



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato: 27. februar 2020
L 93 - 953

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 25. februar 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L93 – forslag til lov om ejerlejligheder, som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 5:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 25. februar 2020 fra Ejendom Danmark vedrørende uhensigtsmæssigheder i lovforslaget, jf. L 93 - bilag 8.

Svar:

Henvendelsen af 25. februar 2020 vedrører opdelingsforbuddene vedrørende *dels* ældre udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder og *dels* private andelsboligforeninger i bygninger opført efter den 1. juli 1966. Herudover foreslås nogle tekniske præciseringer af lovforslagets bestemmelser om normalvedtægt, husorden, adgang til den enkelte lejlighed og tvangssalg efter eksklusion.

For så vidt angår opdelingsforbuddene vedrørende ældre udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder og private andelsboligforeninger i bygninger opført efter den 1. juli 1966 henvises til min besvarelse af spørgsmål 2 ad L 93.

I forhold til muligheden for at fravige reglerne om adgang til de enkelte ejerlejligheder bemærkes, at lovforslagets § 8 indeholder bindende regler om, hvem der har adgang, hvilke arbejder, der berettiger til at kræve adgang, samt om varsling. Det fremgår af bemærkninger til bestemmelsen, at en identisk bestemmelse tillige vil blive optaget i den foreslåede nye normalvedtægt. Spørgsmålet reguleres således i loven, men bestemmelsen herom medtages i normalvedtægten for at sikre let adgang hertil for ejerforeninger, da bestemmelsen anvendes ofte i praksis.

I forhold til kompetencen til at træffe gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, at sådanne beslutninger skal træffes af ejerforeningens generalforsamling i henhold til foreningsvedtægtens bestemmelser om beslutningsdygtighed og flertal. Er der ikke på generalforsamling truffet beslutning om fravigelse vil normalvedtægten vil den stadig være gældende. Der vil i den foreslåede nye normalvedtægt blive optaget bestemmelser om, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed og at vedtægtsændringer kræver generalforsamlingens beslutning.



I forhold til reglen om at ikke tinglyste særvedtægter bortfalder over for samtlige ejere i ejerforeningen fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, at formålet hermed er at opnå en ens retsstilling for alle ejerne i ejerforeningen. Ekstinktion og bortfald af en særvedtægt for alle ejere, vil kun ske, når ejerforeningen har undladt at foretage den nødvendige sikringsakt i form af tinglysning. Det fremgår i øvrigt af høringsnotatet, at bestemmelsen om bortfald skal ses i sammenhæng med den foreslåede bestemmelse om, at ejerforeningen får lettere adgang til at tinglyse bindende beslutninger og særvedtægter alene ved dokumentation for beslutningen og digital underskrift fra de tegningsberettigede i ejerforeningen. I praksis tinglyses en særvedtægt på samtlige ejerlejligheder i en forening.

I forhold til adgangen til at regulere forhold i en husorden fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, at en husorden ikke kan indeholde bestemmelser om forhold, der kræver beslutninger i form af vedtægtsændringer, eller beslutninger som kræver tilsagn fra de, der pålægges forpligtelserne, herunder begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, mulighed for at holde kæledyr, pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse eller forpligtelse til at udføre ren- og vedligeholdelsesopgaver. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige.

I forhold til det anførte om, at der i retsplejelovens § 478 bør indføres hjemmel til tvangsfuldbyrdelse for at kunne effektuere en tvangsauktion bemærkes, at det efter lovforslaget er en betingelse for fastholdelse af generalforsamlingens beslutning om eksklusion, at ejerforeningen inden 6 uger efter eksklusionen indbringer beslutningen for domstolene. Det følger af lovforslagets § 10, stk. 4, at en ekskluderet ejer skal afhænde sin bolig inden 6 måneder fra den endelige retsafgørelse. Det følger endvidere af lovforslagets § 10, stk. 5, at ejerforeningen kan begære ejerlejligheden solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom, hvis ejer ikke får solgt inden for 6 måneders fristen. Det følger således direkte af ejerlejlighedsloven, at en endelig dom om eksklusion kan føre til tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Der er således tilstrækkelig hjemmel til tvangsfuldbyrdelse efter retsplejeloven.

Jeg finder således ikke grundlag for at ændre lovforslaget.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek