



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Departementet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Mette Haagensen
meh@ejd.dk
Juridisk konsulent
+45 33 12 03 30

4. oktober 2019

Høringssvar – Ejerlejlighedsloven – J.nr. 2019-4355

Transport- og Boligministeriet har fremsendt udkast til forslag til lov om ejerlejligheder i høring, hvilket vi hermed skal fremkomme med vores bemærkninger til.

Vi tager samfundsansvar

Danmark er et lille land – men størrelsen til trods – er der en stigende debat om sammenhængskraften i landet. Der er landdistrikter, der i mange år har oplevet lavere vækst og beskæftigelse. De største byer har været begunstiget af øget befolkningstilvækst, arbejdspladser og internationale investeringer.

Der har i de sidste år været politisk fokus på urbaniseringens utilsigtede konsekvenser og der er bred enighed om, at Danmark ikke må blive delt i udvikling og afvikling. Det er en udvikling, som kun kan vendes, hvis det politisk bliver prioriteret højt.

EjendomDanmark er med til at skabe vilkår i hele landet, der sikrer den fremtidige sammenhængskraft – uden at væksten i de store byer svækkes. Ejendomsbranchen sikrer ejendomme til erhverv og boliger i alle dele af landet. Branchen understøtter attraktive rammevilkår inden for bosætning, erhverv, uddannelse, infrastruktur samt ikke mindst sundhed og tryghed. Dette arbejde vil EjendomDanmark fortsat bidrage til. Der skal være muligheder for at bo, leve og arbejde - uanset postnummer.

Modernisering og forenkling af ejerlejlighedsloven

Med lovforslaget skabes mere klarhed om hele regelsættet, og det er klart en ændring til det bedre i forhold til den nuværende ejerlejlighedslov. Men der er fortsat plads til forbedringer i lovforslaget.

Opdelingsforbud

EjendomDanmark havde imødeset et opgør med det gamle forbud mod at opdele andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966 i separate ejerlejligheder.

Mange mindre andelsboligforeninger, som er beliggende uden for København, kæmper med tomgang og høje driftsomkostninger. Disse andelsboligforeninger ville have gavn af en ophævelse af opdelingsforbuddet. Der er ikke noget beskyttelseshensyn, når der er tale om bygninger opført efter 1966, idet stifterne frit

kunne have valgt at etablere sig som ejerlejligheder i stedet for andelsboliger ved etableringen.

Det er EjendomDanmarks synspunkt, at boligpolitikken ikke kun skal udformes med Københavnske forhold som udgangspunkt.

Opdatering af reglerne om normalvedtægt – EJL § 5

Transport- og Boligministeriet anfører i bemærkninger til lovforslaget, at formuleringen af § 5, stk. 3 er en kodificering af gældende ret. Det er en sandhed med modifikationer, idet bestemmelsen i § 5 er mere end en kodificering.

Det er et forståeligt synspunkt, at man ønsker at sikre, at alle i ejerforeningen behandles ens. Bestemmelsen om ekstinktion i § 5, stk. 3, 2. pkt. og 3. pkt. medfører imidlertid risiko for at tingbogen for de øvrige ejerlejligheder ikke længere er retvisende. Dette er fx tilfældet, hvis en bestemmelse er tinglyst på nogle ejerlejligheder, men ikke på andre, og en ejerlejlighed herefter ekstingverer bestemmelsen. Ligesom det vil være tilfældet, hvis en bestemmelse bortfalder som udækket på en ejerlejlighed, idet den fortsat vil være tinglyst på alle de øvrige ejerlejligheder.

Hvis man ønsker at indføre denne ligebehandlingsregel, så bør man som det mindste sikre sig, at der er hjemmel i tinglysningsloven til at berigtige ekstingverede forhold i tingbogen for de ejerlejligheder, hvor bestemmelsen er blevet tinglyst - og nu efterfølgende ekstingveret som følge af reglen i EJL § 5, stk. 3.

Der er pt ikke hjemmel i tinglysningsloven til at slette allerede tinglyste vedtægtsbestemmelser som følge af ekstinktion. Når der ikke er en hjemmel i tinglysningsloven til at slette ekstingverede vedtægtsbestemmelser, opnår man ikke den ønskede forenkling af reglen, idet der herefter fortsat vil være anledning til fortolkningstvivl og tvister - Nu blot med modsat fortegn, idet problemet er blevet flyttet til nogle andre ejerlejligheder i foreningen, end den der er blevet overdraget.

Men i øvrigt er EjendomDanmark af den holdning, at forslaget om indførelse af ligebehandling i § 5 er for vidtrækkende idet, der kan være tale om ekstinktion af en vedtægtsbestemmelse, hvis fravigelse kan være en stor byrde for det store flertal i ejerforeningen. Det kunne fx være en bestemmelse om udlejningsbegrænsning, hvor det store flertal er tilhænger af, at der skal være en udlejningsbegrænsning. Hvis en sådan regel bliver ekstingveret, kan den være vanskelig at gennemføre på ny.

Af denne årsag anbefaler EjendomDanmark, at man i stedet for den foreslåede ligebehandlingsregel indfører en regel, hvorefter ejerforeningen har en handlepligt, såfremt ejerforeningen ønsker at bibeholde bestemmelsen:

Ejerforeningen skal inden for en frist på 6 måneder fra det tidspunkt, hvor ejerforeningen bliver opmærksom på problemet med ekstinktion som følge af manglende tinglysning af en vedtægtsbestemmelse, sørge for at få bestemmelsen tinglyst på de øvrige ejerlejligheder, såfremt ejerforeningen vil bibeholde muligheden for at håndhæve bestemmelsen uden at skulle vedtage den på ny. Hvis denne tinglysningsfrist ikke overholdes, så vil retsvirkningen være, at bestemmelsen bortfalder i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen.

Bortfald som udækket - § 5, stk. 3

Den foreslåede ordlyd i § 5, stk. 3, 3. pkt. er meget mere vidtrækkende end en kodificering af domspraksis, og kan have alvorlige konsekvenser for ejerforeninger:

Når bestemmelser i en særvedtægt bortfalder på tvangsauktion som udækket, er det som udgangspunkt bestemmelsen om ejerforeningens pantesikkerhed der bortfalder. Dette fordi de øvrige vedtægtsbestemmelser ikke kapitaliseres med mindre de er så byrdefulde, at ejerlejligheden ikke kan sælges.

Formuleringen af § 5, stk. 3, 3. pkt. vil medføre, at en ejerforening, der har tilladt, at pantstiftende vedtægter først rykker op på første prioriteten, når der sker omlægning af lån eller salg af ejerlejligheden, risikerer at få ekstingveret deres vedtægtsbestemte pantesikkerhed på alle andre ejerlejligheder i ejerforeningen, hvis én ejerlejlighed sælges på tvangsauktion og ejerforeningens krav er udækket.

Det er ikke ualmindeligt, at en ejerforening har flere ejerlejlighedsejere, der har likviditetsproblemer samtidig, idet tvangsauktioner oftest ses i krisetider. Såfremt en vedtægtsbestemt pantesikkerhed bortfalder som udækket på tvangsauktion, vil ejerforeningen miste sin sikkerhed i samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen som følge af bestemmelsen i § 5, stk. 3, 3. pkt. Når den næste ejerlejlighed kommer på tvangsauktion vil der således ikke være nogen sikkerhed for ejerforeningen, idet de pantstiftende vedtægter er blevet ekstingveret på tvangsauktionen vedrørende den første lejlighed som følge af reglen i § 5, stk. 3. Dermed vil ejerforeningen med sikkerhed opnå endnu et tab, idet ejerforeningens restance skal dækkes ind af de pantstiftende vedtægter.

Ejerforeninger er forbrugere, og mange ejerforeninger er selvadministrerende, hvorfor driften foregår ved frivilligt bestyrelsesarbejde. Det kan ikke forventes, at en uprofessionel bestyrelse kan gennemskue konsekvenserne ved ikke at få opnået den ønskede prioritetsstilling i alle ejerlejligheder, hvorfor EjendomDanmark fraråder at indføre en bestemmelse med så vidtrækkende konsekvenser, som det anførte i § 5, stk. 3, 3. pkt.

Tagboliger - § 5, stk. 7

Opdateringen af ejerlejlighedsloven er i flere henseender af forbrugeroplysende karakter, hvilket EjendomDanmark finder positivt, da det gør det nemmere for ejerforeningerne at operere i.

Ændring af fordelingstal i en ejerforening kan som udgangspunkt kun ske ved enstemmighed. Ændring af fordelingstal som konsekvens af beslutning om tagboliger i § 5, stk. 7 er en undtagelse til dette udgangspunkt.

Af hensyn til det forbrugeroplysende bør § 5 tilføjes en bestemmelse om, at ændring af fordelingstal som følge af en beslutning i § 5, stk. 7, ligeledes kan ske med kvalificeret flertal.

Adgang - § 8

EjendomDanmark støtter en tydeliggørelse af bestemmelsen om adgang. Opmærksomheden henledes på, at den nuværende adgangsbestemmelse i Ejl § 5, stk. 2, giver adgang for både ejerforeningen og andre ejere til en ejerlejlighed, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Dette udgangspunkt anbefaler vi, at man fører videre i den nye bestemmelse.

I forslaget § 8, stk. 1 er det kun ejerforeningen, der kan kræve adgang af hensyn til nødvendig vedligeholdelse, mens ejere kun kan kræve adgang som følge af følgearbejder i forbindelse med ombygningsarbejder i sin lejlighed, jf. § 8, stk. 2.

I praksis skal vandlåsen til toilettet i en ejerlejlighed vedligeholdes af overboen på trods af at vandlåsen går ned igennem underboens loft. Dermed har overboen brug for at få adgang til underboens lejlighed, såfremt vandlåsen skal vedligeholdes.

For at undgå tvister om, hvorvidt ejerne har ret til adgang, når det er nødvendigt af hensyn til nødvendig vedligeholdelse, vil det være hensigtsmæssigt, hvis adgangsbestemmelsen i § 8, stk. 1 både gælder ejerforeningen og andre ejere.

Indførelse af bod - § 9

EjendomDanmark støtter, at der indføres sanktionsmuligheder overfor ejere, der groft tilsidesætter sine forpligtelser overfor ejerforeningen.

For ikke at udvande boden, bør bodsbeløbet indekseres løbende. Det kan fx være ved at tilføje følgende til stk. 1 som nyt 4. pkt.:

"Boden reguleres hver den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset fra september måned året før til september måned forud for reguleringstidspunktet."

Af hensyn til at begrænse domstolsprøvelse til sager, hvor ejeren har fremsendt en begrundet indsigelse, bør § 9, stk. 5 tilføjes en bestemmelse med indholds krav til indsigelsen, fx følgende:

"Indsigelsen skal indeholde oplysning om, hvorfor ejeren ikke mener, at der er tale om pligtforsømmelse."

Eksklusion - § 10

EjendomDanmark støtter, at der indføres sanktionsmuligheder overfor ejere, der groft tilsidesætter sine forpligtelser overfor ejerforeningen.

Hvis ejerforeningen skal have muligheden for at effektuere en tvangsauktion i henhold til § 10, stk. 5, 2. pkt., er det nødvendigt at sikre sig, at der er indført en hjemmel til tvangsfuldbyrdelse i retsplejeloven § 478, idet eksklusionsdommen umiddelbart ikke er eksigibel i forhold til at kunne danne tvangsfuldbyrdsgrundlag. Dermed vil bestemmelsen ikke have nogen effekt.

Ejerforeningens udgifter

§ 10, stk. 5, 3. pkt. indeholder en formulering, som lægger op til et skøn. Af hensyn til at begrænse fortolkningstvivel og tvister bør formuleringen "Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter" erstattes af "Ejerforeningens positivt afholdte udgifter", idet tvisterne derved begrænses.

Omkostninger udover budsummen

Da tvangsauktion i henhold til § 10, stk. 5 først kan gennemføres, når ejerforeningen forinden har gennemført en boligretssag om eksklusionens gyldighed, vil ejerforeningens pantesikkerhed med sikkerhed være opbrugt på det tidspunkt tvangsauktionen gennemføres, hvorfor eventuelle tilkendte sagsomkostninger i eksklusionssagen ikke kan forventes indeholdt i ejerforeningens pantesikkerhed. For at bestemmelsen ikke med sikkerhed skal bevirke et tab for ejerforeningen, bør § 10, stk. 5, 3. pkt. tilføjes, at det både er ejerforeningens omkostninger **ved eksklusionssagen** og tvangsauktionssagen, der kan kræves betalt ud over budsummen.

Flertalskrav - Ejl § 5, stk. 7, § 9, stk. 3 og § 10, stk. 2

Intentionerne om indførelse af bod og eksklusionsmulighed er gode, men i praksis bliver det umuligt at pålægge en ejer en bod, eller at ekskludere en ejer fra foreningen, således som bestemmelsen er formuleret.

Man kan overveje om det er hensigtsmæssigt, at mindre enheder og sekundære rum, som fx garager, kan blokere for en flertalsbeslutning i henhold til § 5, stk. 7, § 9, stk. 3 og § 10, stk. 2, hvor det er anført, at der skal være tilslutning fra 2/3 af fordelingstal og antal.

Mange ejerforeninger har garageanlæg tilknyttet ejerforeningen, hvor hver enkelt garage har et lille fordelingstal, men som alle ligeledes skal stemme efter antal i en formulering som § 9, stk. 3 og § 10, stk. 2. Da det ikke har været intentionen, at antallet af garager skal være afgørende for en ejerforenings drift, bør det ikke være et krav, at der både skal stemmes efter fordelingstal og antal.

EjendomDanmark foreslår, at § 9, stk. 3 og § 10, stk. 2 ændres således at der kun skal være tilslutning fra 2/3 efter fordelingstal.

Digital kommunikation § 27

Bestemmelsen giver ikke mulighed for digital kommunikation mellem de nævnte aktører, men adgang til kommunikation via digital post.

Regulering af digital kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne bør reguleres i normalvedtægten.



Venlig hilsen

Morten Østrup Møller
Juridisk direktør