



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt til: snb@sm.dk

Ang. nr. 2024-6526

4. marts 2025

Høringssvar over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for Fast ejendom samt Danske BOLIGadvokater.

Overordnede bemærkninger

Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

Overordnet set kan Danske Advokater tilslutte sig udkastet til denne vejledning, som dog på en række punkter savner præciseringer og et par steder desværre også rummer faktuelle fejl, her kan fx nævnes afsnittet på side 65, hvor der synes at være behov for at indholdet gennemgås grundigt ift. aftaleretten.

Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

Danske Advokater anser, at vejledningen i det store hele er en gentagelse af vejledningen til almindelige ejerforeninger. Vejledningen indeholder derfor desværre ingen særlige analyser, anbefalinger eller råd, når det kommer til regulering af forholdet mellem almene ejerlejligheder og så privat ditto og vejledningen synes derfor desværre overflødig i den nuværende form.



Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

Side 2, Indledning

Indledningen giver anledning til at efterlyse ministeriets holdning til de helt små ejerforeninger med 2 ejerlejligheder i forhold til majoritetsbestemmelserne, beskyttelsesbestemmelser og lignende. F.eks.: Hvis lejlighederne i en ejendom er fordelt 50/50 eller 60/40, hvilket er ganske sædvanligt, vil der aldrig kunne opnås den for bod eller eksklusion nødvendige majoritet, og betyder det så, at disse bestemmelser slet ikke finder anvendelse på nogle af ejerforeningerne her i landet på grund af deres størrelse? Det synes ikke rimeligt, at man har forskellig regulering afhængig af om der er tale om en stor eller lille ejerforening. Danske Advokater efterlyser derfor ministeriets stillingtagen til om det vil være muligt at ændre majoritetskravet i bods- og eksklusions-bestemmelserne i særvedtægten således, at de passer til de små ejerforeninger?

Side 11 § 1

Afsnittet giver anledning til at forespørge, om det efter ministeriets opfattelse vil være muligt at begrænse hæftelsen til kun foreningens formue, således at der undgås personlig hæftelse, hvilket er det sædvanlige i alle typer af private foreninger? Se hertil Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 271-272 der diskuterer dette.

Side 18 - eksempler på § 3

Det er anført, at det ikke er muligt at nedlægge en ejerforening (uden at samtlige samtykker). Men det er muligt at lade visse ejere udtræde af ejerforeningen, hvorved noget af foreningen nedlægges så at sige. Det kan være helt nedslidte eller nedbrændte ejerlejligheder der ikke genopføres med ejerens samtykke, og imod betaling af værdien og formueandelen for de pågældende ejerlejligheder. Men det kan reelt også ske ved at ejerforeningen køber en eller flere af ejerlejlighederne fra medlemmerne og derigennem udløses.

Side 19 - sidste afsnit – eksempler på § 3

I nogle ejerforeninger har man fuldstændigt udlejningsforbud indeholdt i sin særvedtægt, og det må være således, at dette også omfatter korttidsudlejning, og må kunne præciseres med 2/3 majoritet.

Side 23 - afsnittet om "Godkendelse af elevator- og altanprojekter"

Omtalen af TBB2015.416Ø synes ikke korrekt. Man tilsidesatte faktisk beslutningen, fordi beslutningen ikke fulgte fordelingstallene, om end præmissen lød, at man ikke havde besluttet noget der var mere rimeligt. Udgangspunktet må imidlertid fortsat være, at udgiftsfordelingen i en ejerforening skal følge de tinglyste fordelingstal, idet der ellers sker forrykning mellem parterne. Danske Advokater vurderer således, at man i vejledningen synes at udlede for meget af denne dom, når det anføres, at man blot kan vedtage en anden omkostningsfordeling.



Side 25 - 27

Danske Advokater anser, at det er forkert, når det af vejledningen fremgår, at de ejere der får gavn af en elevator eller altan skal betale for etableringen, men at ejerforeningen skal betale for vedligeholdelse og fornyelse. Ifølge bestemmelsen skal de ejere, der får elevator eller altan – betale for såvel etablering som den fremtidige drift og vedligeholdelse samt ikke mindst fornyelse – det kan ikke være ejerforeningen som helhed. Det er anført, at de ejere der opnår fordel af ”projektet” skal betale, og det må selvsagt omfatte både etablering, drift og fornyelse. Se også om talen på s. 84 omtale af dette.

Side 29

Der er fejl i henvisningen til dom øverst på siden.

Side 31

Spørgsmålet om hvorvidt man kan indkalde og reservere to datoer på forhånd, således at alle ved hvornår den eventuelt opfølgende generalforsamling skal afholdes, synes ikke at være korrekt omtalt i vejledningen. Det er selskabsretligt afklaret, at man godt - inden for nugældende selskabsretlige regler og principper - kan indkalde til begge generalforsamlinger på forhånd, hvilket alene giver medlemmerne/deltagerne endnu bedre tid til at planlægge deres deltagelse. Hvorfor dette så ikke skulle kunne lade sig gøre i en ejerforening, fremstår uklart, og er efter Danske Advokaters opfattelse næppe korrekt.

Side 44 - 45

Indledningsvist anføres det, at ejerskab og medlemsret ikke kan adskilles, og at man bevarer sine rettigheder selvom man er ekskluderet. Af det efterfølgende afsnit fremgår det modsatte. Hvad mener man? Der anføres to modsatrettede ting i relation hertil.

