsfunktionærs fejl, hæfter ejerne personlig og solidarisk; en ejer, der har betalt hele erstatningen, har regres imod de

andre ejere, idet ejerne indbyrdes hæfter pro rata i forhold til deres andele. Også en leverandør til ejendommen, f. eks. af kul til det fælles centralvarmeanlæg, kan anlægge sag mod alle ejerne til betaling af sin regning.

Hver enkelt lejlighed optages særskilt i den til brug for skattevæsenet førte matrikel over faste ejendomme, (cadastre), og skatten opkræves hos dens ejer.

Ud fra de siden 1924 indvundne erfaringer har Aeby udarbejdet udkast til et udførligt standardreglement på 59 paragraffer.

Dette reglement begynder med en beskrivelse af ejendommen og af de enkelte lejligheder. Det opregnes, hvilke dele af ejendommen der er undergivet særskilt ejendomsret, og hvad der er fælles, og der gives detaljerede regler om ejernes rettigheder og forpligtelser i begge henseender, herunder også om den almindelige husorden. Endvidere findes der nærmere regler om fordeling og opkrævning af fælles udgifter. Videre indeholder reglementet udførlige bestemmelser om generalforsamlinger og afstemninger på disse og om, at der kan vælges en administrator.

Fremstillingen i denne kommentar giver indtryk af, at ejerlejlighedssystemet er vel indarbejdet i Belgien, og at den kortfattede lov med de sædvaner, som har dannet sig, virker tilfredsstillende.

Finland.

Lov nr. 30 af 5. februar 1926 om bostadsaktiebolag indeholder regler om aktieselskaber, der har til formål at eje og besidde hus, hvori størstedelen af lejlighedernes samlede bruttoetageareal er forbeholdt aktionærerne til beboelseslejligheder, og hvor hver aktie, alene eller i forening med andre aktier, medfører ret til at besidde en bestemt beboelseslejlighed eller et bestemt forretningslokale.

Loven indeholder bestemmelser om, at vedtægterne skal indeholde bl. a. angivelse (individualisering) af hver lejlighed med kort beskrivelse, eventuelt vedføjede tegninger, samt oplysning om, hvilke aktier der er knyttet til lejligheden; en nærmere regulering af fællesskabet mellem beboerne er ligeledes fastsat i loven.

Ingen må udøve stemmeret for mere end 1/5 af de afgivne stemmer, medmindre andet er fastsat i vedtægterne. Der skal enstemighed til at ændre den med aktierne for-

enede besiddelsesret til lejlighederne, dog kan rum med generalforsamlingens godkendelse overføres fra en lejlighed til en anden. Selskabet sørger for vedligeholdelsen af ejendommens fælles indretninger. Aktionæren kan udleje sin lejlighed. Selskabet har tilbageholdelsesret og fortrinsret for de aktionæren påhvilende bidrag til fællesskabet i det aktionæren tilhørende løssøre, der befinder sig i dennes lejlighed. En misligholdende aktionærs lejlighed kan overtages af selskabet til administration og udleje for hans regning og for højst eet år; er aktionæren utilfreds hermed, må han anlægge sag ved domstolene mod selskabet. Aktionæren kan overdrage sin lejlighed, idet køberen dog skal betale gæld til fællesskabet og overholde de af dette indgåede lejeaftaler.

Det fremgår af modtagne oplysninger fra Finland om virkningerne af en begyndende liberalisering af huslejerestriktionerne i visse områder, at stigningen i lejeniveauet har været størst i de heromhandlede såkaldte aktielejligheder.

Frankrig.

Ejendomsret til lejligheder, der tidligere kun kendtes visse steder, især Grenoble og Rennes, vandt under den stærke efterspørgsel efter lejligheder under bolignøden efter 1. verdenskrig almindelig udbredelse.

Den lov, der regulerer spørgsmålet om ejendomsret til lejligheder og lokaler i flerfamilieejendomme, er af 28. juni 1938, senere ændret og suppleret ved en række love, dekretter og anordninger, jfr. om loven bl. a. Planiol og Ripert: *Traité Pratique de Droit Civil Français* (1952) bind III s. 313 ff.

Loven af 1938 indeholder to kapitler: kapitel 1 omhandler byggeselskaber, og kapitel 2 behandler de spørgsmål, der opstår ved det af denne form for ejendomsret nødvendiggjorte fælleseje til kælder, tag, portnerloge, trapper m. m.

I Frankrig har man i høj grad interesseret sig for spørgsmålet om, hvorledes man kan beskytte lejlighedskøbere over for udnyttelse fra byggekonsortiers side.

Den normale fremgangsmåde ved byggen af den omhandlede art er, at der dannes et byggeselskab, der består, indtil ejendommen er opført, hvorefter selskabet opløses, og ejendomsretten til de enkelte lejligheder over-

går til de berettigede, samtidig med at der opstår et fælleseje med hensyn til de forskellige akcessorier. Et medlem af byggeselskabet kan ikke blive eller forblive direkte ejer af en del af ejendommen, hvis han ikke har opfyldt sine økonomiske forpligtelser over for selskabet og påtaget sig at hæfte forholdsmæssigt for de eventuelle ekstraudgifter nødvendigst gjort af byggeriets færdiggørelse. Loven fastsætter de reaktioner (tvangssalg), der kan anvendes over for et medlem af byggeselskabet, der ikke opfylder sine forpligtelser.

Opløsningen af byggeselskabet, når dets virksomhed er afviklet, er fastsat ved detaillerede regler. Selskabets generalforsamling kan udpege en eller flere likvidatorer til at foretage fordelingen af ejendommen mellem interesseenterne. Likvidatorernes fordelingsforslag skal godkendes af generalforsamlingen med et flertal på 2/3 af antallet af interessenter og 2/3 af selskabets kapital. Loven indeholder endvidere bestemmelser om den procedure, der skal følges over for interessenter, der ikke har undertegnet fordelingsforlaget.

Lovens kapitel 2 omhandler i art. 5-11 som nævnt de særlige fællesejerspørgsmål. Det bestemmes, at ejerne af de enkelte lejligheder i mangel af modstående bestemmelser formodes at være i fælleseje om grunden og alle de dele af bygningen, der ikke er beregnet til de enkelte ejeres personlige brug, såsom gårdarealer, mure, tag m. m.

I mangel af modstående bestemmelse kan hver af ejerne frit benytte de fællesejede dele af bygningen i overensstemmelse med disses formål og uden at skade de øvrige ejeres interesse. Hver ejer er pligtig at deltage i udgifterne til vedligeholdelse og administration af fællesejet. Rettighederne og pligterne fordeles i mangel af anden aftale forholdsmæssigt efter værdien af den særskilte ejendomsret. Også grundskatter udredes af fællesskabet og fordeles på ejerne.

Loven fastslår, at de forskellige ejere, når ikke en anden organisation er aftalt, er forpligtede til at være medlemmer af et »syndicat«, der er fællesskabets legale repræsentant. Syndikatet forestås af en administrator, »syndic«, der også optræder på dettes vegne i retssager.

Udnyttelsen og administrationen af fællesejet reguleres ved et af ejerne vedtaget

reglement, der for at have gyldighed over for andre skal registreres.

I mangel af et reglement eller, for så vidt angår spørgsmål, der ikke er reguleret i reglementet, påhviler administrationen syndikatet, hvis afgørelser er bindende, forudsat at de er truffet af et flertal af de tilstedeværende eller repræsenterede stemmer. Hver ejer har et antal stemmer svarende til størrelsen af hans særskilte ejendomsret.

Syndikatet kan endvidere fastsætte et reglement eller ændre et bestående med et dobbelt flertal bestående af mindst halvdelen af ejerne og mindst 3/4 af stemmerne. Syndikatet kan kun træffe bestemmelser vedrørende udnyttelsen og administrationen af fællesejet.

Med et flertal af stemmer kan syndikatet pålægge medlemmerne kollektive forsikringer mod skader, der rammer ejendommen eller fællesejerne i fællesskab. Syndikatet kan endvidere give tilladelse til, at fællesejere for egen regning udfører arbejder eller installationer, som medfører en forøgelse af ejendommens eller dele af dennes værdi.

Den ovenfor omhandlede »syndic« vælges ved et flertal af stemmer eller udnævnes i mangel heraf på anmodning af en fællesejer af civildommeren. Syndic'en udfører generalforsamlingens beslutninger, ligesom det påhviler ham på eget initiativ at vedligeholde alle fælles områder. Syndic'ens beføjelser tilbagekaldes efter samme regler, som førte til hans udnævnelse.

Til sikkerhed for de udgifter, fællesskabet har afholdt for fællesejerne, haves i 5 år lovbestemt panteret i medejernes særskilte ejendomsrettigheder og i andelen af fællesejet; panteretten har rang fra den dag, da den registreres. Endvidere sikres betalingen ved en fortrinsret i de i lejligheden beroende møbler, eller, hvis lejligheden er udlejet umøbleret, i lejeindtægten.

Afgørelse af spørgsmålet om genopbygning af ejendommen i tilfælde af dennes ødelæggelse ved brand eller på anden måde træffes af syndikatet med almindeligt flertal.

Den danske ambassade i Paris har haft en samtale med en embedsmand i boligministeriet i Frankrig vedrørende de på dette område indvundne erfaringer. Den pågældende oplyste, at særskilt ejendomsret til lejligheder er et almindeligt fænomen i Frankrig,

og at den eksisterende lovgivning i det: store og hele fungerer tilfredsstillende. Der har dog i de senere år været en række byggeskandaler, hvorved personer, der har indskudt kapital i et byggeselskab for til sin tid at blive ejere af en lejlighed, har lidt betydelige tab. Regeringen har derfor ønsket at gennemføre en ny lovgivning, der navnlig skal tage sigte på en skærpet kontrol med byggeselskaberne.

Dette lovforslag er for tiden undergivet særlig drøftelse i nationalforsamlingen, hvor et udvalg har afgivet betænkning. Forslaget går ud på, at enhver kontrakt, der har til formål at skaffe en person en eller flere ejendomme til benyttelse som bolig, skal være affattet i en af de i lovforslaget omhandlede kontraktsformer.

Endvidere skal ethvert selskab, der har til formål enten at bygge eller erhverve ejendomme til benyttelse som boliger, som tillægges selskabsdeltagerne som ejendom, oprettes og drives på nærmere fastsat måde.

Dernæst indfører lovforslaget bestemmelser om, at boligerhververne (eller -tegnerne), efterhånden som indbetalingerne sker, sikres tinglige rettigheder over de ejendomme, der opføres for deres midler. Sælgeren (eller stifteren) skal endvidere stille sådan sikkerhed, at en god gennemførelse af byggeforetagendet garanteres, selv om en eller flere købere (boligtegnere) ikke opfylder deres forpligtelser. Sådan sikkerhedsstillelse tænkes gennemført ved en kautionsordning.

Endelig indeholder lovforslaget forpligtelse til nøjagtigt og forud for dokumenternes underskrift at angive parternes rettigheder og forpligtelser og regler om sammenslutning af køberne i en samejeforening.

Udvalgsbehandlingen af lovforslaget har dog medført en afsvækkelse af de oprindeligt stillede krav, idet man ellers frygtede en nedgang i boligbyggeriet.

I Frankrig kendes også kapitalindskud i et ejendomsselskab med ret til leje af en lejlighed - altså en slags andelsboligforeninger - og denne boligform skal særlig i Paris have en vis udbredelse.

Holland.

I dette land kendtes tidligere kun boligaktieselskaber og andelsboligforeninger. Reglerne vedrørende ejendomsret til lejligheder i fler-

familiesejendomme indeholdes i en lov af 20. december 1951 om deling af ejendomsretten af en bygning i lejligheder. Loven udgør en tilføjelse til den borgerlige lovbog (§§ 638 a-t).

Efter disse bestemmelser har en ejer af en bygning ret til at opdele ejendomsretten i lejligheder. Såfremt grunden ejes af tredje-mand, må dennes samtykke til opdelingen dog også indhentes. Opdelingen sker ved et af en notar affattet dokument, der indføres i et offentligt register. Selve registreringen er en gyldighedsbetingelse for stiftelsen af en ejerlejlighedsret. En aftalt opdeling er bindende for kreditorer og arvinger.

Er ejendommen på registreringstidspunktet behæftet, påhviler denne hæftelse hver enkelt lejlighed med det fulde beløb (solidarisk hæftelse).

Ejerne er ikke beføjede til at forlange det mellem dem bestående fællesskab opløst.

Opdelingsdokumentet skal for at kunne registreres indeholde:

1. oplysning om ejendommens beliggenhed med angivelse af matrikelnummer m. v.,
2. en nøjagtig beskrivelse af de dele af fællesskabet, der er bestemt til at benyttes særskilt,
3. lejlighedernes matrikelnumre og ejernes navne,
4. et reglement.

Dette reglement, der først kan træde i kraft, når mindst én lejlighed er solgt, og som er bindende for senere erhververe, skal indeholde:

1. angivelse af den andel, hvortil hver ejer er berettiget i fællesskabet, og den andel, med hvilken hver ejer over for tredjemand hæfter for den samlede gæld,
2. angivelse af de gældsposter, omkostninger og byrder, der påhviler samtlige ejere,
3. regler for fastsættelse af et årligt budget til brug for beregningen af de bidrag, der skal erlægges af ejerne,
4. regler for benyttelse, administration og vedligeholdelse af de dele af fællesskabet, der ikke skal benyttes særskilt,
5. regler vedrørende ejerforsamlingens be-

føjelser, indkaldelse til møder, stemmeret m. v.,

6. en bestemmelse om, ved hvis foranstaltning og mod hvilke risici ejendommen skal forsikres.

Ejeren kan sælge lejligheden og forbedre denne. Administrationen af og tilsynet med afbenyttelsen af de dele af fællesskabet, der ikke er bestemt til at bruges særskilt, beror hos ejernes generalforsamling, der træffer beslutninger med absolut flertal af de afgivne stemmer, medmindre reglementet indeholder andre afstemningsforskrifter.

Såfremt en ejer mener, at en af generalforsamlingen truffet beslutning er i strid med loven eller med reglementet, kan han ved henvendelse til retten søge beslutningen annulleret.

Besiddelse af en lejlighed medfører tvungent medlemskab af ejerforeningen. Den øverste myndighed i foreningen beror hos generalforsamlingen. Denne udnævner en administrator, som udfører de af forsamlingen trufne beslutninger.

Gæld, omkostninger og byrder, der i henhold til reglementet pådrages for samtlige ejeres regning, betragtes som foreningens gæld. De personer, der på tidspunktet for gældens stiftelse var ejere, hæfter personligt for gælden.

Administrator, der til enhver tid kan afskediges af generalforsamlingen, drager omsorg for udførelse af generalforsamlingens beslutninger; han har fuldmagt til at foretage handlinger, der følger af hans opsyn med bygningen, og han fører tilsyn med de midler, der tilkommer fællesskabet. Ejerne er pligtige til at give administrator eller en af denne udpeget stedfortræder adgang til deres lejligheder, såfremt udførelsen af dennes hverv gør det påkrævet.

Administratoren repræsenterer inden for grænserne af sine beføjelser såvel fællesskabet som de individuelle ejere.

Det hollandske justitsministerium har oplyst, at loven hidtil har virket tilfredsstillende.

For Hollands vedkommende skal særlig fremhæves, at de enkelte ejere vel hæfter personlig for gælden, men at det i reglementet skal vedtages, med hvilken andel (pro rata) hver ejer hæfter i forhold til tredjemand.

Island

Lejligheder i flerfamiliehuse kan i almindelighed købes og sælges på samme måde som anden fast ejendom. Derimod gælder der særlige love for lejligheder, som er opført af arbejderbyggeföreninger og andelsbyggeselskaber, hvor lejlighederne sælges til foreningsmedlemmer, som er økonomisk mindre-bemidlede, og i øvrigt på lovgivningens vilkår herfor. En sådan lejlighed må ikke videresælges, medmindre foreningens bestyrelse giver afkald på sin forkøbsret. Den må heller ikke lejes ud uden samtykke fra bestyrelsen. Giver der tilladelse til salg, må salgsprisen ikke overstige den oprindelige købesum med tillæg af den værdiforøgelse, som ifølge byggeprisindekset falder på den del af lejlighedens anskaffelsessum, der på salgstidspunktet er forfalden og betalt af sælgeren. Hertil kommer efter foretagens vurdering af udmeldte uvildige mænd værdien af sælgerens forbedringer på lejligheden med fradrag af et passende beløb for lejlighedens forringelse under sælgerens brugstid.

Ved lov nr. 19 af 24. april 1959 indførtes for første gang bestemmelser om fælleseje af flerfamiliehuse med to eller flere lejligheder. Loven, hvis bestemmelser kan fraviges ved aftale mellem parterne, regulerer det juridiske, økonomiske og praktiske fællesskab mellem ejerne. For hver sådan ejendom skal udfærdiges et »skiftebrev«, der nærmere beskriver lejlighederne og deres forholdsvis andel i den samlede ejendoms værdi. Lejlighedsejeren har en ejers fulde rådighed over sin lejlighed. Samtlige ejere har i forhold til deres anparter ret til at bestemme over de fælles dele af ejendommen; uoverensstemmelse afgøres ved simpelt flertal. De deltager i fælles omkostninger, herunder ejendomsskatter, i forhold til deres lejligheders værdi, dog at administrationsudgifter og fælles belysning m. m. fordeles ligeligt. De øvrige lejlighedsindehavere erhverver for ejendomsskat m. v. og udgifter til lovligt besluttede foranstaltninger ved manglende betaling lovbestemt panteret i de enkelte lejligheder, hvilken panteret bortfalder, såfremt der ikke inden ét år fra betalingsdagen er indledt retsforfølgning mod lejlighedsejeren.

En bestemmelse i loven om, at socialministeren i et reglement giver nærmere bestemmelser for husordenen i flerfamiliehuse

i fælleseje, er endnu ikke fulgt op af et sådant reglement, men for adskillige flerfamilieshuse i fælleseje gælder det, at lejlighedsejerforeningerne har fastsat detaillerede regler om deres fælleseje og om husordenen i et privat vedtaget reglement.

Italien.

I Italien var det efter 1. verdenskrig almindeligt, at grundejerne solgte deres ejendomme, hvor lejen var holdt nede på et kunstigt meget lavt niveau, til købere, som i kraft af ejerrettigheder kunne opsiges gældende lejekontrakter for selv at tage boligen i brug for sig og deres familier. Som følge heraf var der en stærk tilskyndelse hos den pågældende lejer til også at optræde på købermarkedet og dermed forstærke efterspørgslen. Denne stimulerede på sin side nybyggeriet, der af finansieringshensyn foretrak at bygge til lejligheder. Den italienske udvikling, hvorefter der i løbet af få år således foregik en omlægning af boligforholdene i et så voldsomt tempo, at retsreglerne for reguleringen af forholdene mellem lejlighedsejerne indbyrdes ikke kunne følge med, medførte stor forvirring, usikkerhed og stridigheder. Disse forhold blev først reguleret ved lov i 1934, og loven herom blev optaget i Codice civile i 1942.

Også mindre lejligheder bygges nu til ejendom, og dette er blevet den almindelige boligform i større byer, ofte med statsstøtte.

De almindelige bestemmelser om fælsejendomsret er optaget som et - meget detaljeret - afsnit i den italienske civillovbog (art. 1100-1139), medens de særlige bestemmelser, der regulerer fælsejendomsretten til boliger, herunder de enkelte ejeres rettigheder og forpligtelser, i de ovennævnte talrige boliger med stats- og låneydelse fra spare- og lånekasserne, findes i dekret af 28. april 1938 §§ 201-240 med senere ændringer.

Dekretets bestemmelser udgør en integrerende del af kontrakten om erhvervelse af en bolig og det individuelle lån, der aftales mellem medlemmet, ejersammenslutningen og spare- og lånekassen. Som hovedregler heri kan fremhæves følgende:

Hver særskilt bygning, der tilhører flere samejere, er et sameje for sig selv. Fælles og udelelig ejendom er grund, indhegnin-

ger, fundamenter med ydermure og bærende vægge, taget, gesimsen, gård og have, fælles rum m. v.

Omfatter samejet mindst tre personer, skal de danne en selvstændig forening med en bestyrelse og en formand, der repræsenterer samejet over for tredjemand.

For at bestride fællesudgifterne skal der oprettes et administrationsfond. Der kan kun med 2/3 majoritet gennemføres ændringer i det oprindelige formål med de fælles dele af bygningen m. v. eller ændres i denne. Dog kan enhver af minoriteten protestere mod gennemførelsen ved indbringelse for en særlig kontrollkommission. I øvrigt kræves der forudgående godkendelse fra ministeriet for offentlige arbejder og fra spare- og lånekassen, forinden forandringen gennemføres.

Den nævnte kontrollkommission afgør, om en ændring, der vel er nyttig, men af særlig bekostelighed, er individuel eller helt eller delvis skal bekostes af fællesskabet. Retten til at bygge ovenpå kan udnyttes af ejeren af øverste etage, såfremt han også ejer den ovenliggende terrasse, eller bygningen er dækket af tag. Underboere og naboer kan dog protestere over for ministeriet for offentlige arbejder, der kan forbyde påbygningen, såfremt det godtgøres, at den vil være til skade for deres boliger.

Fælles udgifter fordeles i almindelighed med 2/3 i lige dele og 1/3 i forhold til prisen på hver bolig.

Ejeren erhverver uigenkaldeligt ejendomsretten til boligen, der ikke kan fratages ham, medmindre der er tale om misligholdelse fra hans side. Boligen må ikke benyttes på en måde, der er til skade for de andre samejere. Så længe lånet til det offentlige eller til spare- og lånekassen ikke er indfriet, kan boligen sælges i begrænset omfang og med långiverens samtykke. Når lånet derimod er indfriet (boligen løskøbt), kan ejeren frit sælge sin bolig. Denne kan også prioriteres af den enkelte ejer.

Der gælder regulativer for samejernes rettigheder og forpligtelser, og disse regulativer kan foreskrive bøder for handlinger, der forstyrrer samejernes ro.

Bestemmelserne i *civillovbogen* har gyldighed for ejerlejligheder, til hvilke der ikke er ydet offentlig støtte, og gælder også for de

ovennævnte ejerlejligheder i tilfælde, hvor dekretet ikke indeholder afvigende bestemmelser.

I civillovbogens afsnit om sameje af bygninger beskrives de fælles dele på noget lignende måde som i dekretet. Hver ejers rådighed over de fælles dele står i forhold til værdien af hans lejlighed, medmindre andet er bestemt. Fornyelser kræver, at et flertal af ejerne, repræsenterende 2/3 af bygningens værdi, stemmer herfor; vil fornyelsen medføre meget tyngende udgifter, eller er den unødvendig, er ejere, der ikke har fordel heraf, fritaget for at bidrage hertil. I øvrigt fordeles udgifterne på ejerne i forhold til lejlighedernes værdi, medmindre andet er bestemt; for så vidt angår udgiften til vedligeholdelse af trapper og lofter, findes dog særlige regler om fordelingen. Ved ødelæggelse af bygningen kan enhver af ejerne forlange grunden solgt.

Er der flere end fire samejere, skal der på generalforsamlingen for et år ad gangen vælges en administrator, der fordeler udgifterne og indkræver bidrag hertil, og som i det hele repræsenterer ejerne og kan optræde i retten på disses vegne, både som sagsøger og som sagsøgt. De af administrator inden for hans kompetence trufne dispositioner er bindende for ejerne, der dog kan indbringe dem for generalforsamlingen. Beslutninger på denne er kun gyldige, når 2/3 af bygningens værdi og 2/3 af ejerne er repræsenteret, og når flertallet af de mødte, repræsenterende mindst 1/2 af bygningens værdi, stemmer herfor; er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig, kan gyldig bestemmelse på en ny generalforsamling træffes af 1/3.

De enkelte ejere kan behæfte deres lejligheder særskilt, men det er almindeligt, at hele ejendommen behæftes under eet.

Storbritannien.

I England findes ingen speciallovgivning, der regulerer ejendomsretten til etagelejligheder. I Law of Property Act 1925, section 205 1) ix) bestemmes: »Land includes land of any tenure . . . , buildings or parts of buildings (whether the division is horizontal, vertical or made in any other way). . . . and incorporeal hereditaments«; ejeren af en lejlighed er således ejer med samme beføjelser

som ejeren af et hus eller et grundstykke. I øvrigt gælder herom almindelige retsregler og parternes aftaler.

Salg af lejligheder var før krigen usædvanlig i England, men almindelig i Skotland; salg eller langvarig brugsret til lejligheder er derimod i efterkrigsårene blevet en normal foreteelse i England, særlig på grund af udlejernes manglende lyst til fortsat at have med udlejningsvirksomhed at gøre under de stramme lejerestriktioner. Endvidere skal vanskelighederne på lånemarkedet på grund af pengestrømningen have gjort investeringer i udlejningsejendomme mindre attraktive. Endelig har mangelen på hushjælp, nødvendigheden af mere tæt bebyggelse og de høje byggeomkostninger frembragt en betydelig forøgelse i efterspørgslen efter etagelejligheder, som tidligere ville have været rettet mod enfamiliehuse, den ellers i England almindelige form for beboelse. Salg af lejligheder menes at ville blive et permanent træk i fremtidens engelske »way of life«.

Ejendomsret til lejligheder og hermed beslægtede former for brugsret kan etableres på følgende måder:

En person, der ejer en ejendom, kan frit sælge dele af denne, herunder også enkelte lejligheder. Køberens ejendomsret kan gøres til genstand for videresalg og andre dispositioner. Da den tidligere ejer ikke har nogen forpligtelse til at sørge for, at lejligheden forbliver i beboelig stand, at bygningen vedligeholdes eller forsynes med lys, vand, varme, må de enkelte ejere af lejligheder i en beboelsesejendom danne en fælles organisation, som sørger for betaling af udgifter, der ikke direkte kan udredes af hver enkelt ejer, f. eks. udvendige reparationer, lønning til portner, udgifter til drift af centralfyr etc.

Ofte vil ejere af ejendomme med bygninger se deres fordel i ikke at foretage en overdragelse af den fuldstændige ejendomsret til lejligheder i ejendommen. I stedet for træffes der aftale om salg af brugsretten til lejligheden (leasehold), således at køberen i den mangeårige periode, salget vedrører — i regelen 99 år — har fri adgang til at videresælge sin ret. I disse tilfælde må køberen af brugsretten ud over købesummen betale sin andel af udgifterne i forbindelse med opretholdelsen og driften af de eksisterende fælles installationer. Ved kontraktens (leasen's)

udløb tilbageføres ejendomsretten over brugsretten til ejendommens ejer. Værdien af en sådan ejendomsret er således stadigt faldende, og ved periodens udløb er den investerede kapital fuldstændig gået tabt for køberen af brugsretten.

En almindelig form for overdragelse af ejendomsrettigheder over lejligheder forekommer i tilfælde, hvor ejeren af en grund uden bygninger eller en grund, hvor nedrivning af bestående bygninger og opførelse af nye er økonomisk forsvarlig, har ønsket at disponere over grunden. I sådanne tilfælde overdrager grundens ejer brugsretten over grundstykket til en bygherre for en længere årrække på samme måde som beskrevet foran med hensyn til lejligheder. Køberen af den langvarige lease bebygger herefter grunden og sælger lejlighederne eller brugsretten til disse, i begge tilfælde med den begrænsning, som nødvendiggøres af indholdet af bygherrens lease. Ejerne af sådanne lejligheder vil i almindelighed ud over købesummen skulle udrede til bygherren deres andel af driftsudgifterne tilligemed en forholdsmæssig andel af bygherrens betaling til grund-ejeren. Den månedlige eller kvartalsmæssige betaling af »groundrent« er således i almindelighed en sammenfatning af disse ydelser.

Selv om der i disse tilfælde kan etableres en egentlig ejendomsret til en bygning eller dele af denne, uanset at sælgeren af ejendommen eller lejligheden ikke har nogen ejendomsret over det grundstykke, på hvilket ejendommen er opført, vil værdien af den købte ejendom eller del af denne imidlertid formindskes på samme måde som værdien af et leasehold for en lejlighed, idet ejendomsretten til bygningen respektive delene af denne ved udløbet af leasen på grundstykket fortabes fuldstændigt og overføres til grundens ejer.

Ved alle de nævnte former for boligoverdragelse eksisterer der principielt de samme finansieringsmuligheder som ved et ordinært køb af en fast ejendom, således at lån kan tilvejebringes gennem banker, forsikringsselskaber, særlige byggelåneselskaber (Building Societies) el. lign., idet realkreditinstitutioner som i Danmark ikke kendes. Belåningsmulighederne varierer efter længden af den på lånetidspunktet tilbageværende lease og låntagerens økonomiske forhold. Omend lånene

formelt er lån mod sikkerhed i fast ejendom, kræves der ved lånenes ydelse omtrent den samme personlige sikkerhed som ved personlige lån.

Ved alle låneformerne gives den originale kontrakt vedrørende købet af lejligheden eller leasen långiveren i hænde, således at der etableres en slags håndpant. I visse områder, hvor der findes et ejendomsregister, som f. eks. i London, vil der blive tilført registret en påtegning om, at kontrakten er overgivet långiveren som pant.

Den stærke udvikling af lejlighedskøb i forbindelse med de mangelfulde retsregler førte i begyndelsen til en del forvirring. Der blev ikke taget stilling til problemet om varetagelsen af de fælles anliggender i ejendommen. Hver ejer holdt sig til sig selv og sin egen lejligheds område, begrænset af dennes vægge, gulve og lofter, medens resten blev overladt til tilfældighederne og til forfald. E. F. George, der er advokat, henleder i sin bog: *The Sale of Flats* netop opmærksomheden på nødvendigheden af at organisere fællesskabet, idet de skader, der er en følge af oprindelige mangelfuld planlægning af fællesskabet, kun vanskeligt og sjældent kan genoprettes senere. I bogen gives derfor anvisninger på, hvorledes man bør gå frem, og opstilles detaillerede formularer til kontrakter om erhvervelse og drift.

George omtaler 3 former for erhvervelse af lejligheder, nemlig foruden egentlig ejendomsret og langvarig brugsret (leasehold) også »co-operative flats schemes«, d. v. s. en art andelsboligforeninger, der har udviklet sig i de seneste år, til dels med støtte fra det offentlige. I dem alle reguleres retsforholdet ved aftaler mellem parterne, ofte således at der indsættes et selvstændigt »management company« til som besidder af ejendommen at udøve den fælles administration af ejendommen på beboernes vegne. Der indeholdes i kontrakterne aftaler om beboernes rettigheder og forpligtelser som ejere og brugere, svarende til, hvad der findes i andre lande; for de udviklede engelske retsregler om disse forhold er der ikke anledning til her at gøre rede.

Det oplyses af George, at fordelene ved at anvende den kooperative form i stedet for ejendomsret eller langvarig lease er, at det er lettere at låne en større sum i hele ejendom-

men; ulemperne består i, at panterettigheder går forud for lejlighedsejernes rettigheder, og i, at det kan være vanskeligt for en køber at låne penge til købet af en lejlighed.

U.S.A.

I U.S.A. har man i flere år kendt såvel boligaktieselskaber som systemet »apartment-ownership«, hvor beboerne (tenant-owners) slutter sig sammen i en forening, der ejer bygningen; herom gælder lovene i de enkelte stater, og denne form for fællesskab har i de senere år vundet udbredelse. Særlig gælder dette tiden efter 2. verdenskrig, hvor forbundsregeringen har stillet betydelige midler til rådighed til udlån til byggeri til egne hjem - indtil 90-95 % - bl. a. for veteraner.

Et sådant fællesskab om en ejendom kendes under flere former; den medfører skattemæssige fordele og har ikke givet anledning til stridigheder mellem beboerne. En meget udbredt form for »mutual« eller »co-operative housing« er det såkaldte »incorporated co-operative«, hvor fællesskabet indregistres, og hvor personlig hæftelse for beboerne undgås.

I de seneste år er der i en række stater givet love om egentlig ejendomsret til lejligheder, kaldet »condominium«. Som et eksempel herpå skal redegøres for en i Illinois den 8. maj 1963 vedtagen lov, kommenteret af Charles E. Ramsey i The Guarantor, juli 1963.

Condominium defineres af denne forfatter som »en fonn for ejendomsret til fast ejendom, bestående af en udelt interesse i fællesskab med andre til et grundstykke, indbefattende visse dele af en bygning eller bygninger beliggende herpå, sammen med en særskilt og individuel ejendomsret til et særligt luftrum (»space«) inden i bygningen, være sig en lejlighed, et kontor eller en butik«.

Loven indeholder 21 paragraffer og svarer i det væsentlige til de love om ejerlejligheder, der er givet i europæiske lande.

Condominium stiftes ved en af grundens ejer udstedt deklaration, som registreres (tinglyses). Deklarationen skal angive grundstykket, hver enkelt lejlighed (eventuelt betegnet med dens nummer), hver lejligheds andel i fællesskabet (ved et procenttal i for-

hold til lejlighedernes værdi) og andre bestemmelser, bl. a. om administrationen, som ejerne måtte anse for ønskelige. Procenttallet kan ikke senere ændres uden samtlige ejeres tilslutning.

Samtidig med registreringen af denne deklaration registreres en af en landinspektør udarbejdet plan over lejlighedens beliggenhed i bygningen, beskrevet tredimensionalt lodret og vandret.

Hver lejlighed kan af ejeren sælges og pantsættes, og ejeren har ret til de fælles bestanddele i forhold til sin procentvise andel. Ved salg eller pantsætning skal lejligheden betegnes med sit nummer.

Det påhviler hver ejer at betale en forholdsommæssig andel af fælles udgifter. Undlader han dette, haves der af fællesskabet en lovbestemt panteret i hans andel med hæftelse forud for tidligere hæftelser bortset fra skatter m. m. Dette pant kan realiseres af fællesskabets bestyrelse.

Ejendomsskatter pålignes og afkræves hver enkelt lejlighed i forbindelse med dens andel i fælles bestanddele, men ikke ejendommen som helhed.

For ejendommen skal gælde et reglement, indeholdt i deklarationen eller i et særskilt dokument og registreret sammen med deklarationen. Reglementet skal indeholde regler om valg af bestyrelse og dennes funktioner, om generalforsamlingen, om vedligeholdelse af fælles bestanddele og betaling herfor, om udarbejdelse af budget og indkrævning af bidrag til fælles udgifter, om ansættelse og afskedigelse af funktionærer, om begrænsningen i brugen af fælles indretninger m. m.

I den nævnte kommentar anføres, at ejerne i et condominium med hensyn til salg, pantsætning og beskatning har en uafhængig stilling, anderledes end beboerne af en co-operative building. Fællesskabet om de fælles bestanddele medfører imidlertid, at der må oprettes en ejerforening med en bestyrelse til at administrere disse, og det er for at skabe et harmonisk fællesskab vigtigt, at reglementet giver klare regler herom. Som ejer må lejlighedsejeren - i modsætning til beboere af et co-operative - kunne fremleje sin lejlighed uden de andre ejeres tilladelse, men det vil kunne aftales, at disse skal have forkøbsret til lejligheder, der agtes afhændet.

Af fællesskabets beskaffenhed følger også, at en ejer, der ikke opfylder sine forpligtelser, ved retssag må kunne fradømmes sin ret til at bebo lejligheden og tvinges til at sælge denne.

Forfatteren forudser, at loven af 1963 vil medføre, at ejerlejligheder vil få stor udbredelse i Illinois, men at der utvivlsomt vil blive brug for yderligere lovgivning, efterhånden som uforudsete problemer dukker op.

B. DISKUSSION HER I LANDET

Efter den udbredelse, som »ejerlejlighedssystemet« således har vundet i en række lande i og udenfor Europa, kan det ikke undre, at der i Danmark med styrke er argumenteret for indførelse af en lovgivning herom. Drøftelserne har fundet sted i folketinget, i den juridiske litteratur, i dagblade og mange andre steder.

I folketinget rejses spørgsmålet første gang under en forespørgselsdebat om boligsituationen den 25. januar 1962 af Thestrup (Folketingets forhandlinger 1961/62 sp. 2524) og Finn Poulsen (sp. 2547), hvor bl.a. henvises til erfaringerne fra Tyskland. Grethe Philip (sp. 2557-58) slutter sig hertil, hvorimod boligministeren (sp. 2576-78) peger på vanskelighederne ved at give lejere adgang til at købe lejligheder i etagebyggeri, hvilket vil kræve ændringer i lovgivningen på flere områder. Thestrup (sp. 2582) og Finn Poulsen (sp. 2589) fastholder deres stilling, idet de mener, at de nødvendige ændringer i lovgivningen let kan foretages. Axel Ivan Pedersen (sp. 2586) er betænkelig herved, særlig på grund af faren for udbytning. Spørgsmålet fremdrages på ny af Thestrup under første behandling af forslaget til lov om leje den 8. juni 1962 (sp. 5504-05).

I statsministerens den 2. oktober 1962 afgivne almindelige redegørelse for de af regeringen påtænkte foranstaltninger (Folketingets forhandlinger 1962/63 sp. 21-22) udtales, at »regeringen vil foretage en undersøgelse af, under hvilke former lejerers adgang til at blive ejere af deres bolig kan tænkes fremmet«.

Den 20. november 1962 (Folketingstidende 1962/63 till. A, sp. 362) fremsatte folketingsmændene Finn Poulsen, Thestrup, Henry Christensen, Erik Eriksen, Axel Kristensen, Poul Møller, Ninn-Hansen og Poul Sørensen forslag om nedsættelse af et hurtigt arbejden-

de udvalg til at udarbejde forslag til en lovgivning, der tilvejebringer fornøden lovhjemmel for særejendomsret til lejligheder og andre lokaler.

Til forslaget var knyttet følgende bemærkninger:

»I den politiske debat er spørgsmålet om at skabe mulighed for, at lejere kan få adgang til at eje deres bolig eller erhvervslokale, i den seneste tid mødt med stor interesse. Samtidig har der i praksis under forskellige former været søgt gennemført ordninger inden for såvel nybyggeri som i den gamle boligmasse, der tilstræber at give lejerne stilling som ejere af deres lejlighed.

Systemet kendes i en række andre lande, således i Island, Tyskland, Frankrig, Belgien, Italien, England og andre steder, og har disse steder haft betydelig praktisk succes.

Det er forslagsstillernes opfattelse, at systemet indeholder så betydelige fordele for den danske befolkning og det danske samfund, at lovgivningsmagten ved hensigtsmæssige ændringer i den bestående lovgivning, først og fremmest tinglysningslovgivningen, men også på andre områder bør skabe mulighed for, at systemet frit kan udvikle sig her i landet, såvel i nybyggeriet som inden for den gamle boligmasse.«

Forslaget fremsattes i folketinget den 20. november 1962 af Finn Poulsen (Folketingets forhandlinger 1962/63 sp. 1130 ff) og kom til første behandling den 7. december 1962. Efter udtalelser af boligministeren (sp. 1672 ff), Finn Poulsen som ordfører for forslagsstillerne (sp. 1678 ff), Axel Ivan Pedersen (sp. 1684 ff), Thestrup (sp. 1688 ff), Else-Merete Ross (sp. 1690 ff), Arne Larsen (sp. 1692 ff), Rimstad (sp. 1695 ff) og på ny boligministeren (sp. 1698 ff), Finn Poulsen (sp.

1700) og Axel Ivan Pedersen (sp. 1701) henviser forslaget til et udvalg. Dette indstillede (till. B sp. 344), at det påtænkte udvalgs kommissorium udvidedes til også at omfatte mulighederne for på andels-, aktie- og interessentskabsbasis at eje eller være medejer af boliger i etageejendomme, og indstillingen vedtoges efter bemærkninger af Finn Poulsen og Rimstad uden afstemning den 20. marts 1963 (sp. 4454-57).

Af jurister er det navnlig kontorchef i Østifternes Kreditforening, advokat A. Bonnis, der er gået ind for tanken, se hans afsnit »Køb af lejligheder« i den i øvrigt af Ehlers og Blom udgivne kommentar til lejeloven (1962) og hans artikel »Ejendomsret til lejlighed«, hvor et lovforslag herom skitseres, i Juristen 1962 s. 483 ff. Det af Bonnis anførte suppleres af dommer Knud Thestrup, M.F. i artiklen »Ejendomsret til lejligheder og boligrestriktionerne« i Juristen 1963 s. 104 ff, som modsiges af advokat Robert Mikkelsen i artiklen »Andelsboligforening eller ejendomslejlighed?« sammesteds s. 107 ff.

I Bonnis' ovennævnte fremstilling i lejelovskommentaren henvises til støtte for ejerlejlighedstanken til fordelene ved beboernes medvirken til opsparring inden for boligområdet, til den deraf følgende mulighed for en billigsgørelse af byggeriet, til den af afdrag på lejlighedens gæld flydende opsparring for beboerne selv, til de mere ideelle betragtninger, delvis af socialpolitisk art, der knytter sig til, at familien selv ejer boligen, til opnåelsen af uopsigelighed og sikkerhed mod lejeforhøjelser dikteret af udlejerens ønsker, og muligheden for at lade lejligheden gå i arv, samt til den særlige skattemæssige stilling for beboere af bolig i egen ejendom.

Thestrup udtaler i sin ovennævnte artikel, at »ejendomsret til lejligheder« utvivlsomt vil kunne indføres i den del af boligmassen, der ikke er omfattet af restriktionerne, men anser det ikke for givet, at en sådan ejendomsret ikke kan indføres også i den af restriktionerne omfattede boligmasse. Det anføres, at boligrestriktionerne ikke tilsigter en fuldstændig råden eller kontrol fra det offentliges side med hele den udlejede boligmasse og i hvert fald nu er under afvikling. Huslejestoppet og opsigelsesforbudet kan ikke være til hinder for salg til lejere, men det kan en overgang være

nødvendigt at begrænse adgangen til fri handel med ejerlejligheder på steder, hvor der er boligrestriktioner.

Robert Mikkelsen anser det derimod (s. 108 i ovennævnte artikel) for »tvivlsomt, om de vidtløftige og bekostelige ændringer i vort sædvanlige tinglysnings- og lånesystem kan opvejes af de fordele, der er knyttet til denne form for boligret, og hvoraf vel den mest praktisk - måske eneste - betydningsfulde er retten til frivilligt eller tvungent at sætte den over styr.

Den afgørende forskel mellem den nye boligret og den, vi er vant til, består nemlig deri, at etageboliger gøres til kreditgrundlag, som villaer er det, med dertil knyttet risiko for at miste sin lejlighed og sin boligret, når man ikke kan betale sin skat eller sin møbelhandler, hvilket socialt set må betragtes som et tilbageskridt. I hvert fald forekommer det helt klart, at køb af enkeltlejligheder ikke bør komme i betragtning for den ældre boligmasses vedkommende.

Fik ejere af lejeregulerede ejendomme ret til at sælge lejlighederne enkeltvis, ville enhver rest af lejerbeskyttelse ved lejerskifte være elimineret. Tilbage ville alene blive den »regulering«, som sker ved, at den mere velhavende byder den mindre velhavende over, nu også uden de grænser, som boliganvisningsreglerne til beskyttelse for børnerige og mindrebedemidlede sætter for det private initiativ.«

Under de mundtlige drøftelser, som det nedsatte arbejdsudvalg, har haft med forskellige advokater med erfaring i oprettelse af andelsboligforeninger, har advokat Robert Mikkelsen fastholdt disse synspunkter.

Advokaterne Billy Dahl og Gunnar Hansen har derimod givet udtryk for, at »ejerlejlighedssystemet« efter deres formening ville dække et udbredt behov hos det lejerepublikum, som nu er henvist til at søge deres ønske om selv at eje den af dem beboede lejlighed realiseret ved at oprette en andelsboligforening til køb og drift af ejendommen.

Også i bankkredse har der været interesse for spørgsmålet; der henvises herved til den af Aarhus Privatbank for 1963 udsendte beretning, hvor det udtales:

»Man kan måske spørge, om det er rigtigt fortsat at opmuntre så stærkt til byg-

ning af eget hus. Byerne er jo ofte opstået i frugtbare egne, hvor landbruget dannede et naturligt grundlag for handel og muligjorde en vis velstand. En udvikling af parcelhusbyggeriet kræver jord og oftest den gode jord omkring byerne; men har vi råd til at inddrage den gode jord til dette formål, medens dyrkningen af flere og flere af de dårlige jorder opgives som urentabel, og jorden får lov til at ligge øde hen? Burde man ikke i stedet opmuntre til etagebyggeri, eventuelt med selvejede lejligheder, hvor købesummen for en sådan lejlighed kunne af drages over en årrække?»

Til foranstående føjes, at A/S Arbejdernes Kooperative Byggeforening i 1914 opførte et antal »rækkehuse«, hver med 6 lejligheder på Frederiksholm; der blev udfoldet bestæbelser for at få de 6 beboere i hvert hus til at danne en boligforening og købe huset, men tanken vandt ikke synderlig tilslutning. Kun 10 af husene, ialt altså 60 lejligheder, blev overtaget af beboerne, der hver især har skøde på Ve af vedkommende ejendom og samtidig er medlemmer af en andelsboligforening, som råder og bestemmer over ejendommen. Ideen om at gøre beboerne til ejere er således realiseret ved en kombination af et interessentskab og en andelsboligforening.

Advokat Bent Werner har i Tårnbæk i 1962 iværksat et byggeri, hvor man har søgt — så

vidt gørligt inden for den nugældende lovgivnings rammer — at gøre beboerne til ejere af deres boliger.

Der er her anvendt den form, at 16 boliger - rækkehuse og lejligheder — sælges til beboerne, medens bygherren bevarer ejendomsretten til grunden. Prisen på disse herskabelige boliger har udgjort fra 100.000 kr. til 225.000 kr. med en udbetaling fra 30.000 til 67.000 kr.; den årlige boligudgift vil blive omkring 15.000 kr. På ejendommen er tinglyst en administrationsordning. Der er fælles varmecentral, og haveanlæg, og udgifterne herved samt til grundleje, prioritetsydelse, skatter m. v. betales af beboerne med et beløb svarende til de andeile, som de ejer af den samlede ejendom. Beboerne kan ikke særskilt pantsætte deres boliger, men kan derimod overdrage og udleje dem. Huslejenævnet for Lyngby-Tårnbæk kommune har efter forhandling med boligministeriet anset byggenet for sig uvedkommende. Det er oplyst, at konstruktionen hidtil har virket nogenlunde tilfredsstillende.

Ved Østre Landsrets kendelse i U.f.R. 1964 s. 685 er det antaget, at skøderne, der giver ejendomsret til en ideel andel af bygningerne, kan tinglyses, samt at bygningerne som tilhørende samtlige ejere af ideelle andeile tilhører en anden end grundens ejer, og at de i medfør af tinglysningslovens § 19 bør behandles som en selvstændig fast ejendom og have eget ejendomsblad.

C. ARGUMENTATION

Udvalgets flertal (formanden, Alkil, Knud Andersen, Dyreborg, Ehlers, Fenneberg, Graulund Hansen, Graff Nielsen, Axel G. Poulsen, Finn Poulsen, Axel Rasmussen, Else-Merete Ross, Rützou, Sliben, Stochholm, Thestrup og H. L. Thomsen) udtaler:

De grunde, der taler for en sådan lovgivning om ejerlejligheder, er til dels udviklet i det foregående. De senere års erfaringer, særlig med hensyn til andelsboligforeninger, viser et udbredt ønske i befolkningen om - selv om dette medfører økonomiske byrder - at opnå en form for ejendomsret til den ejendom, i hvilken de har lejligheder. Det er flertallets opfattelse, at selv om der inden for gældende ret er adgang til at opnå en sådan medejendomsret, er der behov for en lovgivning om ejerlejligheder.

Som nævnt i afsnit A har »ejerlejlighedssystemet« i de senere år vundet en stadig stigende udbredelse i udlandet. Vel har i disse lande andelstanken aldrig vundet samme udbredelse som i Danmark, og for en individualistisk indstilling ville tanken om et nærmere fællesskab som i en andelsboligforening sikkert støde på modstand; den tilslutning, ejerlejlighedssystemet har vundet i udlandet, støtter imidlertid tanken om også i Danmark at give adgang til at etablere ejerlejligheder.

Som et meget væsentligt moment må - og her kan erfaringerne fra andre lande være vejledende — fremhæves ønskeligheden af fremskaffelse af kapital til byggeri. Kan en ny lovgivning bidrage til, at byggeriet her i landet i højere grad end hidtil finansieres af de personer, der skal flytte ind, vil der blive mindre behov for at optage lån i pengeinstitutter, for statsgarantier etc. Vort land lider i nogen grad af mangel på tilstrækkelig kapitaldannelse; den kapital, der står til rådighed, påkaldes til mange formål med det velkendte resultat, at renten stiger. En mere udstrakt opsparing gennem »selvfinansiering«, end der

i øjeblikket finder sted, må derfor anses for ønskelig, jfr. om disse spørgsmål betænkning (nr. 361) vedrørende opsparing til boligformål (1964).

Hertil kommer, at de beløb, der fremkommer fra beboerne, vil kunne træde i stedet for lånte, højt forrentede penge, således at beboerne selv »opnår« (sparer) denne rente.

Til illustration skal oplyses, at den, der går i gang med et nybyggeri - være sig en etageejendom eller et parcelhus - normalt vil kunne skaffe sig 75 pct. af byggesummen i form af kreditforeningslån, hypotekforeningslån og 3. prioritetslån. Inden for det sociale boligbyggeri kan der ydes statsgaranti for lån, der får pantesikkerhed ud over 65 pct. af ejendommens værdi, inden for en lånegrænse på 94 pct. af værdien, ved privat byggeri med mindre lejligheder indtil 85 pct. og ved parcel- og rækkehuse af mindre størrelse og med beskedent udstyr opført til brug for mindre-bemidlede ejere indtil 90 pct., for de to sidste kategoriers vedkommende ikke ud over 9.000 kr. pr. lejlighed i etageejendomme og 13.000 kr. pr. lejlighed i parcel- og rækkehuse, jfr. lovbekendtgørelse nr. 72 af 5. marts 1964 om boligbyggeri § 11, stk. 4, og § 12, stk. 1-3; bestemmelserne om statsgaranti til privat byggeri har dog kun været brugt i mindre omfang.

Om den årlige investering i boligbyggeri i de seneste år foreligger følgende groft skønnede tal:

<i>Heraf egenkapital</i>			
Enfamiliehuse	ca. 14 milliarder kr.	ca. 0,3	
Højt byggeri	godt 0,6 milliarder kr.	godt 0,1	
I alt	godt 2,0 milliarder kr.	godt 0,4	

Det kan måske antages, at anbringelse af midler i etagebyggeri vil kunne tiltrække mange, der på denne måde samtidig med, at de sikrer sig en bolig, også opnår en mere værdifast anbringelse af deres midler. Kunne blot

en mindre del af de store beløb, der i øjeblikket må hentes på kapitalmarkedet til anvendelse til byggeri, fremskaffes af de kommende beboere gennem en øget opsparing, ville det medføre en væsentlig lettelse. I hvilket omfang dette vil blive tilfældet under en lovgivning om »ejerlejligheder«, er det naturligvis umuligt at spå om.

Som argument mod en ny lovgivning har det været nævnt, at man ikke ved at give regler om »ejerlejligheder« skaffer flere lejligheder frem til afhjælpning af boligknapheden; det er dog næppe sikkert, at dette argument er helt rigtigt. Som også omtalt i de udenlandske betænkninger, er det ikke usandsynligt, at visse personer, der råder over de fornødne midler, og som måske ellers ville bygge parcelhuse, i stedet køber »ejerlejligheder«; de opnår herved de samme fordele i form af ejerråden og værdifasthed som ved parcelhuse og undgår samtidig den arbejdsbyrde, der nu engang er forbundet med besiddelsen af eget hus og have. Fristelsen hertil ville vel navnlig være stor for ældre, der gerne ønsker lettere kår, særlig for husmoderen. Da etagebyggeriet pr. lejlighed er væsentlig billigere og kræver mindre arbejdskraft end parcelhusbyggeri, ville det ved en sådan omflytning af behovet fra parcelhuse til »ejerlejligheder« være muligt med den samme kapital og arbejdskraft at tilvejebringe et større antal boliger end ellers.

Som fremdraget af Aarhus Privatbank ville en omlægning af byggeri fra parcelhuse til etageejendomme kunne medføre, at et mindre del af landets dyrkbare areal toges i brug til byggegrunde; priser på grunde skulle derved på længere sigt kunne påvirkes i gunstig retning for købere.

Også andre argumenter er ført i marken for »ejerlejligheder«.

Her kan først peges på den flere gange nævnte trang hos mennesker til at eje deres bolig. Selv om man ikke tør gå så vidt som den ovenfor nævnte schweiziske betænkning, der mener, at egen bolig vil fremme interessen for offentlige anliggender, er der i hvert fald næppe tvivl om, at den, der selv ejer sin bolig, vil være mere interesseret i sit hjem end en lejer. Der tænkes herved ikke blot på lysten til at ofre penge på vedligeholdelse og forbedringer, men også på glæder af mere ideel art.

I det hele synes det rimeligt at give også

ejere af mindre kapitaler adgang til at sikre sig en værdifast anbringelse af disse, nemlig ved at placere dem i den af dem beboede lejlighed, som de kan råde over ved salg, og som falder i arv til deres efterladte.

Hertil kommer, at beboerne tvinges til en opsparing, der tilfalder dem selv, bl. a. ved, at prioriteterne efterhånden afdrages, hvorved egenkapitalen i boligen forøges.

I et frit boligmarked vil det være af mindre betydning, om beboeren er sikret imod opsigelse og krav om lejeforhøjelser fra udlejers side, men følelsen af at være uafhængig af en udlejers vilkårlige dispositioner har formentlig selvstændig værdi. Sikring mod opsigelse vil dog være af særlig betydning for erhvervsdrivende. Vel findes der i lejelovens kap. XII en række regler om beskyttelse af erhvervsvirksomheder i lejet ejendom, gående ud på begrænsning i adgangen til opsigelse og ret til erstatning, hvis en opsigelse godkendes. Der er dog næppe tvivl om - mange retssager vidner herom - at disse regler ikke altid giver og efter sagens natur heller ikke kan give lejeren en fuldstændig erstatning. Det må derfor antages, at mange erhvervsdrivende, der jo ofte må ofre store beløb på installationer m. v., og for hvem deres forbliven på stedet kan være et spørgsmål om deres eksistens, vil være interesseret i selv at eje deres butikker, værksteder og kontorer og derved opnå den fulde beskyttelse af deres erhvervsmæssige tilknytning til ejendommen. Butikshandelens Fællesraad har i skrivelse af 6. april 1964 til boligministeriet rejst spørgsmål bl. a. om erhvervsdrivendes adgang til køb af deres lokaler.

Også ved ekspropriation af ejendommen vil den butiksindehaver, der selv ejer sin butik, nyde en bedre beskyttelse end en lejer. Vel har lejeren krav på erstatning, jfr. Højesterets dom i U.f.R. 1961 s. 337, men en ejer vil stå stærkere.

De nævnte fordele kan naturligvis til en vis grad opnås ved medlemskab af andelsboligforeninger o. l.; den største sikkerhed - også mod forhøjelse af boligafgiften - og frihed opnås dog ved selv at eje lejligheden eller forretningslokalerne.

Men særlig på to områder kommer forskellen frem.

For det første skal der for »ejerlejligheder« efter forslaget ikke gælde begrænsninger i

salgssummen ved afhændelse, udover at det formentlig ville kunne være rimeligt, om bestemmelser svarende til dusørreglerne i lejelovens § 119 kom til at gælde ved overdragelse af ejerlejligheder. Men dette spørgsmål har iøvrigt sammenhæng med spørgsmålet om lovens gyldighedsområde.

For det andet vil en lejlighedsejer i modsætning til, hvad der typisk gælder for en andelshaver, normalt uden videre kunne pantsætte sin særskilte del af ejendommen; der kan utvivlsomt tænkes tilfælde, hvor en sådan ejer, der pludselig står over for at skulle bruge et større beløb, f. eks. til at sætte børn i vej, vil være interesseret i at kunne udnytte sin bolig som kreditbasis for et prioritetslån på rimelige vilkår i stedet for at søge dyrere lån andetsteds. Men særlig ved erhvervslejemål vil adgangen til individuel pantsætning kunne være af stor betydning, f. eks. ved finansieringen af indretningen af butikker.

Efter hvad der er oplyst, er kreditforeningerne — uanset de administrative vanskeligheder, der navnlig i begyndelsen kan være forbundet hermed — villige til på grundlag af en lov, der giver realkrediten den nødvendige pantesikkerhed, at yde prioritetslån til ejere af »ejerlejligheder«. Hvor store belåningsmulighederne vil være, kan der ikke på indeværende tidspunkt siges noget sikkert om; måske må det antages, at summen af offentlige lån i de enkelte ejerlejligheder i et kompleks vil blive mindre end et lån i samme kompleks, hvis dette var pantsat som en helhed. Realkreditinstitutionerne må tage i betragtning, at værdien af et pant i en ejerlejlighed kan forringes af lejlighedens ejer, medens værdien af et helt ejendomskompleks som pant ikke nedsættes mærkbart af en enkelt dårlig lejer. Erfaringerne fra andelsboligforeningerne viser iøvrigt, at vore pengeinstitutter ikke har været bange for i deres långivning at gå nye veje.

