

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø



Att.: Sofie Christensen og Christian Deichmann Haagerup

Alene fremsendt pr. e-mail:
Boligreguleringogejendomsmaegling@erst.dk
cc: sofchr@erst.dk og chrdei@erst.dk

18. maj 2018
Juridisk konsulent, advokat
Mette Haagensen
Telefon +45 33 12 03 30
meh@ejendomsforeningen.dk

Vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger

Erhvervsstyrelsen har fremsendt udkast til bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger i høring, som Ejendomsforeningen Danmark hermed skal fremkomme med sine bemærkninger til.

I § 2, stk. 2 i bekendtgørelsen er det anført, at bestyrelsen skal revidere og opdatere vedligeholdelsesplanen mindst hvert femte år. Det fremgår ikke af bekendtgørelsen, hvad der er af krav til denne revidering og opdatering, hvorfor opdateringen og revideringen kan ske på mange måder og med meget forskellig kvalitetsmæssigt indhold.

Bestemmelsen sikrer, at bestyrelserne tager stilling til vedligeholdelse af foreningens ejendom, således som det er formålet. Men bestemmelsen sikrer ikke at vedligeholdelsesstandarder på andelsboligforeningers ejendom bliver højnet, idet der ikke er formkrav til revidering og opdatering.

I § 4 i bekendtgørelsen er det anført at vedligeholdelsesplanen skal omfatte forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Ejendomsforeningen Danmark opfatter bestemmelsen således, at man forudsætter, at vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som fastslår den aktuelle tilstand. Da der ikke i bekendtgørelsen er anført formkrav til vedligeholdelsesplanen, er der imidlertid ikke det fornødne hjemmelsgrundlag til at pålægge en sådan byggeteknisk gennemgang.

Såfremt ministeren ønsker at vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes på baggrund af en byggeteknisk gennemgang, bør dette anføres.

Ejendomsforeningen Danmark

Såfremt ministeren ønsker at højne standarden for vedligeholdelsesplaner anbefaler Ejendomsforeningen Danmark, at en revidering og opdatering af vedligeholdelsesplanen bør indeholde en byggeteknisk gennemgang af ejendommen fx hvert 10 år. I den forbindelse kan man også overveje at sikre andelsboligforeningerne og deres bestyrelser ved at stille krav om, at den byggetekniske gennemgang skal foretages af en fagmand med ansvarsforsikring.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at følgende tilføjes som § 4, stk. 4:

”Til brug for udarbejdelse af den i stk. 1 nævnte vedligeholdelsesplan, skal der minimum hvert 10 år foretages en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Den byggesagkyndige skal være dækket af en ansvarsforsikring med en minimumsdækning på kr. 5 mio. pr. krav.”

I § 5 i bekendtgørelsen er oplistet nogle minimumspunkter for vedligeholdelsesplanen uden at disse punkter er begrundet yderligere. Det er Ejendomsforeningen Danmarks holdning, at en opstilling af fokuspunkter i bekendtgørelsen ikke er nok til at sikre en god og fornuftig vedligeholdelsesplan, idet punkterne ikke i sig selv tydeliggør for en forbruger, der er ikke-bygningssagkyndig, hvad vedligeholdelsesplanen bør indeholde.

Da formålet med bekendtgørelsen er at tydeliggøre, hvilke krav der er til en vedligeholdelsesplan, således at andelsboligforeningerne og disses bestyrelser gives de bedst mulige forudsætninger for at udarbejde en god vedligeholdelsesplan, anbefaler Ejendomsforeningen Danmark, at der udarbejdes en standardiseret vedligeholdelsesplan for den pågældende bygningskategori, således som vi har set på andre områder, fx energimærket, som er reguleret i § 9 i Energimærkning af bygninger.

Venlig hilsen



Morten Østrup Møller

Juridisk direktør