



Transport-, Bygnings- og Boligudvalget

ERHVERVSMINISTEREN

Besvarelse af spørgsmål 351 alm. del stillet af udvalget den 25. januar 2019 efter ønske fra Kaare Dybvad (S).

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Vil ministeren vurdere nedenstående to forslag i forhold en sag om en fredet bygning, hvor det opleves, at ejerforeningens bestyrelse, som består af udenbys spekulanter, ikke sikrer den nødvendige vedligeholdelse af bygningen? Den nuværende bestyrelse har 55 pct. flertal og har ved valg af afstemningsform på generalforsamlingen sørget for, at medlemmer, der selv ejer deres lejligheder og bor i ejendommen, ikke er repræsenteret i bestyrelsen.

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

EAN nr. 5798000026001

em@em.dk

www.em.dk

A. At der indføres en generalklausul om god foreningsskik i lov om ejerlejligheder og evt. andre relevante love. Dette skal give domstolene mulighed for at pådømme bestyrelser og generalforsamlinger en adfærd, der 1) tager hensyn til mindretal ved valg af afstemningsform til bestyrelsesvalg og 2) sikrer, at alle relevante love, herunder lov om ejerlejligheder og bygningsfredningsloven samt ejendommens vedtægter ikke kan tilsidesættes uden konsekvens, f.eks. i form af personlige bøder eller karantæner i forhold til bestyrelsesarbejde.

B. At der indføres særlige bestemmelser for fredede bygninger, der sikrer, at sager i forhold til manglende vedligeholdelse og renovering hurtigt kan tages op af domstolene.

Svar:

Indledningsvis skal jeg bemærke, at jeg som minister ikke kan gå nærmere ind i den konkrete sag. Jeg kan alene gøre rede for de generelle regler på området, og jeg har i den forbindelse bl.a. bedt Erhvervsstyrelsen om bidrag hertil. Erhvervsstyrelsen oplyser følgende:

”Omfanget af bestyrelsens pligter bestemmes af den enkelte ejerforenings vedtægter eller af bestemmelserne i normalvedtægten for ejerforeninger. Efter normalvedtægtens § 9 påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggende, herunder vedligeholdelse af denne i det omfang, dette efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

Vedligeholdelse af ejendommen varetages af bestyrelsen inden for de rammer, der beslutes på generalforsamlingen. I den forbindelse skal be-

styrelsen tillige sikre sig, at offentligretlige regler, i fx byggelov og bygningsfredningslov, om bygningsmæssige krav overholdes.

En eventuel tvist om en ejerforenings overholdelse af sine pligter i relation til vedligeholdelse vil skulle afgøres ved domstolene.

Det beror på foreningens vedtægter og beslutninger truffet på generalforsamlingen, hvordan bestyrelsen i den enkelte forening sammensættes. Efter normalvedtægtens § 8 er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever og myndige husstandsmedlemmer valgbare til bestyrelsen. Det er imidlertid ikke et krav, at bestyrelsesmedlemmer har bopæl i foreningens ejendom.”

I forhold til forslag A om at indføre en generalklausul i ejerlejlighedsloven kan jeg oplyse, at regeringen i marts 2018 modtog et forslag til en ny, moderniseret ejerlejlighedslov fra Udvalget om ejerlejlighedsloven, der bl.a. indeholder et forslag til en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra helt urimelige vilkår eller generalforsamlingsbeslutninger. Det kan f.eks. være beslutninger truffet i henhold til vedtægter, hvor en oprindelig ejer har bibeholdt en afgørende majoritet og samtidig alene betaler en begrænset del af fællesudgifterne. Bestemmelsen er således tænkt anvendt, hvor en mindre del af foreningens medlemmer sikrer sig formel majoritet til at kunne gennemføre beslutninger i foreningen overfor et formelt mindretal, der i realiteten udgør flertallet.

Det er fortsat regeringens ambition at modernisere ejerlejlighedsloven, og vi arbejder derfor på at få politisk opbakning til en ny, moderniseret ejerlejlighedslov. I den sammenhæng er jeg positiv over for at se nærmere på at indsætte en generalklausul i loven.

I forhold til forslag A om at bygningsfredningsloven ikke kan tilsidesættes uden konsekvens, oplyser kulturministeren, som er ressortansvarlig for bygningsfredningsloven, følgende:

”Bygningsfredningslovens formål er at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

Det følger af lovens § 9, at en fredet bygning af ejeren eller brugeren skal holdes i forsvarlig stand, herunder tæt på tag og fag. Kravet i § 9 om forsvarlig stand har til formål at forebygge alvorligt forfald af bygningerne, så de kan bevares for eftertiden. Således skal bygningen være vedligeholdt på en måde, så der ikke opstår nedbrydning af konstruktionerne.

Hertil kommer, at det følger af lovens § 33, at det påhviler den til enhver tid værende ejer eller bruger af en fredet bygning at berigtige forhold,

som er i strid med loven eller de i henhold til loven meddelte tilladelser eller særlige bevaringsbestemmelser.

Overtrædes disse bestemmelser af ejere eller brugere af den fredede bygning, kan vedkommende person straffes med bøde efter bygningsfredningslovens § 34.

Straffen kan endvidere stige indtil fængsel i 1 år, hvis overtrædelsen er begået forsætligt eller ved grov uagtsomhed, og hvis der ved overtrædelsen er voldt skade på de interesser, som loven tilsigter at beskytte i henhold til lovens formål, eller fremkaldt fare herfor eller opnået eller tilsigtet en økonomisk fordel for den pågældende selv eller andre, herunder ved besparelser.

Efter bygningsfredningsloven kan der også pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens kapitel 5.

Der findes således regler i bygningsfredningsloven, hvorefter ejere og brugere, såvel fysiske som juridiske personer, ved domstolene kan straffes for ikke at holde fredede bygninger i forsvarlig stand.”

I forhold til forslag B foreslås det, at der indføres særlige bestemmelser for fredede bygninger. Dette er ligeledes kulturministerens ressortområde, som oplyser følgende herom:

”Det er Kulturministeriets vurdering, at bygningsfredningsloven indeholder bestemmelser, der kan sikre, at ejere og brugere holder de fredede bygninger i forsvarlig stand. Efter bygningsfredningsloven kan kulturministeren (Slots- og Kulturstyrelsen) meddele et påbud ved manglende overholdelse af loven. Såfremt et påbud ikke efterkommes, indeholder § 33 bestemmelser med henblik på efterkommelse. Slots- og Kulturstyrelsen kan desuden, som oplyst under besvarelsen af spørgsmål A, indgive politianmeldelse med henblik på strafforfølgelse.”

Med venlig hilsen

Rasmus Jarlov