Mod »ejerlejlighedssystemet« er det særlig anført, at den økonomisk usolide beboer er udsat for, at både panthavere og hans almindelige kreditorer gør udlæg i hans bolig, hvorved han mister sin beboelse; han er derved — siges det — ringere stillet end en lejer, som ikke kan angribes af kreditorerne. Rigtigheden heraf kan ikke bestrides, men det skal dog bemærkes, at en beboer af en »ejerlejlighed« ikke bliver dårligere stillet end ejeren

af et parcelhus, og at svag økonomi også kan medføre tab af en lejet bolig, nemlig hvis lejen ikke betales rettidigt. Den her omhandlede ulempe vil naturligvis vokse, hvis antallet af lejeboliger falder; det må dog formentlig antages, at en ny lovgivning om »ejerlejligheder« kun vil blive benyttet i en mindre del af den samlede boligmasse, særlig forretningslokaler og beboelser for et publikum med i hvert fald visse økonomiske ressourcer.

Det kan ikke bestrides, at den velhavende vil få lettere ved at skaffe sig tag over hovedet i ejerlejligheder end den ubemidlede, og der er næppe tvivl om, at hvis »ejerlejlighedssystemet« kom til at omfatte en meget væsentlig del af den samlede boligmasse, ville der opstå øgede vanskeligheder ved at skaffe lejligheder til de dårligere stillede medborgere. Med vort byggeris struktur, herunder det store sociale byggeri for mindre- og mindstbemidlede, må det dog antages, at det fremdeles vil være muligt for disse befolkningsgrupper at finde bolig i lejligheder til en rimelig pris i ejendomme, der ikke er overgået til beboernes eje.

Endelig har der fra kommunal side været fremsat betænkeligheder med hensyn til, hvorvidt ejendomme med mange lejlighedsejere vil vanskeliggøre kommunerne ekspropriation eller frivillig erhvervelse af ejendomme med henblik på nødvendig byfornyelse. Rigtigheden af dette argument er utvivlsom; det er klart, at det er lettere at forhandle sig til rette med een end med flere ejere, men såfremt en lovgivning om »ejerlejligheder« i øvrigt findes ønskelig, bør denne indvending ikke være afgørende.

I overensstemmelse med foranstående foreslår udvalgets flertal det i afsnit D optagne udkast til lov om ejerlejligheder gennemført.

Et mindretal (Gregers Hansen, Moltke, Axel Ivan Pedersen, Perlmutter, Svendsen og Trier) kan ikke tiltræde forslaget til lov om ejerlejligheder. Mindretallet har herved især lagt vægt på, at det er overflødigt at indføre ejerlejligheder her i landet, idet beboerne i private andelsboligforeninger i alt væsentligt kan opnå den samme retsstilling (jfr. side 34), at indførelse af ejerlejligheder medfører, at den offentlige administration svulmer op, og at man for få år siden i Sverige efter dybtgående undersøgelser og overvejelser totalt afviste at indføre ejerlejligheder (jfr. side 112).

For det sociale byggeris vedkommende fremhæves særligt, at indførelse af ejerlejligheder i dette byggeri vil få en række yderst uheldige sociale og økonomiske konsekvenser og vil betyde et afgørende brud med og tilbageskridt i forhold til den hidtidige udvikling (jfr. efterfølgende bilag side 133 ff).

Såfremt et flertal i folketinget alligevel ønsker at gennemføre en lov om ejerlejligheder, skal mindretallet henstille, at loven kun finder anvendelse på lejligheder i ejendomme,

som tages i brug efter lovens ikrafttræden, og som er opført med opdeling i ejerlejligheder som formål. Herved vil man begrænse de uheldige virkninger af indførelsen af ejerlejligheder. Endvidere vil der i nybyggeriet ikke være samme mulighed som i den ældre boligmasse for en oppustning af de nuværende ejendomsværdier, der vil være yderst skadelig for det i forvejen hårdt anspændte kapitalmarked.

Bemærkninger til forslaget om indførelse af ejerlejligheder i det sociale byggen.

Til forslaget om indførelse af egentlige ejerlejligheder ikke alene i privat byggeri, men også i socialt byggeri, og inden for det sociale byggeri ikke alene i nybyggeriet, men også i de eksisterende bebyggelser, kan bl. a. anføres følgende:

1.

Forslaget er begrundet med argumenter om fordele for beboerne, som i socialt byggeri enten allerede er til stede eller nemmere kan tilvejebringes på anden måde eller er af tvivlsom værdi.

Beboerne i socialt byggeri er allerede i kraft af vedtægtsbestemmelser (d. v. s. uafhængigt af senere ændringer i lejeloven) beskyttet imod opsigelse.

Beboerne i socialt byggeri er allerede i kraft af vedtægtsbestemmelser beskyttet imod *lejerforhøjelser*, som ikke skyldes stigende driftsudgifter. Herved er beboerne sikret en andel i ejendommenes værdistigning.

Brugsretten til lejligheder i socialt byggeri kan allerede i kraft af vedtægtsbestemmelser *arves* af efterlevende ægtefælle, børn m. v.

Beboerne i socialt byggeri har allerede i kraft af vedtægtsbestemmelser stor *indflydelse* på administrationen af deres lejligheder, i boligforeninger gennem adgangen til på generalforsamling eller afdelingsmøde at vælge bestyrelse eller repræsentanter og få ethvert andet spørgsmål behandlet og i boligselskaber gennem ordningen med beboermøder og beboerrepræsentanter.

En *skattemæssig ligestilling* af beboerne i socialt byggeri og parcelhusejere kan tilvejebringes nemmere end ved beboernes overtagelse af lejlighederne som ejerlejligheder. Spørgsmålet behandles af boligudgiftudvalget.

Adgangen til at anvende en ejerlejlighed som *kreditgrundlag* indebærer ikke alene, at en kreditor i tilfælde af misligholdelse af et lån med pantesikkerhed i lejligheden kan søge fyldestgørelse i lejligheden gennem tvangsauktion, men også at beboernes øvrige kreditorer

har samme adgang gennem udlæg. Den beskyttelse imod opsigelse, som beboere i socialt byggeri har, vil blive afløst af en tilstand, som medfører risiko for, at familien bliver sat ud af lejligheden.

2.

Forslagets gennemførelse vil betyde et indgreb imod de rettigheder, som er tillagt medlemmer af boligforeninger.

Hovedprincippet i andelsboligforeninger er, at ledige lejligheder tildeles medlemmerne efter nøje i vedtægterne fastsatte bestemmelser, der bygger på anciennitetsprincippet. I tillid hertil har medlemmerne en berettiget forventning om, at de senere kan overtage en bedre og/eller billigere lejlighed, ligesom børn og unge tidligt bliver medlemmer, således at der sikres dem adgang til at overtage en lejlighed, når de skal stifte hjem.

Det anerkendes, at der ved vedtægtsændringer eller ved lovændringer kan foretages indgreb i medlemsrettighederne, således som det skete ved loven af 20. februar 1964, hvorefter hver tiende ledige lejlighed fortrinsvis skal stilles til rådighed for mindstbemidlede, men som fremhævet i et responsum fra højestetssagfører Adam Jacobi er det en forudsætning for sådanne indgrebs lovlighed, at der kun er tale om relativt beskedne indgreb i medlemsrettighederne.

De medlemmer af en andelsboligforening, som ikke overtager en af foreningens lejligheder som ejerlejlighed, vil med rette kunne hævde, at der i forhold til dem er begået en *ulovlighed*.

3.

Forslagets gennemførelse vil medføre risiko for tab for beboerne.

Hvis en beboer i socialt byggeri overtager sin lejlighed som ejerlejlighed for en pris et godt stykke under markedsprisen, og hvis boligmangelen varer mange år endnu, har han gode chancer for at opnå en stor gevinst ved

senere salg af lejligheden. Men *hvis* lejligheden skal overtages til markedsprisen eller til en urimelig høj pris, og *hvis* der om få år bliver et rigeligt udbud af lejligheder, der kan lejes med relativt beskedne indskud, er der lige så store chancer for tab. Gennemføres forslaget, vil det sikkert vise sig, at de nuværende beboere, som i forvejen har lejligheder til beskeden leje, får gevinsterne, medens de unge, som i de nærmest følgende år tvinges til at købe dyre lejligheder, får tabene. Det bemærkes i denne forbindelse, at en sammenligning med den hidtidige prisudvikling for parcelhuse ikke er holdbar, *dels* fordi parcelhuse normalt ikke udlejes, *dels* fordi mangelen på lejligheder til udleje utvivlsomt har bidraget væsentligt til prisstigningerne på parcelhuse.

4.

Forslagets gennemførelse kan hæmme bevægeligheden på boligmarkedet.

Det anses for de fleste for et ønskeligt mål, om man kunne nå frem til større bevægelighed på boligmarkedet, således at folk flyttede efter skiftende behov og økonomiske muligheder og efter skiftende arbejdssteder. Ejerlejligheder vil næppe fremme bevægeligheden. I sammenligning med lejeforhold vil der være flere formaliteter ved salg af én lejlighed og køb af en anden og flere betænkeligheder med hensyn til, om der henholdsvis sælges dyrt nok og købes billigt nok. På et givet tidspunkt kan en lejlighedsindehaver skønne, at konjunkturerne er ugunstige for salg, og der er måske kun et begrænset udbud af egnede ejerlejligheder på markedet.

5.

Forslagets gennemførelse vil føre til dårligere og dyrere administration af eksisterende byggeri.

En opsplitning af administrationen på de enkelte lejlighedsejere kombineret med, at en række opgaver alligevel må løses i fællesskab, vil givet medføre vanskeligheder, især hvis en del af en ejendoms beboere fortsætter som lejere. Opsplitningen vil hindre udnyttelsen af stordriftens fordele og anvendelsen af specialister med deraf følgende dårlige og dyrere administration. Særligt vanskeligt vil det være at sikre overholdelsen af en husorden over for beboere, der er og kraftigt føler sig som ejere.

6.

Forslagets gennemførelse kan betyde, at erfaringer fra eksisterende byggeri ikke kan udnyttes ved projektering af nybyggeri.

Gennem ejendomsadministration indvindes en række erfaringer, som kan udnyttes ved nybyggeri. Som eksempler kan nævnes erfaringer om materialers og installationers holdbarhed, fyringsanlægs økonomi, brugsværdien af forskellige lejlighedstyper o.s.v. Ved overgang til ejerlejligheder, hvorved administrationen af færdige lejligheder og administrationen af nybyggeri adskilles, vil udnyttelsen af disse erfaringer ikke være til stede, i hvert fald ikke i samme omfang som nu.

7.

Forslagets gennemførelse vil gøre det vanskeligt eller umuligt at stille lejligheder til rådighed for den del af befolkningen, som har jævne eller små indtægter.

Ved tidligere byggestøttelove og den nugældende lov om boligbyggeri er det pålagt de sociale boligforetagender at stille lejligheder til rådighed for den del af befolkningen, som har jævne eller små indtægter. Ansøgere til ledige lejligheder, der er *mindrebemidlede*, har fortrinsret fremfor ansøgere, der ikke er *mindrebemidlede*, og en passende del af lejlighederne kan kræves indrettet for *børnerige familier, folkepensionister, invalider* eller til den *mindstbemidlede* del af befolkningen, ligesom der kan stilles krav om, at en del af lejlighederne i det enkelte byggeforetagende anvises til husstande, som bliver husvilde som følge af *sanerings- eller kondemneringsvirksomhed*. I medfør af disse bestemmelser er der i mange år stillet krav om, at børnerige familier til stadighed skal have fortrinsret til $\frac{1}{3}$ af lejlighederne, og i de seneste år har bevilling af statsstøtte normalt været betinget af, at $\frac{1}{5}$ af lejlighederne blev indrettet for den *mindstbemidlede* del af befolkningen samt — i byområder med saneringsproblemer — at $\frac{1}{4}$ af lejlighederne blev forbeholdt anvist til fordel for udsanerede familier. Endelig er det ved loven af 20. februar 1964 bestemt, at hver tiende ledige lejlighed i ældre socialt byggeri, hvortil der ikke er ydet kapitaltilskud, fortrinsvis skal stilles til rådighed for *mindstbemidlede*. Det er hidtil betragtet som et socialt fremskridt, at disse lejligheder for de sær-

ligt vanskeligt stillede befolkningsgrupper er »anonyme« i den forstand, at de enkelte lejligheder ikke på forhånd er udpeget til formålet, og at beboerne bliver blandet med andre, som ikke har samme behov for den særlige støtte.

Ved en gennemførelse af forslaget om ejerlejligheder vil man afskære de sociale boligforetagender fra at varetage disse naturlige opgaver af social karakter. Man kan ikke opstille kriterier, hvorefter en del af beboerne i det sociale byggeri ikke må købe deres lejligheder, man kan ikke forvente, at de sociale boligforetagender vil fortsætte administrationen af dele af ejendomme, og man kan ikke forvente, at de sociale boligforetagender vil medvirke til, at der ved nybyggeri skabes nye »ghettoer« til økonomisk vanskeligt stillede medborgere.

8.

Forslagets gennemførelse vil betyde et indgreb imod kommunernes interesser.

I alle lande, hvor man har blot et minimum af social forståelse, betragtes det som en selvfølge, at det offentlige, hvilket i denne forbindelse vil sige kommunerne, eller hvad der svarer hertil, sørger for husly til de borgere, som ikke selv kan skaffe det. Til løsning af denne opgave er der i mange lande udført et meget omfattende kommunalt byggeri. Her i landet har kommunerne fundet det: mest hensigtsmæssigt at yde støtte til de sociale boligforetagenders byggeri i stedet for selv at bygge, idet kommunerne herved opnåede det samme som ved eget byggeri, nemlig at der blev sørget for boliger til mindrebemidlede og børnerige familier. I de seneste år har kommunerne tilmed i kraft af loven direkte kunnet anviser mindstbemidlede og folkepensionister, m. v. til ledige lejligheder. Her ud over er der i vidt omfang truffet aftaler om anvisningsret for kommunerne.

Ved overgang til ejerlejligheder i det sociale byggeri vil kommunerne komme i den situation, at en lejlighedsbestand på over 150.000 lejligheder ikke længere kan tjene de nævnte sociale formål. Kommunerne må da selv påbegynde nybyggeri, men er gået glip af fordelene ved den lavere leje i det ældre byggeri, som kommunerne kunne have haft, hvis de selv havde bygget tidligere.

9.

Forslagets gennemførelse vil betyde, at kommunerne må overtage en række sociale opgaver.

I tilknytning til bebyggelserne i det sociale byggeri er i vidt omfang af foretagenderne opført eller indrettet vuggestuer, børnehaver, fritidshjem, ungdomsklubber o.s.v.

Ved overgang til ejerlejligheder med heraf følgende opsplitning af administrationen må det forudses, at den eventuelle løsning af disse opgaver helt bliver overladt til kommunerne.

10.

Forslagets gennemførelse vil betyde, at den sociale boligbevægelse som en folkelig organisation forsvinder.

Inden for det sociale byggeris organisationer findes landet rundt flere tusind tillidsmænd, som udfører et stort og uegennyttigt arbejde for at fremme forståelsen af, hvor meget gode boligforhold betyder for familiens trivsel, og for at gennemføre, at der bliver bygget gode boliger.

Disse tillidsmænd, som udgør kernen i den sociale boligbevægelse, kan ikke forventes at ville fortsætte med arbejdet, hvis fællesskabet afløses af snæver individualisme, således som det vil ske ved en overgang til ejerlejligheder.

11.

Forslagets gennemførelse kan betyde, at det sociale nybyggeri går i stå.

De sociale boligforetagenders formål er efter loven og vedtægterne at tilvejebringe billigt muligt gode lejligheder, der svarer til behovet hos den mindrebemidlede og mindstbemidlede del af befolkningen.

Et arbejde for løsning af denne opgave vil være formålsløst og uden mening, hvis beboerne får adgang til at sælge lejlighederne med spekulationsgevinst. Det må derfor forudses, at hvis forslaget om ejerlejligheder gennemføres, vil de personer, som har forestået socialt byggeri, i stedet for bygge på rent privat grundlag, hvor der er store gevinstmuligheder, specielt når der ikke længere vil være nogen konkurrence fra det sociale byggeri.

12.

Forslagets gennemførelse vil betyde, at det sociale byggeris prisregulerende funktion ødelægges.

Den omstændighed, at der i det sociale byggeri over hele landet findes et stort antal lejligheder, som udlejes til omkostningsbestemt leje, og der stadig bygges sådanne lejligheder, har utvivlsomt en hæmmende indflydelse på lejeniveauet i såvel den ældre boligmasse som i nybyggeriet. Denne mekanisme er måske vanskelig at få øje på i områder med stor boligmangel som f. eks. hovedstadsområdet, men den virker allerede i mange provinsbyer.

En overgang til ejerlejligheder også i det nuværende sociale byggeri vil betyde en helt fri prisdannelse inden for boligsektoren med heraf følgende generelle stigninger i niveauet for boligudgifter og dermed i hele det indenlandske omkostningsniveau.

13.

Forslagets gennemførelse vil være et afgørende brud med og tilbageskridt i forhold til de bestemmelser, som man efter flere generationers erfaringer er nået frem til som de bedste for det sociale byggeri.

Udviklingen inden for det sociale byggeri på dette område kan kort skitseres således (jfr. nærmere betænkningen »Det fremtidige Boligbyggeri«, 1946, side 112 ff):

De gamle kooperative byggeforeninger fra slutningen af forrige og begyndelsen af dette århundrede var organiseret på en sådan måde, at medlemmerne ved salg af medlemsretten kunne indkassere ikke alene prioritetssparingen, men også den konjunkturmæssige stigning i ejendomspriserne. Resultatet blev, at det efterhånden kun var de bedrestillede, som havde råd til at bo i husene.

For at begrænse den egentlige spekulation gik man fra tiden kort før første verdenskrig over til en anden form for boligforeninger, hvor medlemsretten ikke kunne afhændes til andre end foreningen, som kun betalte det fraflyttede medlem boligandelen med tillæg af beløb svarende til hele eller en del af andelen af afdragene på prioritetsgælden samt værdien af udførte forbedringer.

Efterhånden som prioritetsgælden blev nedbragt, blev nye beboeres boligandele ofte for store til, at mindrebemidlede familier, for hvem lejlighederne var beregnet, kunne frem-

skaffe de nødvendige beløb, hvilket naturligvis måtte anses for uheldigt. Hertil kom den betragtning af mere principiel natur, at forudsætningen for foreningernes byggeri var det offentliges betydelige økonomiske støtte, og de enkelte boligtagere, som kun deltog i finansieringen af nybyggeriet ved betaling af en forholdsvis beskeden boligandel, burde derfor ikke kunne tilegne sig prioritetssparingen, men denne burde tilfalde det offentlige til anvendelse til boligformål. Det offentliges støtte til boligbyggeriet i dag blev på denne måde led i en større plan, hvorefter byggeriet til sin tid ville komme til at hvile i sig selv, idet midlerne fra opsparingen i det eksisterende byggeri ville overflødiggøre støtten fra det offentlige til nybyggeriet.

Bestemmelser om båndlæggelse af prioritetssparingen blev indført i enkelte boligselskabers vedtægter og sikret ved tinglysning af deklarationer på ejendomme, hvortil Københavns kommune ydede støtte. Ved lov af 11. april 1933 om støtte til boligbyggeri m. m. blev det fastsat som en betingelse for ydelse af statslån til boligforeninger, at foreningens vedtægter var godkendt af indenrigsministeriet, og ved administrationen af denne bestemmelse sikrede man, at det i boligforeningernes vedtægter blev fastsat, at alle foreningens midler, herunder også midler, der fremkom ved omprioritering, skulle anvendes til boligformål. Et udtrykkeligt krav om en sådan vedtægtsbestemmelse blev optaget i loven af 13. april 1938 om lån til boligbyggeri m. m. og er gentaget i de senere byggestøttelove, senest i § 104 i lov om boligbyggeri.

