



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021 - 2516

Endeligt svar på spørgsmål fra Heidi Bank (V) stillet den 11. marts 2021 .

Doknr.
401062

Spørgsmål nr. 142:

Dato
25-03-2021

”Med henvisning til L 162 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven (Yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.), hvor aflæsninger udskydes og afholdelse af beboermøder i beboerrepræsentationer ligeså, hvordan forholder ministeren sig til, om der skal ske yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v. i ejerforeninger, hvor der lige nu sker aflæsning af selvsamme forbrugsmålere, og hvor der meget snart skal forberedes og indkaldes til generalforsamlinger også, jf. den ny normalvedtægt, der gælder fra 1. januar 2021, hvor den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår?”

Svar:

Med lovforslag L 162 skabes hjemmel til at forlænge fristerne i lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven for aflæggelse af forbrugsregnskaber i lejemål for at forebygge spredning af covid-19 blandt lejere. Endvidere etableres hjemmel til at forlænge fristen for afholdelse af beboermøde i beboerrepræsentationerne, som ellers ville bortfalde, hvis der ikke har været afholdt beboermøde i 2 år.

Jeg kan oplyse, at ejerlejlighedsloven ikke som lov om leje, lov om leje af almene boliger og erhvervslejeloven indeholder regler, herunder frister, for aflæggelse af forbrugsregnskaber. Ejerlejlighedsloven indeholder heller ikke regler om beboerrepræsentationer. Der vurderes således ikke at være behov for ændring af ejerlejlighedsloven for at sikre rammerne for at forebygge spredning af covid-19 i ejerforeninger.

Jeg lægger i den forbindelse til grund, at ejerforeningerne og de private målerafmålerfirmaer tilrettelægger eventuelle målerafmålinger, så der sikres overholdelse af sundhedsmyndighedernes generelle retningslinjer om blandt andet håndhygiejne, afstandskrav og mundbind.

Det bemærkes i øvrigt, at bestemmelserne om krav til afholdelse af generalforsamling følger af foreningens vedtægter. Selvom både særvedtægter og normalvedtægten typisk indeholder frister for afholdelse af generalforsamlinger vil ejerforeninger kunne udskyde generalforsamlingen, hvis restriktioner som følge af covid-19 hindrer afholdelse. Efter retspraksis vil gennemførelse af generalforsamlingen på et senere tidspunkt således ikke bevirke ugyldighed, selv om generalforsamlingen i så fald ikke vil blive afholdt i henhold til vedtægternes formelle krav.



Herudover kan ejerforeningernes vedtægter give mulighed for at afholde en virtuel generalforsamling. Indeholder foreningens vedtægter ikke en sådan bestemmelse, vil afholdelse af en virtuel generalforsamling som udgangspunkt kræve, at der indhentes samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

Det vurderes således, at ejerforeningerne har fornødent råderum til at udvise den nødvendige påpasselighed i forbindelse med gennemførelse af generalforsamlinger og forebygge spredning af smitte med covid-19.

I forhold til den nye normalvedtægt for ejerforeninger bemærkes, at denne trådte i kraft den 1. januar 2021 og finder anvendelse for ejerforeninger stiftet efter denne dato. Den nye normalvedtægt ændrer ikke eksisterende særvedtægter, og der er etableret en overgangsordning for eksisterende ejerforeninger, der ikke har tinglyst særvedtægter (eller har tinglyst ikke udtømmende særvedtægter), så normalvedtægten fra 2004 finder anvendelse i et år efter ikrafttræden af den nye normalvedtægt.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek