



**EJENDOM
DANMARK**

E-mail: Folketinget@ft.dk

Boligudvalget
Folketinget

Mette Haagenen

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

24. februar 2020

L 93 - Forslag til lov om ejerlejligheder

EjendomDanmark retter henvendelse til Folketingets Boligudvalg, idet vi ønsker at gøre Boligudvalget opmærksom på de uhensigtsmæssigheder, som forslaget til lov om ejerlejligheder indeholder:

1. Opdelingsforbuddet for småejendomme er ikke i overensstemmelse med anbefalingen fra ejerlejlighedsudvalget
2. Opdelingsforbuddet vedrørende andelsboligforeninger hæmmer særligt udenfor hovedstadsområdet
3. Reglerne om normalvedtægten bør præciseres
4. Husordensbestemmelsen kan gøres mere forbrugervenlig
5. Hjemmel til salg på tvangsauktion bør indføres i retsplejeloven

Opdelingsforbud - Nuværende EJL § 10 - ny EJL §§ 14, 16 og 17

Ældre udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder

Boligpolitikken bør ikke kun udformes med Københavnske forhold som udgangspunkt. Derfor henledes opmærksomheden på, at der i en række mindre provinsbyer og købstæder findes ejendomme på bl.a. hovedgader med lejeboliger og ejendomme med blandet lejebolig og erhverv, hvor en omdannelse til ejerlejligheder kan øge aktiviteten i disse byer. En ophævelse af opdelingsforbuddet for småejendomme vil således have en positiv effekt i disse mindre samfund.

Da der er tale om småejendomme, vil en ophævelse af opdelingsforbuddet ikke have nogen nævneværdig betydning i storbyerne, hvorfor der er tale om boligpolitik for at beskytte de mindre lokalsamfund. Det må være i alles interesse at støtte de mindre lokalsamfund.

Ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv blev støttet af 7 ud af 11 medlemmer af

udvalget bag Erhvervsstyrelsens Rapport fra Udvalg om ejerlejlighedsloven.¹ Kun som følge af de forskellige aktørers begrundelser for ophævelsen af forbuddet er det ikke anført som et flertal, hvilket ikke er korrekt, idet begge mindretal anbefaler en ophævelse af opdelingsforbuddet for småejendomme.

Ved nærmere eftertanke vil det lovgivningsmæssigt være praktisk at sætte grænsen for opdelingsforbud ved 6 beboelseslejligheder, således at grænsen i ejerlejlighedsloven svarer til grænsen for småhuse i lejelovgivningen.

Nyopførte ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger

Der findes nyopførte andelsboliger, særligt udenfor hovedstadsområdet, som er svært omsættelige - i nogle tilfælde som følge af finansielle instrumenter aftalt inden 2008. Nogle af disse andelsboligforeninger er nødlidende som følge af de særlige regler for prisfastsættelse i andelsboligforeningsloven § 5.

Da andelsboligerne er nyopførte, kunne de have været opdelt i ejerlejligheder ved opførelsen. Der er således tale om ejendomme, som ikke var omfattet af det oprindelige forbud mod opdeling af andelsboligforeningsejendomme opført efter 1966, idet lovforslaget ved fremsættelsen alene omfattede ejendomme med tilbudspligt. En omdannelse af disse andelsboliger til ejerlejligheder vil øge omsætteligheden af ellers svært omsættelige boliger.

For disse andelsboligforeninger kan det endvidere være relevant at blive omdannet til ejerlejligheder, fordi man herved alt andet lige kan opnå billigere finansiering, ligesom det kan være forbundet med betydelige fordele at finansieringen af boligerne individualiseres.

Endelig skal man være opmærksom på, at en del af de andelsboligforeninger, der er opført de sidste 20 år ofte har en værdisætning, der ligger tæt på værdien for tilsvarende ejerlejligheder. Der er således ikke tale om billige boliger, og af samme årsag er der ikke et behov for, at disse andelsboliger ikke må omdannes til ejerlejligheder. Det virker ikke rimeligt, at disse andelshavere skal fratages muligheden for at have den bedst mulige finansieringsmulighed af deres bolig.

¹ Side 29 og 30 i Rapport fra Udvalg om ejerlejlighedsloven:

Et mindretal på fire (Morten Skak, Christian Bjørnskov, Den Danske Landinspektør-forening og EjendomDanmark) konkluderede, at der bør foretages en delvis ophævelse af forbuddet mod opdeling af ældre beboelsesbygninger ved at udvide lovens § 10, stk. 1, nr. 2, til at omfatte bygninger med 3, 4 eller 5 beboelseslejligheder med eller uden erhverv.

Et mindretal på tre (Erhvervsministeriet, Finansministeriet og Transport-, Bygnings- og Boligministeriet) støttede en ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme med 3-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, idet der dog i det videre arbejde vil skulle tages højde for den skattemæssige håndtering af omdannelse til ejerlejligheder.

Normalvedtægten – Nuværende EJL § 7, stk. 1 – ny EJL § 5

Normalvedtægten – ny EJL § 5, stk. 1

Boligministeren har i den nye § 5 oplistet en lang række forhold, som ejerforeninger kan regulere i deres vedtægt. I denne oplistning er bl.a. nævnt *”mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder”*.

Mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder har hidtil været reguleret af EJL § 5, stk. 2, hvilken bestemmelse Boligministeren viderefører i den nye EJL § 8.

Hvis det er tanken, at der i en ejerlejlighedsforenings særvedtægt skal kunne vedtages andre regler for foreningens adgang til de enkelte lejligheder, bør det præciseres i EJL § 8, at bestemmelsen er fravigelig.

EjendomDanmark kan i øvrigt tilslutte sig, at man i særvedtægter kan aftale andre regler end de, som er beskrevet i EJL § 8.

Fravigelse af normalvedtægten – ny EJL § 5, stk. 2

I praksis har bestyrelsen i ejerforeninger ofte problemer med at vurdere, hvor langt deres bestyrelsesmandat rækker.

Da det ikke fremgår af loven, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, vil der kunne opstå misforståelser i forhold til, hvad der skal til for at træffe en gyldig beslutning, der fraviger normalvedtægtens bestemmelser.

EjendomDanmark anbefaler derfor, at man præciserer ordlyden af EJL § 5, stk. 2, så der heller ikke for lægfolk er tvivl om, at normalvedtægten kun kan fraviges ved en gyldig generalforsamlingsbeslutning.

Dette kunne fx være således:

”Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning på foreningens generalforsamling”

Ligebehandling af medlemmer – ny EJL § 5, stk. 3, 2. pkt

Forslaget om ligebehandling af medlemmer i § 5, stk. 3 er ikke en kodificering af retspraksis, men en meget vidtrækkende bestemmelse, idet der kan være tale om ekstinktion af en vedtægtsbestemmelse, hvis fravigelse kan være en stor byrde for det store flertal i ejerforeningen.

Der kunne fx være tale om en bestemmelse om udlejningsbegrænsning, hvor det store flertal er tilhænger af, at der skal være en udlejningsbegrænsning, idet man har oplevet en utryghed ved fx korttidsudlejning. Hvis en sådan bestemmelse er blevet vedtaget på en generalforsamling med enstemmighed (som det kræves for at indføre reglen), og reglen efterfølgende bliver ekstingveret, kan det være særdeles vanskeligt at gennemføre beslutningen på ny – om ikke umuligt.

Af denne årsag anbefaler EjendomDanmark, at man i stedet for den foreslåede ligebehandlingsregel i § 5, stk. 3, 2. pkt indfører en regel, hvorefter ejerforeningen har en handlepligt, såfremt ejerforeningen ønsker at bibeholde den ekstingverede bestemmelse over for de øvrige medlemmer fremadrettet.

Ordlyden af den foreslåede EJL § 5, stk. 3, 2. pkt. er:

"Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen."

EJL § 5, stk. 3, 2. pkt. kunne omformuleres til følgende:

"Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, skal ejerforeningen tinglyse bestemmelsen senest 6 måneder efter ejerforeningen er blevet bekendt med forholdet. Undlader ejerforeningen at tinglyse bestemmelsen bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen."

Husordenen – Nuværende EJL § 5, stk. 1 – ny EJL § 6

Henset til at Ministeren har fundet det nødvendigt at tydeliggøre, hvilke forhold der kan medtages i vedtægten, henholdsvis hvilke forhold der ikke kan medtages i husordenen, således at snitfladen mellem husordenen og vedtægter tydeliggøres, kunne man med fordel omformulere 2. pkt i bestemmelsen, så det er mere forbrugeroplysende.

Ordlyden af den foreslåede EJL § 6, stk. 1, 2. pkt. er:

"I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne."

EJL § 6, stk. 1, 2. pkt. kunne omformuleres til følgende:

"I husordenen kan der ikke reguleres for forhold, som kun kan træffes med kvalificeret flertal eller som kræver samtykke fra de enkelte ejerlejlighedsejere, fx pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse. En husorden kan ikke gøre indgreb i velerhvervede rettigheder fx i form af begrænsning af muligheden for at holde kæledyr. De forhold, som ikke kan reguleres af husordenen, reguleres af loven eller vedtægterne."

Ejerlejligheder solgt på tvangsauktion - Nuværende EJL § 8 - ny EJL § 10, stk. 5

Af lovforslaget fremgår *"Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer som følger af forholdets natur."*

Rent lovteknisk kunne man med fordel lade ordlyden erstatte af en direkte hjemmel om tvangsfuldbyrdesgrundlag i Retsplejeloven § 478. Dermed vil man reducere antallet af tvister om, hvad henvisningen til forholdets natur i ejerlejlighedsloven omfatter.

Venlig hilsen

Morten Østrup Møller
Juridisk direktør