Medvirkende til, at man i 1933 skærpede kontrollen med boligforeningernes vedtægter, var i øvrigt, at man havde uheldige erfaringer med de såkaldte »entreprenørforeninger«, hvor initiativet til boligforeningens stiftelse var udgået fra entreprenører, sagførere, arkitekter eller andre i byggeriets gennemførelse økonomisk interesserede personer, der — ofte efter en mindre samvittighedsfuld teknisk og økonomisk tilrettelægning af sagen — trak sig ud af byggeforetagendet, så snart opførelsen var tilendebragt, og overlod administrationen til andelshaverne, der intet havde haft med stiftelsen at gøre, og som i mange tilfælde savnede de fornødne forudsætninger for at lede og administrere et sådant foretagende.

Efter lang og trang vej er således for årtier

siden skabt byggefondsinstitut og andre bestemmelser for det sociale byggeri, som har vist deres berettigelse ved den senere kraftige udvikling i netop den form for byggeri. Ved en overgang til ejerlejligheder vil man vende tilbage til tilstande ikke blot fra før 1933, men fra forrige århundrede. *Det ville vist være utænkeligt, at der blev stillet tilsvarende forslag på andre områder af socialpolitikken.*

14.

Forslagets gennemførelse vil betyde en ulighed i forholdet imellem socialt og privat byggen. Det er uafklaret, hvorledes overgangen fra de nuværende ejerforhold til ejerlejligheder skal foregå i henholdsvis socialt og privat byggeri, men efter udtalelser fra politisk side synes det at være hensigten, at beboerne i det sociale byggeri skal have en egentlig ret til at købe lejlighederne for »en rimelig pris« (begrebet defineres ikke nærmere), medens beboerne i det private byggeri kun kan købe lejlighederne efter gensidig, frivillig overenskomst med de nuværende ejere. Hvis dette bliver resultatet, vil der være tale om en oplagt forskelsbehandling.

Men selv om reglerne skulle blive udformet således, at der ved begge former for byggeri krævedes en gensidig, frivillig overenskomst, ville der ikke være tale om en ligestilling. Den private ejer ville stadig kunne vente med at sælge, indtil han fik den højest opnåelige pris, medens der ikke i socialt byggeri på tilsvarende måde ville være to modstående parter, i hvert tilfælde ikke i andelsboligforeninger, hvor generalforsamlingen - d.v.s. de bolighavende medlemmer — er højeste myndighed. Resultatet kunne nemt blive, at de sociale boligforetagender hverken fik markedspris eller »en rimelig pris« for lejlighederne, og det offentlige muligheder for at gribe ind ville være yderst begrænsede, hvis et stort antal lejligheder blev solgt på én gang.

15.

Forslagets gennemførelse vil umuliggøre, at det sociale byggeri bliver selvfinansierende. Blandt argumenterne for indførelse af ejerlejligheder i det sociale byggeri er anført, at der ved salg af lejlighederne vil blive tilført det sociale byggeri kapital til opførelse af nybyggeri. Der må her for det første være tænkt

på de hidtil betalte prioritetsafdrag. Da prioritetslån afdrages efter annuitetsprincippet, udgør prioritetsafdragene imidlertid endnu kun beskedne beløb i forhold til de samlede lån. For det andet kan der være tænkt på værdistigningerne siden lejlighedernes opførelse. Det vil være langt større beløb, men som foran nævnt er det tvivlsomt, i hvilket omfang disse beløb kan indvindes ved salg af lejligheder i det sociale byggeri. Under alle omstændigheder bliver det småbeløb i forhold til, hvad en fastholden af byggefondsforpligtelsen vil betyde i det lange løb. Der vil blive tale om en vældig kapitalopsparing, som rigeligt vil kunne finansiere fremtidens sociale byggeri uden belastning af obligationsmarkedet med heraf følgende høj rente og høj leje. Ved indførelse af ejerlejligheder i socialt byggeri mister man denne mulighed til fordel for beboernes spekulationsmuligheder samt muligheder for udnyttelsen af lejlighederne som »kreditgrundlag«. En opsparing til fordel for samfundet går tabt.

Konklusionen af det ovenfor anførte er, at indførelse af ejerlejligheder i det sociale byggeri vil få en række yderst uheldige sociale og økonomiske konsekvenser og vil betyde et afgørende brud med og tilbageskridt i forhold til den hidtidige udvikling. Hvis der overhovedet åbnes adgang til indførelse af egentlige ejerlejligheder, må det derfor gøres helt klart, at ejerlejligheder ikke kan indføres i det sociale byggeri. Efter den gældende lov om boligbyggeri og de sociale boligforetagenders vedtægter kræves boligministeriets samtykke til salg af det sociale byggeris ejendomme, og boligministeriet har hidtil ifølge fast praksis konsekvent givet afslag på ansøgninger om salg til lejerne med henvisning til, at det er forudsat, at boligerne til stadighed står til rådighed for den mindrebemidlede del af befolkningen. Dette helt selvfølgelige standpunkt kan det blive vanskeligt for boligministeriet at fastholde, hvis ejerlejligheder vinder udbredelse, og det må derfor anses for nødvendigt, at der i lov om boligbyggeri indsættes en udtrykkelig bestemmelse om, at lejligheder i det sociale byggeri ikke kan sælges.

Finn Trier.

D. UDKAST TIL LOV OM EJERLEJLIGHEDER

(tiltrådt af formanden, Alkil, Knud Andersen, Dyreborg, Ehlers, Fenneberg, Graulund Hansen, Graff Nielsen, Axel G. Poulsen, Finn Poulsen, Axel Rasmussen, Else-Merete Ross, Rützou, Sliben, Stochholm, Thestrup og H. L. Thomsen)

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 1. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m. v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration

og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m. v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m. v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dens medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Såfremt en lejlighed i en bygning, der ikke er fuldført, overdrages inden fuldførelsen, er erhververen kun bundet af den indgåede aftale, såfremt han inden handelens afslutning er gjort bekendt med en beregning af de med opførelsen forbundne udgifter og en opstilling over byggeriets påtænkte finansiering og drift.

§ 10.

A. (Fremsat af Finn Poulsen og tiltrådt af Knud Andersen, Fenneberg, Axel Rasmussen, Sliben, Thestrup, H. L. Thomsen og Stochholm, idet dog de to sidstnævnte ønsker at undtage de social-filantropiske boligforetagender, og H. L. Thomsen herudover ønsker sociale boligforetagenders overgang til ejerlejligheder betinget af kommunalt samtykke).

Loven finder ikke anvendelse på

1. landbrugsejendomme, jfr. § 1 i lov om landbrugsejendomme,
2. beboelsesejendomme, hvis opførelse er påbegyndt før 1890, medmindre de er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, eller det stedlige boligtilsyn skønner, at de ikke er uegnede til fortsat anvendelse som boliger for mennesker, jfr. §§ 8-10 i lov om boligtilsyn.

B. (*Fremsat af Else-Merete Ross, subsidiært tiltrådt af de under A. nævnte medlemmer*).

Loven finder ikke anvendelse på

1. landbrugsejendomme, jfr. § 1 i lov om landbrugsejendomme,
2. beboelsesejendomme, hvis opførelse er påbegyndt før 1890, medmindre de er fredet

i henhold til lov om bygningsfredning, eller det stedlige boligtilsyn skønner, at de ikke er uegnede til fortsat anvendelse som boliger for mennesker, jfr. §§ 8-10 i lov om boligtilsyn.

3. ejendomme, som er opført med lejligheder til brug for medlemmer eller til udleje af sociale boligforetagender, jfr. kap. XV i lov om boligbyggeri, medmindre tilladelse foreligger fra kommunalbestyrelse og boligministerium.

§ 11. Denne lov træder i kraft . . .

Stk. 2. Forslag om revision af loven fremsættes for folketinget senest i folketingssamlingen . . .

§ 12. Loven gælder ikke for Færøerne og for Grønland.

E. BEMÆRKNINGER TIL LOVUDKASTET

Almindelige bemærkninger.

Som *titel* for lovudkastet foreslås »lov om ejerlejligheder«. Det må erkendes, at ordet »ejerlejlighed« sprogligt indeholder en vis uklarhed, idet ordet »lejlighed« er flertydigt. Under hele den diskussion, der i de forløbne år har været ført om spørgsmålet, har man imidlertid stedse anvendt ordet »ejerlejlighed«, og ejerlejlighedsudvalget, der ikke har kunnet finde en bedre benævnelse, er derfor blevet stående herved. Der synes heller ikke at være noget betænkeligt ved at bruge dette ord, uanset at loven også omhandler forretningslokaler m. v., jfr. bemærkningerne til § 1.

Der findes her i landet - i modsætning til adskillige andre lande ikke nogen almindelig lovgivning om ejendomsretlige problemer. De almindelige ejendomsretlige forhold vedrørende fast ejendom er bortset fra specielle lovbestemmelser om f. eks. tinglysning, udstykning og beskatning i hovedsagen bestemt af aftaler og almindelige retsgrundsætninger. Dette gælder også andelsboligforeninger og ejerfællesskaber, hvor flere medejere hver for sig har tinglyst adkomst til en andel af ejendommen, eventuelt med brugsret f. eks. til en bestemt lejlighed.

Der ville i princippet heller ikke være noget til hinder for, at en særejendomsret til lejligheder på samme måde retligt kunne etableres uden udarbejdelse af en særlig lov herom, idet det ville være tilstrækkeligt, om der ved gennemførelse af nogle få *tilføjelser til og ændringer i tinglysningsloven* blev givet adgang til at tinglyse ejendomsret til lejligheder såvel som panterrettigheder og andre behæftelser af ejendomme; det måtte hertil kræves, at der gives hver lejlighed sit eget blad i tingbogen, og lejlighederne måtte i øvrigt behandles efter lignende regler som bygninger opført på lejet grund, jfr. herom tinglysningslovens § 19. De nærmere regler om forholdet mellem

lejerne indbyrdes m. v. skulle herefter være overladt til deres frie aftale, og når henses til, at andelsboligforeninger har nået deres nuværende udbredelse og virket tilfredsstillende uden nogen lovgivning herom, ville der måske heller ikke være noget betænkeligt herved.

Det drejer sig imidlertid ved indførelse af ejerlejligheder om en nydannelse i dansk ret, og det kan antages, at denne vil medføre tvivlsspørgsmål i retsanvendelsen, således at der vil være trang til i hvert fald visse lovregler. Hertil kommer, at ejerlejligheder ikke kan tænkes opført uden belåning i realkreditinstitutionerne, og disse må formodes at ville være betænkelige ved långivning, såfremt der ikke ved en særlig lov blev givet lovbestemmelser om hovedprincipperne for ejerlejlighedsretlige stilling. Endelig kan det anføres, at det under hensyn til, at der er tale om en nydannelse, er naturligt, at man gennemfører en lov, indeholdende de grundlæggende regler herom, i stedet for blot at ændre tinglysningsloven, der hovedsagelig indeholder regler om den formelle fremgangsmåde ved tinglysning. Også i udlandet har man jo næsten undtagelsesfrit speciel lovgivning herom, jfr. afsnit A. Der er derfor i udvalget enighed om - også blandt de medlemmer, der ikke tilslutter sig ønsket om at indføre ejerlejligheder - at der i givet fald bør udarbejdes en særlig lov.

De fremmede retsordninger frembyder betydelige forskelligheder med hensyn til, hvor udførligt en sådan lovgivning er udformet, jfr. nærmere afsnit A. Det er derfor naturligt, at der i udvalget også har været overvejelser om, hvorvidt en dansk lovgivning på dette område skulle være meget udførlig som f. eks. i Tyskland og Italien, eller om man kunne nøjes med en betydeligt enklere form, som det eksempelvis kendes fra Belgien. Efter indgående drøftelser af spørgsmålet er udvalget nået frem til det nu foreliggende, forholdsvis

enkle lovudkast, som suppleret med en normalvedtægt, jfr. afsnit F, samt med en bekendtgørelse om fremgangsmåden ved tinglysning, jfr. afsnit G, må antages at kunne tilfredsstille behovet for retsregler ved indførelsen af ejerlejlighedsinstituttet i Danmark; i tilfælde, hvor der ønskes fastsat mere detaljerede regler for fællesskabet og de enkelte ejeres råden, vil det fornødne kunne aftales mellem ejerne og tinglyses på lejlighederne, jfr. bemærkningerne til § 7.

Af de emner, som ikke er medtaget i lovudkastet, skal nævnes *spørgsmålet om den enkelte ejers hæftelse udadtil* såvel i forholdet til kontraktskreditorer som til retsbrudskreditorer, d.v.s. i erstatningstilfælde uden for kontraktsforhold; også dette spørgsmål har været genstand for indgående drøftelser. Som nævnt i afsnit A, side 110, har man i det schweiziske lovudkast ønsket at undgå en solidarisk hæftelse for ejerne. I andre lande — således f. eks. Tyskland og Belgien — synes den der gældende solidariske hæftelse derimod ikke at have givet anledning til vanskeligheder, og der er i kommentarerne til de i disse lande gældende love intet oplyst om ulemper herved under de mangeårige erfaringer med en sådan regel. Man har ud fra den tankegang, at det kunne virke mindre tillokkende for økonomisk solide og påpasselige personer at skulle påtage sig solidarisk hæftelse i et ubestemt omfang sammen med måske mindre solide naboer, været inde på formuleringen af en ufravigelig regel i lovudkastet om, at en ejer for fælles forpligtelser kun skulle hæfte pro rata i forhold til den brøkdelt, jfr. udkastets § 2, stk. 1, hvorved han sammen med de andre lejligheds-ejere har medejendomsret til de fælles bestanddele m. v., men under indtryk af, at en sådan begrænsning af hæftelsen måtte anses for at kunne medføre vanskeligheder for kreditmulighederne, er man vejet tilbage for at optage bestemmelser i udkastet herom. Indførelse af pro rata hæftelse ville formentlig indebære nødvendigheden af bestemmelser om en grundfond, hvis etablering og sikring helst skulle holdes under en eller anden form for offentlig kontrol, eller bestemmelser om en lovbestemt fortrinspanteret i ejerlejligheden for fælles forpligtelser, hvilket imidlertid kunne være til skade for lejlighedens prioritering, jfr. om disse forhold nærmere nedenfor. Udelandes bestemmelser om hæftelsen, følger det

formentlig af dansk rets almindelige regler, at hæftelsen udadtil for deltagerne bliver solidarisk, men dette er næppe urimeligt under hensyn til, at ansvaret over for erstatningskrav normalt vil være dækket af sædvanlige forsikringer, og at der i en forsvarligt administreret ejerlejlighedsejendom ikke uden behørig vedtagelse vil blive indgået forpligtelser, som ikke kan dækkes over driften af de enkelte ejeres bidrag hertil. Det tilføjes i øvrigt, at der efter dansk ret i vidt omfang er mulighed for i et fællesskab at træffe aftale om at begrænse deltagerens ansvar for kontraktlige forpligtelser, og man må finde det rettest at overlade spørgsmålet om, i hvilket omfang dette kan ske på det heromhandlede område, til retsudviklingen og retsanvendelsen.

I lovudkastet er ikke optaget bestemmelse om, hvem *vedligeholdelsen* af lejlighederne påhviler; den enkelte ejers vedligeholdelsespligt må gå videre end den en lejer efter leje-loven påhviler pligt. Nærmere bestemmelser herom vil mest hensigtsmæssigt kunne fastsættes af ejerne selv i vedtægten.

I det foregående er allerede nævnt, at man har ment at måtte opgive tanken om en *grundfond* eller vedligeholdelsesfond som en obligatorisk betingelse for en ejendom med ejerlejligheder. En bestemmelse herom — således som den findes i Schweiz — ville som nævnt kun kunne yde kreditorerne tilstrækkelig sikkerhed, hvis der blev indført en form for kontrol med grundfondens oprettelse og fortsatte tilstedeværelse, og det ville i mange tilfælde forekomme urimeligt, om en større likvid kapital skulle henstå som båndlagt til sikkerhed for forpligtelser, der måske aldrig bliver aktuelle. I erkendelse af, at det kan være i ejernes interesse, at der findes en grundfond, er der imidlertid i lovudkastets § 6, stk. 1, givet hjemmel for, at der kan af kræves de enkelte ejere bidrag til en grundfond, og i den i § 7 omhandlede normalvedtægt foreslås optaget en regel om, at $\frac{1}{4}$ af ejerne kan fordre oprettet en sådan grundfond, hvortil årligt bidrages med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. heraf, se vedtægtens § 10 (afsnit F, s. 149).

I adskillige fremmede lande findes der lovregler om, at fællesskabet for bidrag til fælles forpligtelser har en tidsbegrænset *legal pante-ret* — med eller uden fortrinsret fremfor an-

dre panterettigheder - i de enkelte lejligheder. Nyder en sådan panteret ikke fortrinsret, synes den 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 er 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. Udvalget har imidlertid fundet det mest hensigtsmæssigt under hensyn til de forskellige forhold, der måtte gøre sig gældende i ejerlejlighedsejendomme, at overlade en samtlige ejere omfattende ejerforening, jfr. udkastets § 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 foreslås 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, bemærkes, at der i flere lande — f. eks. Tyskland, Belgien og U.S.A. - sker særskilt vurdering og

beskatning af hver enkelt ejerlejlighed. Om spørgsmålet henvises til den i afsnit H (side 156 ff) indeholdte redegørelse fra ekspeditionssekretær Karen N. Dahl, skattedepartementet, hvorefter det - set fra skattemyndighedernes synspunkt - ville 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 uden større vanskelighed kunne administrere regler, hvorefter ejendommen vel vurderes under ét, men skatterne af skattevæsenet selv fordeles på de enkelte ejere efter det fordelingstal, hvormed de indgår i fællesskabet, jfr. lovudkastets § 2, stk. 1. Det må, for at den i lovudkastet 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 lejligheds pålignede skat medfører, at de andre ejere må udrede denne og derefter være henvist til at søge regres hos den forsømmelige skatteyder.

Der er i udvalget overvejende stemning for at foretrække en ordning, hvorved der - ligesom i de ovennævnte lande - finder særskilt vurdering og beskatning af hver enkelt lejlighed sted.

Om *den personlige beskatning* af ejere af ejerlejligheder henvises til afsnit J (s. 159). Finansministeriet har den 6. aug. 1963 nedsat et udvalg med den opgave dels at undersøge boligudgifternes størrelse, henholdsvis for lejere og ejere af egen bolig, dels at udarbejde forslag til ændringer i skatte- og boliglovgivningen med sigte på at ophæve eller modvirke de uligheder i boligudgifterne, der eventuelt måtte eksistere som følge af lovgivningsbestemmelser; udvalgets betænkning forventes at foreligge i nær fremtid*).

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**

*) Under trykningen af nærværende betænkning er det oplyst, at boligudgiftsudvalget har afgivet sin betænkning den 24. maj 1965.

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 iidtager 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 antages, at der, for så vidt angår ejerlejligheder, vil være trang til regler af tilsvarende indhold, og det henstilles, 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 boliginteressentskaber 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 ri-

melige; en én gang etableret ejerlejligheds-ejendom 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.

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 andre særskilt afgrænsede 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 en 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 (fordelingstallet) i det fællesskab, som er nødvendigt mellem ejerne i en ejerlejligheds-ejendom. Selv om det i de enkelte lejligheds-ejeres 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, funktionærbolig m. m. — som pligter, idet ejerne i fællesskab må bidrage til fælles forpligtelser, jfr. § 6, stk. 1.

Bortset fra tilfælde, hvor en ejerlejligheds-ejendom omfatter nogle få praktisk talt ens lejligheder, er det nødvendigt, at der på forhånd fastlægges fordelingstal 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, idet 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 fra ejendomsretten til lejligheden.

Til § 3.

Efter denne bestemmelse kan kun ejendommen i dens helhed opdeles i ejerlejligheder.

Man har herved villet afskære, at enkelte lejligheder i en ejendom sælges som ejerlejligheder, medens ejendommen iøvrigt samlet ejes af en enkelt ejer, der på sædvanlig måde råder over denne del af ejendommen i sin helhed og udlejer de i denne værende lejligheder. Der henvises herved til det i afsnit A, side 112 anførte om de konflikter, der i Tyskland er opstået i tilfælde, hvor nogle beboere er blevet ejere, medens andre fortsætter som lejere af lejligheder i ejendommen.

Derimod **vil** der intet være til hinder for, at den enkelte ejer i kraft af sin ejendomsret til lejligheden udlejer denne. Ej heller vil det være udelukket, at flere lejligheder i samme ejendom ejes af samme ejer; dette kan f. eks. tænkes i tilfælde, hvor ejerlejligheder i en nyopført ejendom af bygherren udbydes til salg, og det ikke er muligt ved opførelsen at afhænde alle lejlighederne.

Til § 4.

Det fastslås, at en ejerlejlighed i tinglysningsmæssig henseende er en selvstændig fast ejendom; de nærmere bestemmelser om fremgangsmåden ved tinglysning må udfærdiges af justitsministeren. Af udvalget er udarbejdet to alternative udkast til anordning om ændring i tinglysningsanordningen, se afsnit G.

Det følger af sagens natur, at udstykningslovens regler om udstykning uanset det anføres 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 etc., er det fundet ønskeligt at medtage en udtrykkelig lovbestemmelse om dette spørgsmål.

Til § 6.

Bestemmelsen i stk. 1 fastsætter, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt efter fordelingstallet 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 af denne bestemmelse udfærdigede vedtægt.

Som anført i de almindelige bemærkninger (s. 142) 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 forøgelse af forsikringspræmierne, skal bæres af denne ejer selv.

Til § 7.

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

Hvad en sådan vedtægt 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, har man imidlertid, jfr. afsnit F, udarbejdet forslag til en normalvedtægt, som skal være gældende, medmindre andre bestemmelser herom vedtages

og tinglyses. I denne vedtægt gives bestemmelser om generalforsamlingen og afstemningen 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 normalvedtægten regler om valg af bestyrelse og dennes funktioner ved varetagelsen 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 bestyrelsen 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 normalvedtægten foreslåede kan der blive spørgsmål. Det kan formentlig tænkes, at ejerne finder det ønskeligt at begrænse adgangen til salg eller udleje eller de enkelte ejeres råden i øvrigt, f. eks. således, at der her til kræves tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. I så fald må de nærmere bestemmelser om bestyrelsens beføjelser i så henseende optages i vedtægten.

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, og der må heller ikke i forholdet mellem ejerne indbyrdes kunne opstå tvivl om, hvilke vedtægtsbestemmelser de er underkastet. Hvis en lejlighed blev overdraget, inden en vedtagen ændring var tinglyst, ville der kunne komme til at gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere indbyrdes, og for at undgå denne konflikt er tinglysning gjort til en gyldighedsbetingelse også mellem ejerne indbyrdes.

Et mindretal (Graulund Hansen) bemærker om spørgsmålet om tinglysning følgende:

Mindretallet kan anerkende, at det er hensigtsmæssigt at foreskrive, at afvigelser fra normalvedtægten skal tinglyses for at få gyldighed overfor aftaleerhververe og kreditorer,

da vedtægtens indhold kan være af afgørende betydning for disse gruppers retsstilling. Der er imidlertid efter mindretallets opfattelse ikke grund til at foreskrive, at der skal ske tinglysning, for at afvigelser skal have gyldighed for ejerlejlighedsejerne selv. For det første er tinglysning som dansk rets alt overvejende hovedregel ikke nogen gyldighedsbetingelse inter partes, og det vil derfor i sig selv virke forvirrende, såfremt dette foreskrives på et så specielt område. Det er dernæst ikke rimeligt, at beslutninger, vedtaget forskriftsmæssigt på en generalforsamling, ikke kan bringes til udførelse, før tinglysning af afvigelser fra vedtægten er sket. Det ses således ikke, hvorfor vedtagelser om en ændret udgiftsfordeling først skal have virkning fra tinglysningen. Det kan endvidere tænkes, at et koksfyret centralvarmeanlæg er brudt sammen midt om vinteren, og valget står mellem nyt koksfyre, oliefyre eller fjernvarme. På en generalforsamling er der stort flertal for oliefyre eller fjernvarme. Da der ikke kan skabes det efter normalvedtægtens § 1, stk. 4, (formentlig) nødvendige kvalificerede flertal for den ene af de to løsninger, besluttet det at ændre normalvedtægten til, at almindeligt stemmeflertal er tilstrækkeligt. I en sådan situation forekommer det helt uantageligt, at den endelige beslutning yderligere skal kunne forsinkes af den blotte registrering af vedtægtsafvigelsen, en registrering, der kan trække i langdrag, fordi formelle tinglysningskrav skal opfyldes.

For at fravige dansk rets almindelige regel om, at tinglysning ikke er nogen gyldighedsbetingelse mellem parterne, må der anføres tvingende grunde. Sådanne grunde ses ikke anført af flertallet. Det kan måske nok tænkes, at der vil kunne komme til at gælde eet sæt vedtægter i forholdet mellem de oprindelige ejerlejlighedsejere og et andet sæt i forhold til nye ejere. Men der ses ikke at være anledning til ved en særregel at forhindre dette, da de oprindelige ejerlejlighedsejere dog har kunnet forudse denne situation som en mulighed, og da enhver har kunnet væge sig blot ved at forlange vedtægtsafvigelsen tinglyst hurtigst muligt.

Mindretallet foreslår, at ordene »og tinglyst« udgår, og at der som nyt stk. 2 indsættes: »Stk. 2. Afvigelser fra normalvedtægten skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler og mod retsforfølgning.«

Fil § 8.

Bestemmelserne indeholder reglerne for ejerforeningens beføjelser i tilfælde af grovere misligholdelse fra en ejers side af sine forpligtelser som lejlighedsejer. 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 fraflytte 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 anlæg, vil de andre ejere efter opnået dom kunne foretage udlæg i lejligheden og lade denne bortselge ved tvangsauktion.

Såfremt den pågældende ejer ikke efterkommer de ham meddelte pålæg, må sagen indbringes for domstolene til prøvelse, og han vil i tilfælde af, at retten godkender det meddelte pålæg, kunne udsættes af sin lejlighed ved fogdens bistand.

Om den foreslåede regel i almindelighed bemærkes, at der efter udvalgets opfattelse 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 den endelige færdiggørelse og de dermed forbundne endelige udgifter samt til den endelige prioritering, synes navnlig i Frankrig at give anledning til bekymring, og man overvejer i dette land indførelse af yderligere skærper af kontrollen med byggeselskaberne, jfr. afsnit A, s. 119. Udvalget har derfor overvejet forskellige udformninger af sikringsbestemmelser, herunder også sikring af den udbetalte del af den konstante købesum i tiden, indtil køberen kan opnå endeligt anmærkningsfrit skøde og dermed ejendomsrettens overførelse til sig. Man har således været inde på tanken om at sikre kø-

beren en lovbestemt oprykkende håndpantret i det af sælgeren til sikkerhed for byggelånet udstedte pantebrev i ejerlejlighedsejendommen i forbindelse med krav om, at den kontant udbetalte del af købesummen skulle indsættes på byggelånskontoen eller sikres på anden vis.

Udvalget er dog meget tilbage fra at opstille sådanne restriktive bestemmelser, som må befrygtes ikke at ville stå i rimeligt forhold til de vanskeligheder, de ville kunne berede byggeriet, og er derfor blevet stående ved den foreslåede regel om oplysningspligt for sælgeren som betingelse for, at køberen skal være bunden, en regel, der i praksis vil opfordre sælgeren til at give køberne udførlige oplysninger. Det må erkendes, at kravet om en beregning på det pågældende tidspunkt vil kunne give anledning til adskillig tvivl, hvortil kommer, at bygherrer, der opfører ejendomme med salg af lejligheder for øje, vil kunne knytte sådanne forbehold til de oplysninger, der gives køberne, at oplysningerne bliver lidt vejledende.

Stilles der i en lovbestemmelse for strenge krav, risikeres det imidlertid meget let, at man voldrer hæderlige sælgere af ejerlejligheder vanskeligheder, der næppe vil være rimelige, samtidig med, at man giver køberne et indtryk af sikkerhed, som alligevel ingen lovbestemmelse vil kunne give, hvor det måtte dreje sig om mindre nøjeregnende sælgere.

Til § 10.

ad A¹) og B¹)

Landbrugsejendomme er undtaget efter ønske af landbrugsministeriet, idet oprettelse af ejerlejligheder i sådanne ejendomme ville stride imod landbrugslovgivningens formål.

ad A²) og B²)

Forslaget tager sigte på at undgå, at ejerlejlighedssystemet bringes i anvendelse på ældre beboelsesejendomme af så ringe kvalitet, at de bør saneres. Opdeling af ejendomme af denne beskaffenhed i ejerlejligheder vil kunne besværliggøre deres sanering.

Det er imidlertid vanskeligt at opstille sådanne kvalitetskriterier, f. eks. med hensyn til lysafstande, indretning, brandfare og øvrige forhold, at de pågældende ejendomme derigennem klart kan afgrænses i forhold til andre ejendomme.

Som kriterium for afgrænsningen foreslås derfor - i lighed med f. eks. lejelovens § 113, stk. 6, og boligbyggerilovens § 69 - anvendt opførelsesåret 1890. Herved opnås, at alle ejendomme opført i dette år eller senere ved forevisning af bygningsattest eller anden form for dokumentation uden videre vil kunne opdeles i ejerlejligheder.

Mange ejendomme fra før 1890 indeholder imidlertid gode og sunde boliger eller kan med rimelighed forbedres, således at forholdene bliver tilfredsstillende, og bør følgelig ikke være afskåret fra at overgå til ejerlejlighedsejendomme.

Det foreslås derfor, at ejendomme fra før 1890, der er fredede, eller hvis fortsatte anvendelse boligtilsynet ikke har indvendinger imod, skal kunne overgå til ejerlejligheder.

Begrundelsen for at medtage fredede ejendomme er også, at ejerlejligheder i sådanne bevarings værdige ejendomme vil kunne blive særligt attraktive, og at ejerlejlighedssystemet her kan tænkes at kunne fremme bevaringsbestræbelserne med hensyn til ejendomme af denne art.

For andre ejendomme, der er opført før 1890, skønnes det hensigtsmæssigt at lade boligtilsynenes skøn over kvaliteten være afgørende. Et skøn, der udøves på grundlag af boligtilsynslovens regler, skulle indebære sikring af en vis minimumskvalitet samtidig med, at der skulle være en rimelig margin for overgang til ejerlejlighedsejendomme også for ældre ejendomme.

Ejendomme, der som følge af undtagelsesregler ikke kan danne grundlag for ejerlejligheder, vil som hidtil kunne erhverves af beboerne og blive disses ejendom på andels- eller aktieselskabsbasis eller som interessentskabslejligheder.

ad B 3).

Forslaget om at undtage ejendomme tilhørende sociale boligforetagender må ses på

baggrund af formålet med lejlighederne i sådanne ejendomme. Det er ved den støtte, der fra det offentlige er ydet til disse foretagenders byggeri, forudsat, at lejlighederne i videst muligt omfang er til rådighed for den mindre- og mindstbemidlede del af befolkningen, jfr. boligbyggerilovens §§ 11, 104 og 105.

Efter gældende regler kan salg af ejendomme — herunder parcelhuse — der er opført af sociale boligforetagender til brug for medlemmer eller til udleje, kun finde sted med samtykke af boligministeriet. Er der ydet kommunegaranti i forbindelse med finansieringen, forudsætter salg tillige samtykke fra vedkommende kommunalbestyrelse. På baggrund af de nævnte forudsætninger følger boligministeriet den praksis, at der kun, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende, kan blive tale om samtykke til afhændelse.

Selv om en lov om ejerlejligheder ikke udtrykkelig undtager sociale ejendomme, ville en overgang til ejerlejligheder af sådanne ejendomme kun kunne ske med boligministeriets og eventuelt vedkommende kommunalbestyrelses samtykke og således i almindelighed ikke kunne finde sted, såfremt den hidtidige praksis med hensyn til salg af sociale boligforetagenders ejendomme fortsat oprettholdes.

Den foreslåede undtagelsesbestemmelse vil imidlertid indebære, at det lovfæstes, at overgang til ejerlejligheder for disse ejendomme kun vil kunne ske, hvis såvel kommunalbestyrelse som boligministerium giver samtykke hertil.

Formanden og medlemmerne Alkil, Dyreborg, Ehlers, Graulund Hansen, Graff Nielsen, Axel G. Poulsen og Riitzou har ikke ønsket at afgive stemme m. h. t. spørgsmålet om lovens område, herunder om den ældre boligmasse og det sociale byggeri skal undtages.

F. NORMALVEDTÆGT FOR EN EJERFORENING, OPRETTET I MEDFØR AF LOV OM EJERLEJLIGHEDER

Generalforsamlingen.

§ 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Er mindre end halvdelen af de således stemmeberettigede mødt på generalforsamlingen, og mindst 2/3 stemmer for forslaget, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2. Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
3. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
4. Valg af suppleanter.
5. Valg af revisor og suppleant for denne.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det. eller *når* et medlem i medfør af

denne vedtægts § 1, stk. 2, kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

§ 3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlægges til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

§ 5. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. Om forhandlingerne optages i en af bestyrelsen autoriseret protokol en kort beretning, der underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen.

§ 6. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun forningens medlemmer, disses ægtefæller og nærtstående slægtninge.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og sup-

pleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en af bestyrelsen autoriseret pro-

tokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsret.

§ 9. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Grundfond.

§ 10. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jfr. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. af denne værdi.

Revision.

§ 11. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen med deres underskrift bemærke, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab.

§ 12. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

G. UDKAST TIL ANORDNING NR. . . . OM ÆNDRING I ANORDNING OM TINGLYSNING

a) Udarbejdet af Dyreborg og Graulund Hansen og tiltrådt af formanden, Alkil, Knud Andersen, Fenneberg, Axel Ivan Pedersen, Axel Rasmussen og Sliben.

(Om ejerlejligheder).

I henhold til § 4, stk. 2, i lov om ejerlejligheder fastsættes følgende ændringer i anordning nr. 298 af 26. november 1926 om tinglysning, som ændret senest ved anordning nr. 20 af 24. januar 1963:

Som §§ 10 a–10 findføljes:

§ 10 a. Når en ejendom opdeles i ejerlejligheder, skal der til dommeren sendes etageplaner og en af kommunalbestyrelsen attesteret fortegnelse, der angiver

- a. ejerlejlighedernes beliggenhed angivet ved matr. nr., gadenavn, husnummer, etage m. v.,
- b. ejerlejlighedernes numre,
- c. ejerlejlighedernes størrelse angivet ved etageareal og ved antal af værelser.

Stk. 2. Dommeren kan forelægge spørgsmål vedrørende fortegnelsen for boligministeriet og skal afvise begæringen om tinglysning, såfremt den savner klarhed og orden.

§ 10 b. På ejendommens blad i tingbogen noteres, at ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, og de enkelte lejligheds numre og størrelse indføres.

§ 10 c. Ved tinglysning af skøde på en ejerlejlighed indsættes i tingbogen et særligt blad (ejerlejlighedsblad), på hvilket anføres ejendommens matr. nr., ejerlejlighedens nummer, beliggenhed og størrelse.

Stk. 2. Såfremt skødet indeholder det i § 2, stk. 1, i lov om ejerlejligheder nævnte fordelingstal, noteres dette på lejlighedsbladet.

Stk. 3. Til ejerlejlighedsbladet overføres de på ejendommens blad anførte servitutter, byrder, panterettigheder m. v., medmindre disse udelukkende vedrører en anden ejerlejlighed.

§ 10 d. Ved tinglysning af første skøde på en ejerlejlighed skal eventuelle afvigelser fra normalvedtægten tinglyses.

§ 10 e. Ejerlejlighedsblade, der holdes i en særlig farve til adskillelse fra andre tingbogsblade, indsættes i nummerfølge i tingbogen efter ejendommens blad i tingbogen.

§ 10 f. Kommunalbestyrelsen sender til dommeren meddelelse om ændringer af den i § 10 a, stk. 1 nævnte fortegnelse, for så vidt angår b) og c).

Stk. 2. Tinglysningslovens §§ 21–24 finder tilsvarende anvendelse ved ændring af ejerlejlighedernes størrelse.

Om udkastet bemærker de nævnte medlemmer følgende:

I udkast til anordning om ændring af tinglysningsanordningen tilsigtes en ordning af de tinglysningsmæssige spørgsmål i størst mulig overensstemmelse med tinglysningslovens og tinglysningsanordningens regler om registrering af rettigheder over fast ejendom i sædvanlig forstand. Det foreslås, at der i tingbogen for hver ejerlejlighed indsættes et særligt blad, til hvilket alle rettigheder overføres. Hovedejendommens blad bevares af hensyn til noteringer om matrikulære forhold, medens dette blads oplysninger om servitutter m. v. overføres til ejerlejlighedernes blade, der skal kunne stå alene i den forstand, at alle tinglyste rettigheder vedrørende en ejerlejlighed skal kunne findes på dens blad. Og

så servitutter vedrørende grunden skal overføres, da ejerlejlighedsejerens ret omfatter en andel af grunden.

Der findes ikke nogen central myndighed, der i lighed med matrikelvæsenet kan give tinglysningskontorerne oplysning om dannelsen af ejerlejligheder og fastlægge disses nummerering og størrelse, og det skønnes at være administrativt for besværligt og for bekosteligt at etablere en sådan myndighed. Det er på den anden side ikke betryggende at overlade til den private ejer uden kontrol fra en autoritet at udarbejde dette materiale. Det er nødvendigt, at nummereringen fastlægges så sikkert og så ensartet som overhovedet muligt, og at ejerlejlighedernes størrelse og beliggenhed er angivet så klart som muligt, idet der ellers vil kunne opstå fejtagelser til skade for rettighedserhververe og kreditorer, ligesom der kan blive tale om erstatningskrav mod statskassen. Såfremt det nævnte grundlag udarbejdes uden kontrol, kan man risikere en lignende usikkerhed, som hidtil har været til stede ved tinglysning af rettigheder over bygninger på lejet grund, hvilken usikkerhed har motiveret overvejelser om en forbedret ordning.

Det skønnes hensigtsmæssigt at henlægge opgaven til kommunalbestyrelserne, der i forvejen er i besiddelse af en række oplysninger og et tegningsmateriale, der umiddelbart vil kunne danne grundlag for den fornødne kontrol. Kommunalbestyrelserne skal kunne kræve, at den private ejer skal forelægge etageplaner og forslag til nummerering m. v., hvorefter kommunerne skal påse, at materialet stemmer overens med det tegningsmateriale, som beror på kommunekontoret, og at nummereringen sker i overensstemmelse med retningslinier, fastlagt af boligministeriet. Såfremt det skønnes hensigtsmæssigt, skal kommunerne kunne forlange indsendt yderligere tegningsmateriale og opmålinger, foretaget af arkitekter eller landinspektører. — I tilfælde af senere ændringer, f. eks. hele eller delvise sammenlægninger af boliger eller butikslokaler, skal kommunalbestyrelserne forsyne tinglysningskontorerne med oplysninger herom, hvorved tinglysningsdommerne får anledning til at ændre angivelserne på ejerlejlighedernes blade og at fastlægge panthaveres indbyrdes prioritetsforhold, hvilket er af afgørende betydning.

Det er fra anden side i udvalget foreslået, at det fornødne grundlag for tinglysningskontorerne rettighedsregistrering tilvejebringes af landinspektører. Det må erkendes, at landinspektørers medvirken efter omstændighederne vil kunne være nyttig, og der kan tænkes tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen vil kræve, at en landinspektør medvirker. Men i almindelighed er en landinspektørs medvirken ikke nødvendig, og et krav herom kan da virke forsinkende og fordyrende. Dernæst er det af betydning, at fremtidige rettighedserhververe med henblik på at få oplysning om en ejerlejligheds afgrænsning ikke skal kunne være i tvivl om, hvem de skal rette henvendelse til, hvilken tvivl kan opstå, såfremt der på stedet er flere landinspektører. Dertil kommer, at en landinspektørs arkiv ikke er sikret ved død eller forretningsoverdragelse. — Der må i ganske særlig grad tages afstand fra det stillede forslag, for så vidt dette indebærer, at senere ændringer ikke skal meddeles tinglysningskontorerne. Det er af væsentlig betydning, at tinglysningsdommeren så tidligt som muligt får anledning til at klarlægge forholdet mellem de rettighedshavere, der er angivet på de respektive ejerlejlighedsblade, og dermed også klarlægge retsstillingen overfor senere rettighedserhververe og overfor kreditorer. — Såfremt forslaget ændres derhen, at også senere ændringer skal meddeles via en landinspektør, vil tinglysningskontorerne være noget bedre hjulpet, men nærværende forslag (a) rummer den meget betydelige fordel, at den pågældende kommunalbestyrelse får kendskab til ændringerne, fordi der så godt som altid er tale om bygningsændringer, hvorfor der meget hurtigt kan meddeles tinglysningskontorerne autoritative og fuldstændige oplysninger.

b) Andre medlemmer af udvalget (Ehlers, Graff Nielsen, Gregers Hansen, Axel G. Poulsen, Finn Poulsen, Thestrup, Thomsen og Trier), finder, at den foreslåede ordning vedrørende kommunalbestyrelsens medvirken er uheldig. Den vil medføre en øget offentlig administration, som de nævnte medlemmer finder overflødig, og som vil besværliggøre ejerlejlighedssystemets anvendelse. Disse medlemmer foreslår udkastets §§ 10a og 10b affattet således:

§ 10 a. »Når en ejendom opdeles i ejerlejligheder, skal der til dommeren sendes en af en landinspektør attesteret fortegnelse, der angiver

- a) ejerlejlighedernes beliggenhed angivet ved matr. nr., gadenavn, husnummer, etage m. v.
- b) ejerlejlighedernes numre,
- c) ejerlejlighedernes størrelse angivet ved areal og antal af værelser.

Fortegnelsen skal bilægges et af landinspektøren attesteret kort over hver enkelt ejerlejlighed.

Stk. 2. Dommeren kan forelægge spørgsmål vedrørende fortegnelsen for boligministeriet og skal afvise begæringen om tinglysning, såfremt den savner klarhed og orden.

§ 10 b. På ejendommens blad i tingbogen noteres, at ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, og de enkelte lejligheders numre og størrelse indføres.

Stk. 2. Genpart af fortegnelse og kort, jfr. § 10 a, indsættes i akten.«

Endvidere foreslås som nyt punktum i § 10 c, stk. 1, indsat:

»Til ejerlejlighedens akt overflyttes genparten af kortet over ejerlejligheden, jfr. § 10 b, stk. 2.«

Endelig foreslås stk. 1 i § 10 f udeladt.

Til nærmere begrundelse for de anførte forslag bemærker disse medlemmer følgende:

For at ejerlejlighedssystemet kan virke tilfredsstillende af hensyn til bl. a. erhververe og panthavere, må der skabes fornøden sikkerhed for, at tinglysningen kan foregå på en sådan måde, at de til de enkelte lejligheder knyttede særlige rettigheder og forpligtelser i forhold til de øvrige kan aflæses i tingbogen på lignende måde, som tilfældet er med f. eks. parcelhuse. Det grundareal, som en bygning med ejerlejligheder er beliggende på, vil i almindelighed være matrikuleret, således at det pågældende matrikelnummer kan tages som udgangspunkt for angivelsen af de enkelte ejerlejligheder i tingbogen. Medens grundlaget for angivelsen af f. eks. et parcelhus normalt vil være det matrikulerede grundareal, må angivelsen af en ejerlejlighed, der

omfatter f. eks. en 3 værelses lejlighed på 2. sal, være en betegnelse, som karakteriserer denne lejlighed i forhold til de øvrige. Den har grundareal og trappegange m. v. fælles med de øvrige lejligheder, og foruden med matrikelnummer, gadebetegnelse og husnummer må lejligheden angives ved etage og beliggenhed, således at den let kan individualiseres. Det vil derfor være nødvendigt, at der på ejendomme med ejerlejligheder tinglyses eller noteres en samlet nøjagtig fortegnelse over de ejerlejligheder, som ejendommen er opdelt i. Det vil også være hensigtsmæssigt, at der for de enkelte lejligheder i ejendommen ved den pågældende fortegnelse fastlægges bestemte numre, og at den enkelte lejligheds størrelse angives ved antal værelser og areal.

Aralet må angives som det areal, der ligger inden for lejlighedens ydre grænser, og som indehaveren af den pågældende lejlighed får eneråden over. Arealet er således ikke identisk med lejlighedens bruttoareal, der også omfatter f. eks. andel i trappegange, og som er afgørende ved afgørelsen af, om lejligheden er i overensstemmelse med bygningslovgivningens regler.

At angive lejlighedens areal som det areal, ejendomsretten direkte omfatter, forudsætter således en særlig arealberegning for den enkelte lejlighed, som ikke er nødvendig af hensyn til kommunalbestyrelsernes (bygningsmyndighedernes) almindelige arbejde, men skal tjene til underretning for erhververe og panthavere vedrørende de pågældende lejligheder. Det synes derfor tilstrækkeligt og mest praktisk, om oplysninger herom findes på tinglysningskontoret og er tilgængelige for eftersyn. Skal det pågældende materiale være til offentligt eftersyn hos kommunalbestyrelserne, vil det forudsætte særlige foranstaltninger med henblik herpå, idet de kommunale tegningsarkiver ikke på samme måde som tinglysningskontorenes er indrettet på offentligt eftersyn.

Udarbejdelsen af den omhandlede ejerlejlighedsforteegnelse og de dertil knyttede arealberegninger for de enkelte lejligheder og lokaler kommer til at virke som en slags ejerlejlighedsmatrikel for den pågældende ejendom. Den bliver grundlaget for udstedelse af skøder og pantebreve og andre dokumenter ejerlejligheden vedrørende, og den bør derfor på

samme måde som andre forhold vedrørende rettigheder og forpligtelser over fast ejendom udarbejdes således, at der er rimelig sikkerhed for dens rigtighed. Dette vil kunne ske ved at lade den underkaste kontrol af en offentlig myndighed, og mest nærliggende kunne det synes at overlade denne kontrol til tinglysningsdommeren, der skal tinglyse dokumenter vedrørende ejerlejlighederne og altså alligevel må beskæftige sig med disse forhold. En sådan ordning vil imidlertid forudsætte undersøgelser, som tinglysningskontorerne normalt ikke foretager, og måske også i visse tilfælde en indsigt i tekniske forhold, som kontorernes personale ikke kan forudsættes at være i besiddelse af. Fortegnelsen over arealberegningerne må først og fremmest stemme med de bygningsmæssige forhold, således som disse er godkendt af bygningsmyndighederne. Det er på grundlag af dette forhold, at det foran under a) er foreslået overladt til kommunalbestyrelserne at attestere fortegnelsen og arealberegningerne for de enkelte lejligheder. Der vil imidlertid ved en sådan ordning blive påført disse myndigheder en øget administration, idet der er tale om dokumenter og beregninger, som disse myndigheder ikke i forvejen beskæftiger sig med. Endvidere vil man bebyrde indehaverne af ejerlejligheder, advokater o.s.v. med øget besvær og omkostninger, idet de ved en sådan ordning må søge udarbejdet fortegnelse og arealberegning — normalt med bistand af en landinspektør eller en arkitekt — efter de fastsatte forskrifter og derefter først - mod gebyr — få dem attesteret hos kommunalbestyrelserne, inden de kan indføres eller noteres i tingbogen. Hertil kommer det øgede besvær, der vil være ved eftersyn af materialet vedrørende ejerlejligheder, når dette eftersyn ikke kan ske alene på tinglysningskontoret, men

må suppleres ved eftersyn af materiale hos kommunalbestyrelserne.

En så omstændelig ordning findes uheldig. Den er efter de hernævnte medlemmers opfattelse overflødig, idet en lettere, hurtigere og fuldt betryggende ordning vil kunne etableres ved at forlange fortegnelse og arealberegning attesteret af en landinspektør, jfr. den som bilag optagne skrivelse af 12. marts 1965 fra Den danske Landinspektørforening til udvalgets formand. Erklæringer fra landinspektører, der har offentlig autorisation, lægges i forvejen uden videre til grund af tinglysningsdommeren i andre henseender, jfr. således tinglysningslovens § 22. Landinspektører er i deres almindelige arbejde fortrolige med kortmateriale og tinglysningsvæsenet og skulle derfor have gode forudsætninger for at kunne sikre en forsvarlig udarbejdelse af ejerlejlighedsfortegnelser og at udarbejde egnede kort over de enkelte ejerlejligheder med arealberegning. Disse kort, der må udarbejdes på grundlag af de approberede bygningstegninger, må indsættes i tinglysningsakten for de pågældende lejligheder, hvorved der tilvejebringes et klart grundlag for, hvad de enkelte ejerlejligheder omfatter.

De tinglyste forhold må efter de almindelige tinglysningsregler kunne lægges til grund af kreditorer og godtroende erhververe, indtil ændringer måtte være tinglyst. En ordning, hvorefter det skulle pålægges kommunalbestyrelserne at indberette bygningsændringer for ejerlejligheder, forekommer derfor unødvendig. Det vil næppe heller ved en sådan ordning kunne sikres, at alle ændringer kommer til tinglysningsdommerens kendskab, og en forskrift i denne retning vil kunne give indtryk af en sikkerhed, som en sådan bestemmelse rent faktisk ikke vil kunne give.

12. marts 1965.

Til formanden for Ejerlejlighedsudvalget,
hr. højesteretsdommer Henrik Tamra.

Under henvisning til landinspektørens normale arbejde i forbindelse med sikring af grænserne for ejendomsret til og panteret i fast ejendom, til hvilket arbejde han er enerettiget, tillader foreningen sig at henvende sig til udvalget for at henlede opmærksomheden på det hensigtsmæssige i, at landinspektøren også, hvor det drejer sig om ejendomsret til lejligheder, medarbejder til fremskaffelse af de dokumentationer og identifikationer, der skal sikre dels ejendomsretten til den enkelte lejlighed, dels medejendomsretten til fællesarealer og -indretninger og dels pante retten i disse objekter.

Udover sit normale matrikulære arbejde er landinspektøren som tillidsmand ofte benyttet til at afgive attester dels til offentlige myndigheder, dels til pengeinstitutter og dels over for private, og han er da også i adskillige love nævnt som en person, der medvirker ved eller afgiver erklæringer ved behandling af sager af offentlig- og privatretlig karakter, jfr.

udstykningslovens §§ 5, 17-c, 22 (jfr. 21, 3) 23, 28-36,
vejbestyrelseslovens §§ 29 (2), 39 (1),
byplanlovens § 11 (c og d),
tinglysningslovens 3. udgave, siderne 6, 64, 133, 151, 154-56, 305-306, 415-17.

I lov af 16/5 1963 om landinspektørvirksomhed er der bl. a. opstillet strenge habilitetskrav til landinspektører.

Landinspektører er meget ofte benyttet til udfærdigelse af kortplaner som bilag til dokumenter, der tinglyses. Herved opnås i mange tilfælde en forenklet fremstilling af netop de forhold, som dokumentet skal sikre, og man undgår den ofte meget pladskrævende

arkivering af tegninger og planer, der er fremstillet i store målforhold til andre formål, og som derfor indeholder en mængde oplysninger, der ikke vedkommer det foreliggende dokument.

I en del kommuner meddeles byggetilladelse kun på betingelse af, at bygningen afsættes i marken af en landinspektør, og at der forelægges bygningsmyndigheden en afsætningsplan udarbejdet af en landinspektør.

Efter anmodning fra arkitekter og ingeniører foretager landinspektører ofte bygningsafsætninger, herunder også af indendørs bygningsafsnit.

Et attestområde, hvor landinspektøren benyttes i stadigt stigende omfang, er ved afgivelse af attester (erklæringer) om overholdelse af servitutter til brug for låneinstitutioner til sikring af, at pantesikkerheden ikke forringes ved, at bygninger, hvori der gives pant, opføres i strid med servitutter, der påhviler den pågældende ejendom.

I et samarbejde mellem justitsministeriet, Københavns matrikel- og landinspektørvæsen (stadskonduktørens direktorat) og tinglysningskontoret er man fundet frem til en ordning med hensyn til tinglysninger vedrørende bygninger på lejet grund, hvorved stadskonduktørens direktorat påtager sig at nummerere bygninger på lejet grund og at indtegne dem på et særligt kort, endvidere at føre protokol (matrikel) med beskrivelse af de nummererede bygninger.

I den internationale landmålersammenslutning (FIG) arbejder et specielt udvalg under ledelse af den hollandske matrikeldirektør for tiden med opstilling af regler for landinspektørers medvirken ved identifikation (stedfæ-

stelse) af ejendomsret til lejligheder på grundlag af indsamlet erfaringsmateriale fra et stort antal lande.

Landinspektørerne opbevarer i deres arkiver alle dokumenter af betydning for de sager, de har behandlet, og på en sådan måde, at dokumenterne uden større vanskelighed kan fremfindes i arkivet og kopieres.

Med hensyn til honoraret for landinspektørernes eventuelle medarbejde ved stedfæstelsen af ejendomsretten til lejligheder og dertil hørende andele i fællesindretninger kan foreringen vanskeligt udtale sig, før der er op-

stillet retningslinier for et sådant eventuelt medarbejde.

Som erhvervsorganisation mener vor forning at kunne tilsikre vore praktiserende medlemmers medarbejde ved løsningen også af denne opgave, idet vor stand stadig øger sin kapacitet gennem en tidsbesparende rationalisering og gennem en øget tilgang til faget.

P. f. v.

Svend Nielsen,
formand.

H. VURDERING OG BESKATNING AF EJERLEJLIGHEDER

(Af ekspeditionssekretær i skattedepartementet *Karen N. Dahl*).

Efter udvalgets ønske har jeg undersøgt problemerne i forbindelse med en særskilt vurdering og beskatning af de enkelte lejligheder. Problemerne er derhos drøftet med statens ligningsdirektorat.

Indledningsvis bemærkes, at såfremt man gennemfører forslaget om en selvstændig vurdering af de enkelte lejligheder, således som dette begreb er defineret i lovudkastet, følger hermed automatisk, at disse lejligheder også bliver selvstændigt beskattet. Opgives tanken om en særskilt vurdering, opstår spørgsmålet, om der desuagtet kan og bør gennemføres en særskilt beskatning af de enkelte lejligheder.

Jeg skal herefter først behandle spørgsmålet om en selvstændig vurdering.

Den nugældende lov om vurdering og beskatning til staten af faste ejendomme (lovbekendtgørelse nr. 305 af 1. august 1960) bygger på det system, at der for de faste ejendomme ansættes 1) en ejendomsværdi, 2) en grundværdi og 3) eventuelt et fradrag i grundværdien for forbedringer.

ad. 1. Ejendomsværdien fastsættes på grundlag af ejendommens værdi i handel ogandel, og det er en forudsætning for en særskilt ansættelse, at det pågældende objekt kan overdrages særskilt. Denne sidste forudsætning må efter udkastet være opfyldt, og det må også antages, at vurderingsmyndighederne nogenlunde vil være i stand til på baggrund af oplysning om salgspriser m. v. for lejlighederne samt et skøn over hele ejendommens værdi at ansætte værdien af de enkelte lejligheder og de hertil hørende andele i de fælles indretninger. Det vil dog utvivlsomt volde visse vanskeligheder, idet de sædvanlige

metoder til udfindelse af en udlejningsejendoms værdi ved kapitalisation af lejeindtægt eller nettoudbytte ikke lader sig anvende her.

Opmærksomheden henledes iøvrigt på, at en ejendoms værdi ikke altid svarer til summen af lejlighedernes værdi. Mange ejendomme har således indtægter, som ikke er knyttet til husrum, såsom indtægter af oplags- og stadepladser, af lysreklamer eller af gavltreklamer. Det er også tænkeligt, at ejendommens grund endnu ikke er fuldt udnyttet til bebyggelse, men at den, som f. eks. har opført en blok på grunden og sælger de heri værende lejligheder, forbeholder sig at udnytte grunden yderligere.

Disse problemer gør en ansættelse af de enkelte lejligheders ejendomsværdi mere kompliceret og betænkelig. For så vidt angår spørgsmålet om indtægter af de til ejendommen knyttede rettigheder, kan problemerne dog løses, hvis man bestemmer, at sådanne indtægter tilfalder ejerforeningen, idet indtægternes kapitaliserede værdi i så fald vil finde udtryk i værdien af lejlighederne, men hvis retten til disse indtægter ejes særskilt, opstår der en værdi, der ikke er knyttet til husrum. Det bør derfor formentlig overvejes, om definitionen af lejligheder bør udvides, eller om det i loven skal fastslås, at sådanne indtægter altid skal tilfalde ejerforeningen.

ad. 2. Grundværdien skal for andre ejendomme end landbrugs- og skovejendomme ifølge statsejendomsskattelovens § 16 ansættes til det beløb, som efter de gældende handelspriser antages at kunne opnås for ejendommen i ubebygget stand ved salg til en efter samtlige forhold økonomisk god anvendelse.

