



**EJENDOM
DANMARK**

Alene fremsendt pr. e-mail: trm@trm.dk

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Ref. j.nr. 2020-5633

18. september 2020

**Juridisk konsulent
Mette Haagensen**
+45 31 55 69 01
meh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til normalvedtægten for ejerforeningen.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til udkastet til bekendtgørelsen, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark støtter ønsket om en moderniseret normalvedtægt, der er nemmere at operere i for brugerne. Det er imidlertid ikke alle bestemmelser, der er præciseret tilstrækkeligt til at undgå unødige konflikter. Ligesom der er forhold, der med fordel kan ændres til gavn for brugerne.

EjendomDanmark hilser en vejledning til normalvedtægten for ejerforeningen velkommen, og ser frem til at modtage denne vejledning ultimo 2020.

Brugervenlighed

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at det fremsendte udkast til ny normalvedtægt i mange henseender er mere brugervenligt end den nuværende normalvedtægt. Bestemmelsen om 2/3-flertal kan dog forenkles yderligere i lyset af den nu ophævede bestemmelse om stemmeretsfortabelse til glæde for alle brugerne, idet der ikke længere er et behov for at stemme efter antal. Derudover giver generalklausulen grobund for misforståelser blandt brugerne, hvorfor denne bestemmelse med fordel kan uddybes yderligere.

EjendomDanmark forstår ønsket om at støtte den demokratiske proces, som er årsag til, at man har indsat en bestemmelse om fuldmagtsbegrænsninger. Da man i ejerforeninger (modsat andelsboligforeninger) ikke er begrænset til kun at måtte eje én ejerlejlighed, findes der en lang række ejerforeninger, hvor den samme ejer har erhvervet flere ejerlejligheder. Ved at begrænse fuldmagtsreglerne til at en ejer kun må afgive én stemme i henhold til fuldmagt, besværliggør man den demokratiske proces for disse ejere af flere lejligheder, idet de nu skal

finde flere fuldmægtige, der vil varetage deres interesse på generalforsamlingen, såfremt de måtte være forhindret i at give møde.

Udkastet til en moderniseret normalvedtægt er generelt af forbrugeroplysende karakter. For så vidt angår ejerforeningens overtagelse af udlejerbeføjelserne fra en misligholdende ejer, kan dette styrkes ved at præcisere ejerforeningens ret til at rette et regreskrav overfor ejeren, således at unødige konflikter herom begrænses mest muligt.

Klimaaftryk

Ejendomsbranchen spiller en nøglerolle i den grønne omstilling, da der i de danske ejendomme er et stort potentiale for energieffektiviseringer. Dette gælder også for ejerforeningers ejendomme, og derfor bør normalvedtægten indrettes, så ejerforeningerne bidrager bedst muligt til den grønne omstilling. Dette anbefaler EjendomDanmark sker ved, at der kommer mere fokus på foreningernes varmecentral og den vedligeholdelse, som har betydning herfor.

Fremtidssikring

EjendomDanmark anbefaler, at man fremtidssikrer ejerforeningerne, således at man sikrer ejerforeninger, at de er mere robuste i krisetider, og at man i normalvedtægten omfavner den teknologiske udvikling. EjendomDanmark foreslår derfor en tilretning af bestemmelsen om sikkerhedsstillelse samt en indførelse af mulighed for at gennemføre generalforsamlinger digitalt.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

§ 4 2/3-flertal

Ministeriet viderefører, at man ved kvalificeret flertal både skal stemme efter antal og efter fordelingstal.

Ved ophævelse af reglen om stemmeretsbegrænsning i den gamle ejerlejlighedslov § 2, stk. 4, er det ikke længere nødvendigt både at stemme efter antal og efter fordelingstal, idet alle nu kan stemme efter fordelingstal.

EjendomDanmark foreslår, at bestemmelsen tilrettes, således at der udelukkende stemmes efter fordelingstal, idet dette vil være nemmere for brugerne at administrere i praksis.

§ 8 Generalklausulen

Ministeriet foreslår af brugerhensyn generalklausulen indsat i normalvedtægten.

Der er tale om en bestemmelse, som er meget svær at forholde sig til i praksis. Det vil derfor være hensigtsmæssigt om Ministeriet kunne uddybe bestemmelsen med eksempler, hvorpå bestemmelsen forestilles at skulle finde anvendelse.

EjendomDanmark anbefaler, at Ministeriet – evt. i den lovede vejledning – illustrerer, hvilke situationer, hvor der kan være behov for at tilsidesætte et urimeligt

vilkår eller en urimelig generalforsamlingsbeslutning med hjemmel i bestemmelsen.

§ 12 Stemmeret og fuldmagt

Ministeriet ønsker at begrænse fuldmagsreglerne til, at ejerne kun må afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

EjendomDanmark påpeger, at der fortsat findes en hel del ejerforeninger, hvor der er ejere, som har ejerskab af flere lejligheder i foreningen. Ved at begrænse fuldmagsreglerne til at en ejer kun må afgive én stemme i henhold til fuldmagt, besværliggør man den demokratiske proces for disse ejere af flere ejerlejligheder, idet de nu skal finde flere fuldmægtige, der vil varetage deres interesse på generalforsamlingen, for at kunne gøre deres ret til at stemme på generalforsamlingen gældende.

EjendomDanmark foreslår, at man ikke begrænser disse ejeres muligheder for at afgive sin stemme ved samme fuldmægtig på en generalforsamling.

§ 24 Overførelse af udlejerbeføjelser

Når en ejerforening er nødt til at overtage udlejerbeføjelsen, er der tale om misligholdelse af ejerens forpligtelser overfor ejerforeningen. Af forbrugerhensyn bør bestemmelsen uddybes, idet dette i modsat fald vil give unødvendige tvister i ejerforeningerne.

EjendomDanmark anbefaler, at bestemmelsen tilføjes information om ejerforeningens regreskrav overfor ejeren, der har misligholdt sine medlemsforpligtelser. Dette kan ske ved tilføjelse af stk. 2, der kan formuleres således:

"Ejerforeningens positivt afholdte udgifter i en sag om lejers misligholdelse kan kræves betalt af ejeren. Udgifterne er pligtig pengeydelse."

§ 27 Ejernes vedligeholdelsespligt

Det er typisk spørgsmål om vedligeholdelse, som giver anledning til tvister i ejerforeninger. Der sker en skade, men det fremgår ikke tydeligt af vedtægterne, hvem der skal betale for udbedringen heraf. Derfor er det vigtigt, at vedtægterne beskriver så præcist som muligt, hvem der har ansvaret for hvilke bygningsdele.

EjendomDanmark anbefaler, at fliser og fuger nævnes positivt i oplistningen af ejerens vedligeholdelsespligt, idet manglende vedligeholdelse af disse medfører vandskade på ejendommen.

I takt med den teknologiske udvikling bliver det muligt at få mere avancerede dørtelefoner end der allerede er i de forskellige ejendomme. Dette har medført tvister om, hvorvidt ejerne kan opsætte dørtelefoner i opgangen uden at få tilladelse fra bestyrelsen.

EjendomDanmark anbefaler, at dørtelefoner nævnes positivt i § 27, stk. 3, som et forhold, der kræver bestyrelsens tilladelse.

Den grønne omstilling berører os alle. Såfremt ejerforeninger skal mindske deres klimaaftryk, bør dette tænkes ind i normalvedtægten. En af de lavthængende frugter er varmecentralen, som kan spare meget energi, såfremt driften er optimal. Noget af det, der påvirker driften af varmecentralen er radiatorer og radiatorventiler, hvorfor det energimæssigt vil være en fordel, såfremt fejl og mangler ved disse udbedres straks. Dette sker ikke nødvendigvis, hvis det er det enkelte medlem selv, der skal stå for udbedringen.

Forbrugsmålere installeres af hensyn til ønsket om, at fællesskabet kan foretage en korrekt fordeling af vand- og varmemeforbruget, hvorfor det er i fællesskabets interesse, at disse fungerer optimalt.

Ministeriet har henlagt radiatorer, radiatorventiler, radiatormåler og andre forbrugsmålere til ejerens vedligeholdelsespligt.

EjendomDanmark foreslår, at denne vedligeholdelsespligt overføres til ejerforeningen, således at ejerforeningerne får det bedst mulige udgangspunkt for at bidrage til den grønne omstilling.

§ 31 Sikkerhedsstillelse

Ministeriet foreslår, at vedtægterne kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000.

Størrelsen af sikkerhedsstillelsen skal som minimum kunne dække 1 års fællesudgifter til ejerforeningen, så ejerforeningen ikke løber en unødigt risiko for tab ved en ejers likviditetsproblemer. Det tager nemt 9-12 måneder at gennemføre de misligholdelsesbeføjelser, der ender ud med en tvangsauktion over ejerlejligheden. Derfor anbefaler EjendomDanmark at sikkerhedsstillelsen fastsættes til det beløb, som FinansDanmark har meldt ud de respekterer i 2020.

Den beløbsgrænse, som Finans Danmark pt. respekterer ved belåning er kr. 60.000, hvilket beløb reguleres hvert år. Den årlige regulering er muligvis grunden til, at udvalget i rapporten fra 2018 anbefalede en sikkerhed stor kr. 50.000, som allerede nu er langt under det beløb, som FinansDanmark pt respekterer ved finansiering.

EjendomDanmark anbefaler, at vedtægterne kan tinglyses pantstiftende for kr. 60.000. Ligesom hovedstolen bør indeksreguleres, således at sikkerheden ikke bliver udhulet af inflationen.

Ny § Elektronisk generalforsamling

Siden udvalgets rapport om ejerlejlighedsloven fremkom i 2018 har COVID-19 sat dagsordenen. For ejerforeninger har dette udmøntet sig i et ønske om at kunne

gennemføre generalforsamlinger digitalt, idet forsamlingsforbud har forhindret nogle ejerforeninger i at gennemføre den ordinære generalforsamling.

EjendomDanmark anbefaler, at man fremtidssikrer ejerforeningerne mod lignende situationer i fremtiden ved at indføre en mulighed for at afholde digital generalforsamling. En sådan bestemmelse kunne fx formuleres således:

§ 12 Elektronisk generalforsamling

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3. Bestyrelsen fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en delvis eller fuldstændig elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamling skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne tilmelder sig elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse på generalforsamlingen.

Stk. 4 Det er en forudsætning for afholdelse af såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling, at bestyrelsen drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægtens krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder medlemmernes adgang til at deltage i samt ytre sig og stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 6. Et medlem har ret til at møde på såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling ved fuldmægtig. Dette kan ske ved at videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode – til en fuldmægtig eller ved at lade sig repræsentere ved fuldmagt i henhold til vedtægtens almindelige bestemmelser herom. Uanset modstående vedtægtsbestemmelse kan

bestyrelsen repræsentere flere medlemmer i forbindelse med såvel delvis som fuldstændig elektronisk generalforsamling.

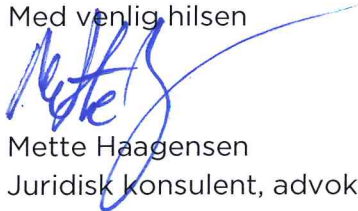
Stk. 7 Ved afholdelse af fuldstændig elektronisk generalforsamling har medlemmerne mulighed for at brevstemme, det vil sige at stemme skriftligt inden generalforsamlingen afholdes.

Stk. 8 I øvrigt finder vedtægtens bestemmelser om afholdelse af generalforsamling med de fornødne afvigelser tilsvarende anvendelse på delvis og fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Afsluttende bemærkninger

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen



Mette Haagensen
Juridisk konsulent, advokat