Side 48

Det anføres indledningsvist, at det var hensigten med bestemmelsen at udelukke at bestyrelsen kunne modtage fuldmagter. Senere nævnes det, at man med byretsdommen nåede et andet resultat. Hvad gælder? Hvis formålet med bestemmelsen var at begrænse antallet af fuldmagter, er dommen jo forkert, og i givet fald må man efter Danske Advokaters opfattelse få det præciseret snarest muligt, så det ikke er byrettens resultat, der er gældende ret, når formålet var et andet.

Side 65

Danske Advokater er uforstående overfor at det i vejledningen anføres, at ejerforeningen ikke er bundet, når de tegningsberettigede accepterer og forpligter ejerforeningen overfor tredjemand, og som således må antages at ligge inden for legitimationen, men uden for deres bemyndigelse? Aftaleretligt er det i hvert fald ikke korrekt. Ligger det inden for legitimationen og må tredjemand således gå ud fra, at der er bemyndigelse, bindes ejerforeningen aftaleretligt set. Danske Advokater antager således at det er en fejl, og vejledningen bør derfor omformuleres. I det hele taget er der meget i afsnittet om aftalebinding, der synes at være aftaleretligt forkert, hvorfor vi vil opfordre til at det gennemgås grundigt inden den endelige vejledning udsendes.



Side 67, § 22

Det bør anføres, om bodsbestemmelsen finder anvendelse ved medlemmernes betalingsmisligholdelse. Det er anført i forhold til eksklusionsbestemmelsen, at den ikke omfatter betalingsmisligholdelse, og det har næppe heller været formålet med bodsbestemmelsen, at den skal omfatte betalingsmisligholdelse, hvor man således må anvende de for betalingsmisligholdelse sædvanlige regler i renteloven og inkassoloven samt reglerne om udlæg og tvangsauktion. Reglerne om bod og eksklusion omfatter således alene anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse, typisk omtalt som "tilsidesættelse af god skik og orden", og omfatter uønsket adfærd hos medlemmerne.

Side 76, § 24

Danske Advokater vil foreslå at det tilføjes, at beslutningen om at overtage udlejerbeføjelserne, er noget ejerforeningen beslutter – hvilket må forstås som noget generalforsamlingen beslutter. Men med hvilken majoritet? Når andet ikke er anført, må det være med simpelt flertal og dermed det almindelige majoritetskrav, der gælder.

Side 80, § 26

Der kunne med fordel knyttes nogle bemærkninger til, at bestemmelsen om vedligeholdelse tillige omfatter pligt til fornyelse, når vedligeholdelse ikke længere er mulig eller formålstjenlig, men at tidspunktet for hvornår fornyelse kan kræves, må afgøres konkret.

Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

Danske Advokater finder, at det er en meget lang vejledning som tager sit afsæt i den variant af bekendtgørelse om ejerforeningers normalvedtægt som vedrører den situation at ejerforeningen indeholder en almen boligorganisation som ejer af en ejerlejlighed og som er blevet ejer i forbindelse med salg af nyetableret taglejlighed eller i forbindelse med stykvist frasalgs af ejerlejligheder efter kapitel 5a i almenboligloven.

Generelt synes vejledningen at være en gentagelse af vejledningen til almindelige ejerforeninger, dvs. vejledningen til bkg. 1738 af 2911.2020. Vejledningen indeholder således desværre ingen særlige analyser, anbefalinger eller råd når det kommer til regulering af forholdet mellem almene ejerlejligheder og så privat ditto.

Danske Advokater anser på den baggrund, at indholdet og omfanget af vejledningen i det væsentlige er overflødigt, da man reelt kan nøjes med at henvise til den " almindelige vejledning", der i det store hele indkopieres og gentages i denne vejledning.



Når det kommer til grænsefladerne mellem det almenboligretlige, almenlejeretlige og så ejerforeningsbekendtgørelsen om normalvedtægt, så indeholder vejledningen efter Danske Advokaters opfattelse desværre stort set ingen bidrag til lovfortolkning m.v. For eksempel, om bestemmelserne omkring bod og eksklusion af en almen boligorganisation som ejer af en ejerlejlighed tillige kræver hjemmel i almenboligloven og almenlejeloven. Den hjemmel findes ikke i dag og da almenboligområdet som udgangspunkt er omgærdet af præceptiv lovgivning, ville det være naturligt at behandle dette vigtige overordnede spørgsmål i vejledningen.

Fortolkningen af misligholdelsesbestemmelserne i vedtægten må nødvendigvis tage højde for at der i de almene boliger kan være en større bredde i de krav, der kan stilles til lejerne, hvilket burde være et anliggende for vejledningen, når man drøfter hvad der skal til for at ekskludere lejere.

Herudover anvendes vedtægtsklausuler om minoritetsbeskyttelse i vidt omfang i praksis når en almen boligorganisation er ejer. Bekendtgørelsen angiver muligheden for særvedtægter, men desværre lades dette uomtalt i vejledningen.

Samlet set synes dette udkast til en vejledning i det væsentlige overflødig, idet den - i de forhold den angiver at vedrøre – desværre ikke indeholder redegørelser eller anbefalinger vedrørende de særlige spørgsmål som nævnt, og som borgerne må forvente er behandlet for at kunne få nytte af en vejledning som denne.

Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Kristian Dreyer
Advokat
Formand for Danske Advokaters fagudvalg for
Fast ejendom

Torsten Viborg Petersen
Advokat
Medlem af Fagudvalg for fast ejendom

Niels Erlandsen
Advokat
Formand for Danske BOLIGadvokater®