Også for særskilt vurdering af grundværdien er det en forudsætning, at vedkommende objekt kan overdrages særskilt, og denne betingelse er ikke opfyldt her, da der jo ikke til hver lejlighed er knyttet et bestemt grundareal. Der kan følgelig ikke ske en egentlig *ansættelse* af den enkelte lejligheds grundværdi, men kun en ansættelse af værdien af hele den grund, ejendommen ligger på, og en *fordeling* af denne på de enkelte lejligheder. En sådan fordeling må formentlig principielt ske efter vurderingsmyndighedernes skøn. Ønskes den foretaget som udgangspunkt for ansættelse af en »grundværdi« for lejligheden og den hertil knyttede beskatning, bør der dog nok i loven gives regler for, efter hvilke principper fordelingen skal foretages. Som sådanne kan tænkes enten en fordeling i forhold til lejlighedernes ejendomsværdi eller en fordeling efter de i udkastets § 2 omhandlede fordelingsstal. En anvendelse af førstnævnte princip vil have den fordel, at ændringer i værdiforholdene efter ejerforeningens stiftelse tages i betragtning. Dette kan f. eks. blive aktuelt, hvis forretningsmulighederne i ejendommen ændres, f. eks. på grund af færdselsforhold eller andet, hvilket jo også vil indvirke på grundværdiansættelsen. For en ejendom med blandet forretning og beboelse vil en fordeling efter dette princip dog ikke give nogen korrekt fordeling af grundskylden, idet grundlejen normalt udgør en større del af forretningslejen end af beboelseslejen. Anvender man sidstnævnte princip, vil resultatet for de enkelte ejere med hensyn til skattes varelse blive det samme, som hvis man undlader selvstændig ansættelse af de enkelte lejligheder, og blot fordeler grundskatterne efter det i lovforslagets § 2, stk. 1, nævnte fordelingsstal.

Opmærksomheden henledes iøvrigt på, at det næppe vil være muligt at foretage en omvurdering af en enkelt lejlighed, selvom den præsumeres at være selvstændigt vurderet, uden at dette får konsekvenser for alle de andre lejligheder, idet en ansættelse af den enkelte lejligheds »grundværdi« forudsætter en ansættelse af hele ejendommens grundværdi. Udenfor de almindelige vurderinger, der normalt finder sted hvert 4. år, skal der ske omvurdering, når visse nærmere angivne betingelser er opfyldt (jfr. statsejendomsskattelovens §§ 2 og 4). Af de omvurderingsgrunde,

som kan få betydning for en enkelt lejlighed, kan f. eks. nævnes:

§ 2, nr. 1: Ejendomme, på hvilke der er afholdt forbedringsudgifter til mindst 5.000 kr.

§ 2, nr. 7: Ejendomme, der har lidt væsentlig skade ved brand, storm el. lign.

§ 2, nr. 12: Ejendomme, der har været genstand for salg, når den fastsatte overdragelsessum overstiger den seneste ejendomsværdi med mere end 75 pct., og endelig

§ 4, hvorefter enhver selvstændig vurderet ejendom af ejeren til enhver tid kan begæres optaget til omvurdering. Ved disse omvurderinger skal der for den ejendom (lejlighed), for hvilken omvurderingsgrund foreligger, ansættes ejendomsværdi, grundværdi og fradrag for forbedringer, og da grundværdien og fradraget for forbedringer (jfr. nærmere nedenfor) ikke kan ansættes særskilt for den enkelte lejlighed, må der ansættes en ny grundværdi for den samlede ejendom, som derefter fordeles på lejlighederne med det resultat, at der sker ændring af grundværdien og dermed af beskatningen for alle lejlighederne.

Det må formentlig også antages, at ejerforeningen, selvom lejlighederne ansættes særskilt, bliver nødt til at udfylde vurderingsskema for grunden, idet de enkelte lejlighe- ders ejere næppe altid vil være i stand til på fyldestgørende måde at udfylde dette. Man bør formentlig også give ejerforeningen en selvstændig ret til at påklage ansættelsen af hele ejendommens grundværdi og fradrag for forbedringer. Hvis ejendomsværdierne for de enkelte lejligheder danner grundlag for fordelingen af grundværdien, må ejerforeningen formentlig yderligere have ret til at klage over disse ansættelser.

ad. 3. Fradrag i grundværdien for forbedringer skal gives, når forbedringer bevirker en stigning i grundværdien og er en privat foranstaltning.

Men hensyn til problemerne ved ansættelsen af dette fradrag i forbindelse med vurderingen af de enkelte lejligheder henvises til afsnittet foran om grundværdien.

Som en sammenfatning af foranstående gennemgang af problemerne i forbindelse med selvstændig vurdering af de enkelte lejligheder kan formentlig siges, at en selvstændig

ansættelse af de enkelte lejligheders ejendoms-værdi lader sig gennemføre - omend med visse vanskeligheder — men at en sådan ansættelse vil være uden ejendomsskattemæssig betydning, da der som følge af fikseringen af ejendomsskylden til stat og kommune ikke påhviler nyopførte ejendomme ejendomsskyld. En selvstændig vurdering af de enkelte lejligheders grundværdi lader sig ikke gennemføre. Der kan kun blive tale om en fordeling af den samlede grundværdi på de enkelte lejligheder. En fordeling af grundværdien efter det i § 2, stk. 1, nævnte fordelingsstal har den fordel, at den harmonerer bedst med de øvrige fordelinger af fællesudgiften, jfr. udkastets § 6, men da resultatet i så fald vil blive, at de enkelte lejligheder skal betale nøjagtig samme skat, som hvis ejendomsskatterne fordeles efter fordelingsstallet uden selvstændig ansættelse af de enkelte lejligheder, synes en selvstændig ansættelse af lejligheder at være en overflødig men kostbar og besværlig foranstaltning, som følgelig må frarådes. Fordeles grundværdien efter de enkelte lejligheders ejendoms-værdi, vil fordelingen — når man har fjernet sig nogle år fra fastsættelsen af fordelingsstallene - formentlig blive rigtigere end på den anden måde — omend ikke altid helt korrekt, men fællesskabet vil dog også her være så fremtrædende, at en omvurdering af en enkelt lejlighed vil medføre omvurdering af alle de andre, og også i dette tilfælde vil det medføre et så kompliceret og kostbart vurderingsapparat, at det formentlig ikke står i noget rimeligt forhold til, hvad der herved kan opnås. Skulle man alligevel ønske gennemført en særskilt vurdering af de enkelte lejligheder, må det tilrådes, at der gennemføres en særlig lov herom, idet en sådan vurdering vanskeligt lader sig indpasse i den gældende lovs system.

Såfremt man opgiver at vurdere de enkelte lejligheder særskilt med deraf automatisk følgende særskilt beskatning, opstår spørgsmålet, om man desuagtet kan gennemføre en særskilt beskatning af hver enkelt lejlighed.

Dette forudsætter en fordeling af skatterne på de enkelte lejligheder og for at undgå et kompliceret vurderingssystem, til hvilket der vil være knyttet de samme ulemper, som foran er beskrevet, måtte man formentlig lægge

det i forslagens § 2, stk. 1 nævnte fordelingsstal til grund, evt. med det forbehold, at skattemyndighederne kunne tilsidesætte det, hvis det fandtes åbenbart ubilligt.

Teknisk vil det næppe volde større vanskeligheder at gennemføre en fordeling af skattebyrden på de enkelte lejligheder, når man blot sikrer sig, at oppebørselsmyndigheden får underretning om fordelingsstal, ejerskifter m. v. Dette vil i alt væsentligt kunne ske ved, at skøderne på de enkelte lejligheder skal til påtegning hos oppebørselsmyndigheden på samme måde som skøder på ejendomme.

Fordelen for ejerne ville - så vidt ses - alene være, at de undgik at hæfte overfor det offentlige for andre skatter end dem, der vedrører deres egen lejlighed. Derimod vil skattebyrden blive den samme, som hvis skatterne pålignes hele ejendommen og fordeles i henhold til § 6. Fra det offentliges side taler herimod, dels at man mister en sikkerhed, dels og navnlig at det vil fordyre opkrævningen, når man skal udstede f. eks. 20 opkrævninger i stedet for én, føre 20 konti i stedet for én med skattebeløb, indbetaling, renteberegning, restancer etc. samt følge med i ejerskifterne for hver enkelt lejlighed. Det forekommer af disse grunde betænkeligt at gå ind for, at de enkelte lejligheder beskattes særskilt. Da skattebyrden vil blive den samme, og da der iøvrigt blandt ejerne er et betydeligt fællesskab og en lang række andre udgifter vedrørende ejendommen, der afholdes i fællesskab og fordeles på de enkelte ejere, findes det mest hensigtsmæssigt at lade bestemmelsen i § 6, stk. 1, også finde anvendelse på ejendomsskatterne.

Det bemærkes dog med hensyn til § 6, stk. 2, at det - jfr. det foran bemærkede - nok er et spørgsmål, om denne bestemmelse lader sig anvende på stigning i grundskatterne, der er en følge af, at ejendommen omvurderes på grund af forbedringer af en enkelt lejlighed.

Sluttelig skal anføres, at foranstående betragtninger udelukkende er skrevet ud fra ejendomsskattemæssige synspunkter, idet jeg har fundet det liggende uden for min opgave at tage stilling til, om andre hensyn end disse har en sådan vægt, at de beskatningsmæssige hensyn må vige herfor.

J. INDKOMST- OG FORMUEBESKATNINGEN VEDRØRENDE EJERLEJLIGHEDER

(Af fuldmægtig *Vagn Laustsen*).

Bedømmelsen af, hvorledes ejerlejligheder vil være stillet i indkomst- og formueskattemæssig henseende under de nugældende skatteregler vanskeliggøres af, at ejerlejligheden er et helt nyt juridisk institut, som ikke har været undergivet stillingen fra skattemyndighedernes eller domstolenes side, og man er derfor i vidt omfang henvist til at vurdere beskatningen ud fra analogier fra en praksis, der vedrører boligsammenslutninger af mere traditionel karakter.

Således som ejerlejlighedsinstituttet er forelået udformet, har det visse træk til fælles med det boligfællesskab, som findes i bolig-interessentskaber og andelsboligforeninger, medens det på den anden side også har tydelige lighedspunkter med det ejerforhold, der kendes ved parcelhuse i enkeltmandseje.

I betragtning af, at ejerforeningen ikke har nogensomhelst ejendomsret til lejlighedsejerens lejlighed og end ikke til grunden eller til ejendommens fællesindretninger, og at lejlighederne endvidere, såvel tinglysningsmæssigt som på enhver anden måde, er klart individualiseret og fremtræder som lejlighedsejerens direkte ejendom, må det dog antages, at man ikke i skattemæssig henseende kan henhøre ejendommens overskud og formue til ejerforeningen, men må foretage beskatningen direkte hos de enkelte lejlighedsejere.

Hvorvidt ejerforholdet så skal karakteriseres som et enkeltmandseje eller som et interessentskab, er herefter et mindre væsentligt spørgsmål, idet forskellene mellem disse grupper skattemæssige stilling ikke så meget bygger på ejerforholdet som på sondringen mellem enfamiliehuse, tofamiliehuse og større ejendomme.

Det er muligt, at man må betragte ejen-

domsretten til selve den »udmatrikulerede« lejlighed som et enkeltmandseje og ejendomsforholdet vedrørende grunden og fællesindretningerne som et interessentskab. Men da skattereglerne kan beskrives uden anvendelse af denne sondring, skal der ikke tages stilling til dette spørgsmål.

Derimod har det betydning at skelne mellem lejlighedsejerens stilling som ejer af lejligheden og hans stilling som medlem af ejerforeningen. Den andelsret til ejerforeningens formue, som tilkommer foreningsmedlemmet, kan nemlig næppe betegnes som en direkte ejendomsret på linie med ejendomsretten til selve lejligheden, men må sidestilles med den almindelige andelsret, som tilkommer andels-haverne i andelsforeninger m. v., således at der f. eks. ved salg af foreningsandelen skal ske beskatning efter reglerne om salg af andelsbeviser, medens der ved salg af selve lejligheden med den dertil knyttede andel i grunden og fællesindretningerne beskattes efter reglerne for overdragelse af fast ejendom.

Beskatningen vedrørende ejerlejlighederne bliver således ikke blot et spørgsmål om lejlighedsejerens beskatning som ejer af lejligheden, men også om foreningens beskatning og om lejlighedsejerens beskatning som medlem af foreningen.

A. Lejlighedsejeren.

1. Formueopgørelsen.

Ejerens formueopgørelse vedrørende lejligheden må antages at skulle foretages på den måde, at hans forholdsmæssige andel i ejendommens officielle ejendomsværdi optages som aktiv, medens den på lejligheden hvilende

de gæld samt den forholdsmæssige andel i eventuel fællesgæld kan fradrages.

Andelsretten til foreningsformuen vil i almindelighed ikke have nogen formueskattepligtig værdi, idet foreningsformuen ikke overstiger, hvad der kræves til foreningens daglige drift.

Hvis foreningen oparbejder selvstændig formue herudover, f. eks. fordi den selv har måttet overtage ejerlejligheder, må det dog antages, at andelen er formueskattepligtig for lejlighedsejeren med dens værdi i handel og vandel.

2. Indkomstopgørelsen i besiddelsestiden.

Lejlighederne skal som indtægt af lejligheden medregne en lejeværdi svarende til hvad lejligheden kunne indbringe ved udleje til fremmede, dog med hensyntagen til den gældende huslejeregulering.

Der er efter nugældende praksis næppe nogen mulighed for at fastsætte lejeværdien efter de procentregler, som gælder for parcelhusejere. Disse regler er nemlig klart begrænset til enfamiliehuse, og ejerlejligheder i enfamiliehuse vil næppe forekomme.

Da procentreglerne imidlertid hviler på en administrativ praksis, der er udformet af ligningsrådet, kan lignestilling af lejlighedsejere og parcelhusejere på dette område formentlig ske ved ligningsrådets bestemmelse. En forudsætning herfor må dog være, at der foreligger en klar fordeling af ejendommens samlede ejendomsværdi på de enkelte lejligheder; men her vil den brøkdel, hvormed den enkelte lejlighedsejer deltager i ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, formentlig kunne lægges til grund, hvorved bemærkes, at denne brøkdel iflg. lovudkastet skal fremgå af lejlighedens særskilte blad i tingbogen.

Ejeren kan fradrage de af ham på lejligheden afholdte renteudgifter, ejendomsskatter, ejendomsafgifter, forsikringspræmier og vedligeholdelsesudgifter. Standardfradraget gælder ikke for ejendomme med mere end to lejligheder og kan derfor næppe anvendes af lejlighedsejere i større beboelsesejendomme. Ganske vist kunne ligheden mellem lejlighedsejere og parcelhusejere tale for at anvende standardfradraget også for lejlighedsejere, men om analogien er tilstrækkelig stærk til at begrunde dette, er yderst tvivlsomt.

Forsåvidt ejerlejligheder måtte blive opret-

tet i tofamiliehuse, gælder standardfradraget muligvis for disse.

Hvis ejendommen indeholder mere end to lejligheder, kan lejlighedsejeren antagelig fradrage afskrivninger på særlige installationer.

Også her er analogien til enfamiliehuse dog en mulighed, som må tages i betragtning. Hvis denne analogi lægges til grund ved standardfradraget, må den formentlig også anvendes i relation til særlige installationer, således at afskrivning herpå nægtes.

Såfremt afskrivning tillades, må den udregnes på grundlag af den pris, lejlighedsejeren har givet for sin andel i de pågældende fællesindretninger.

Med hensyn til lej lighedsej erens løbende ydelser til ejerforeningen bemærkes, at ydelser til foreningens daglige administration formentlig kan fradrages. Såfremt foreningen administrerer fællesudgifter til vicevært eller vedligeholdelse, må også bidrag til dækning heraf kunne fradrages af lejlighedsejeren, da disse udgifter tildels modsvares af den lejeværdi, som er indtægtsført. I det omfang udgiften vedrører lejlighedens opvarmning, kan bidraget dog ikke fradrages.

Lader lejlighedsejerne foreningen administrere betalingen af ydelserne på fælleslån, kan indbetalingerne desangående fradrages i det omfang de vedrører renter. Fælleslån vil jo være tinglyst som prioriteter på de enkelte lejligheder og det er lejlighedsejeren som sådan, der hæfter for deres betaling.

Derimod kan bidrag til dækning af foreningsudgifter, som har medført en forbedring af ejendommen, ikke fradrages i indkomstopgørelsen i besiddelsestiden, men de vil efter omstændighederne kunne tillægges lejlighedens anskaffelsespris ved opgørelse af salgsavancen i lighed med forbedringsudgifter, som lejlighedsejeren selv har afholdt direkte.

I almindelighed vil der næppe blive tale om udbytte fra ejerforeninger, men hvor dette undtagelsesvis måtte forekomme, f. eks. hvor foreningen selv har overtaget lejligheder og har udlejet eller videresolgt dem, er udbyttet indkomstskattepligtigt for lejlighedsejeren. Sådanne udbyttebeløb bør dog holdes udenfor selve lejlighedsregnskabet.

3. Indkomstopgørelsen ved salg.

Opgørelsen af den særlige indkomst ved salg af lejligheder med den dertil knyttede andel

i fællesindretninger må antages at skulle ske efter de samme regler som gælder for ejendomme, der ejes af enkeltpersoner eller interessentskaber.

Har lejlighedsejeren drevet erhverv i det pågældende husrum og derfor ved salget har opnået betaling for good-will, må denne good-will holdes udenfor opgørelsen af lejlighedsavancen og beskattes efter de sædvanlige regler for fortjeneste på good-will.

Hvor foreningen har oparbejdet en selvstændig formue vil en del af overdragelsesvederlaget vedrøre andelen i ejerforeningen, og det må da antages, at denne del af vederlaget ikke kan indgå i opgørelsen af avancen på ejendommen, men må holdes særskilt og beskattes efter reglerne for fortjeneste eller tab på aktier og andelsbeviser.

Også hvor andelen i foreningsformuen kommer til udbetaling som følge af ejerforeningens likvidation, f. eks. ved at ejendommen ophører med at være en ejerlejligheds-ejendom, kan en avanceopgørelse vedrørende foreningsandelen få betydning, og for denne avanceopgørelse gælder tilsvarende regler som ved salg af foreningsandelen.

B. Ejerforeningen.

Beskatningen af ejerforeningen vil i de fleste tilfælde være uvæsentlig.

Ejerforeningen vil aldrig være formueskattepligtig, og hvis foreningen ikke selv ejer lejligheder eller driver erhverv, vil den heller ikke være indkomstskattepligtig.

Har foreningen imidlertid selv overtaget lejligheder og udlejer disse, vil overskuddet

heraf være indkomstskattepligtig for den. I hvert fald vil dette gælde, hvis udlejningen sker til personer, som ikke er medlemmer af ejerforeningen. Men også udlejning til medlemmer må formentlig anses for udlejning til fremmede i denne relation, idet medlemsskabet i ejerforeningen ikke som i boligforeninger har lejeformål, men tværtimod skyldes et ejerforhold til en helt anden lejlighed end den, der lejes. Udlejningen til medlemmer må derfor snarere sidestilles med f. eks. en sportsforenings udlejning af en lejlighed til en person, der er medlem af foreningen, og et sådant i forhold til udlejningen tilfældigt medlemsskab antages ikke at kunne begrunde skattefrihed for lejeindtægten.

Anlægges dette synspunkt, vil det sige, at en ejerforening, der udlejer lejligheder, altid vil være fuldt indkomstskattepligtig af hele overskuddet ved udlejningen.

Heraf følger atter, at der ikke ved opgørelsen af den særlige indkomst ved salg af sådanne lejligheder kan blive tale om at reducere avancen med en ikke-erhvervsmæssig andel.

Som det vil ses, er bedømmelsen af ejerlejlighedernes stilling under de gældende skatteregler behæftet med betydelig usikkerhed, og det kan ikke udelukkes, at skattemyndigheder og domstole på visse områder vil komme til resultater, der afviger fra de foran anførte.

Men større klarhed over beskatningen kan formentlig kun tilvejebringes ved lovgivning om spørgsmålet.

