



**EJENDOM
DANMARK**

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1066 København K

04-03-2025

J.nr. 2024-6526

Politisk Konsulent
Mathias Green
+45 6040 2074
mag@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Indledningsvist bemærkes, at vores bemærkninger henviser til udkast til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, idet bemærkninger tillige gør sig gældende, såfremt de er enslydende for udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Nedenfor findes først vore overordnede bemærkninger til vejledningen efterfulgt af bemærkninger til forslagets enkeltdele

Overordnede bemærkninger til forslaget

Indledningsvist sætter EjendomDanmark stor pris på det omfattende og detaljerede arbejde, der tydeligvis ligger bag udkastet til normalvedtægten for ejerforeninger. Det fremstår genarbejdet, og vil utvivlsomt kunne bruges som et solidt og vigtigt arbejdsredskab for branchen generelt, idet der må fremhæves de mange eksempler og inddragelse af relevante afgørelser.

Der er dog enkelte områder, hvor vi mener, at yderligere uddybning kunne være fordelagtig, og at en mere detaljeret beskrivelse vil kunne bidrage til en endnu bedre forståelse og anvendelse af normalvedtægten.

Vi skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Der er til almindelige beslutninger i ejerforeninger ikke et særligt quorum-krav, og det kan være af den årsag, at det ikke er omtalt i vejledningen. Det er dog EjendomDanmarks opfattelse at det ville give mening at det blev omtalt i sammenhæng med fx § 2 eller § 3, hvordan

det bør håndteres i praksis, når der er enten meget få, en enkelt eller ingen fremmødte til en generalforsamling.

Der er omtalt elevator- og altanprojekter direkte i normalvedtægten, hvorfor disse områder naturligt har fået en del plads i vejledningen. Men der savnes nogle tilkendegivelser og vejledning om beslutninger om etablering af el-ladestandere. Det er et område, som efter udarbejdelse af normalvedtægten, har fået et øget fokus i branchen og i mange foreninger. Herunder er det naturligvis blevet yderligere aktualiseret af det stigende fokus på den grønne omstilling af bygningsmasse, og særligt i forlængelse af diskussionen af og vedtagelse af det nye europæiske bygningsdirektiv, synes det særligt relevant. Der er derfor ekstra brug for at særligt dette område behandles i vejledningen, og gerne i en form, som kan omtales i forskellige eksempler under §§ 3-4.

Bemærkninger til forslagets enkeltdele

EjendomDanmark skal påpege følgende konkrete forhold, der er relevante at overveje i relation til bekendtgørelsen og dens anvendelse:

Ad. "Forholdet mellem normalvedtægten og særvedtægt"

Næstsidste passus på side 4 omtaler situationen, hvor en forening har tinglyst normalvedtægten fra 2004, og at denne i så fald bliver til foreningens særvedtægt, som suppleres af den nye normalvedtægt.

EjendomDanmark foreslår, at der i vejledningen også omtales situationerne, hvor en forening i et tillæg har henvist til en bestemt version af en tidligere normalvedtægt modsat situationen, hvor der i generelle vendinger henvises til "normalvedtægten".

Et eksempel: En forening stiftet i 1998 har tinglyst et tillæg til normalvedtægten; og forskel på om det fx er formuleret:

- Tillæg til normalvedtægten for ejerforeninger
- Tillæg til normalvedtægten for ejerforeninger af 1966.

En afklaring af at der kan være situationer, hvor der dels er et tillæg som henviser til en tidligere normalvedtægt, som derved bliver særvedtægt, og som ydermere suppleres af den nye normalvedtægt.

EjendomDanmark foreslår at denne afklaring af, at der kan være situationer hvor der dels er et tillæg som henviser til en tidligere normalvedtægt, som derved bliver særvedtægt, og som ydermere suppleres af den nye normalvedtægt, fremhæves i vejledningen.

Ad § 4, stk. 1, 2) Begrænsning af ejerens ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.

Det er på side 21 i 2. afsnit anført følgende: *"Det er problematiseret, om bestemmelsen finder anvendelse i ejerforeninger, der var etableret inden den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft 1. januar 2021, men spørgsmålet ses ikke afgjort i praksis."*

EjendomDanmark mener at, der bør gives en vejledning til, hvordan situationen kan håndteres. Det er vores opfattelse at der foreligger retspraksis ved boligretten, hvor der i en sag er truffet afgørelse, som bekræfter, at bestemmelsen finder anvendelse i den omtalte situation, dvs. også for ejerforeninger, der er etableret før lovens ikrafttræden.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at den eksisterende retspraksis tages i betragtning og at der på grundlag heraf opdateres i vejledningen.

Ad § 4, stk. 2, nr. 1 – Godkendelse af elevator- og altanprojekter.

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at det bør præciseres, hvordan "elevator-projekter" skal læses i denne bestemmelse. Umiddelbart må der efter vores opfattelse som udgangspunkt være tale om etablering af nye elevatorer modsat renovering og vedligeholdelse af eksisterende elevatorer, som vil skulle vedtages efter § 3. Dette kan i EjendomDanmarks optik være relevant at inddrage i vejledningen for at undgå misforståelser omkring "eksisterende", fordi der i bestemmelsen omtales "eksisterende" altaner. Og at det samtidig afklares, at en udvidelse af eksisterende altaner er omfattet af bestemmelsen. På samme vis vil en udvidelse af en eksisterende elevator, i vores optik også falde ind under denne bestemmelse. Man kunne fx forestille sig, at en eksisterende elevator forlænges til en ny tagbolig eller ned i en kælder. Det væsentlige er her også at få præciseret, at almindelig vedligeholdelse af eksisterende elevatorer (og altaner, der ikke udvides), skal besluttes efter § 3, med henvisning til den pågældende bestemmelse.

Der er på side 23 lige under midten anført følgende: *"Det må afklares i retspraksis om en eksisterende særvedtægtsbestemmelse, der indeholder en udtrykkelig bestemmelse om, at en ændring af udgiftsfordelingen kræver enighed/samtykke fra de negativt berørte, må vige for normalvedtægtsbestemmelse for altan- og elevatorprojekter."* Det kunne med fordel foldes yderligere ud i vejledningen, og at der samtidig bliver givet en egentlig vejledning til, hvordan dette samspil skal håndteres.

EjendomDanmark foreslår derfor at vejledningen præciseres, således at definitioner fremgår tydeligt og entydigt.

Det er på side 25, 2. afsnit anført følgende: *"Det er alene etableringsudgiften, der skal fordeles blandt de ejere der har fordel af projektet. Elevatorer er fælleseje og skal vedligeholdes af ejerforeningen, og dermed kommer også de ejere der ikke har fordel af en elevator til at bidrage til vedligeholdelsen, jf. nærmere normalvedtægten § 26, der omtales nedenfor."*

EjendomDanmark mener at det, dette punkt bør foldes mere ud og at det afklares, hvorfor det skal læses og forstås sådan. Der ses umiddelbart en sammenhæng med både § 26 og § 27, og at en

elevator efter etableringen er fællesejendom, der er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Det kan være rimeligt i situationen, hvor elevatoren er etableret med adgang/brugsret for alle, og uanset hvorledes etableringsomkostningen er fordelt. Men det bør overvejes, om der er varianter af etableringen, som vil kunne medføre en anden fordeling af vedligeholdelsespligt. Fx I det tilfælde, hvor elevatoren etableres med adgang for bestemte ejere, således af de bestemte ejere har eksklusiv brugsret (som fx omtalt i § 27, stk. 1, 1. pkt.), eller de situationer hvor elevatorer er etableret, som en særindretning på fællesejendommen, som beskrevet i § 27, stk. 2, som ikke synes at være udtømmende, med brugsret for nogle bestemte ejere.

EjendomDanmark foreslår, at en mulig løsning på problemstillingen kunne således være en henvisning til at der må vedtages en ny bestemmelse med en fravigelse af normalvedtægtens bestemmelse, så der i forbindelse med beslutning af elevatorprojekter tages stilling til en anden vedligeholdelsesfordeling. **EjendomDanmark skal ligeledes foreslå** at en omtale deraf indarbejdes i vejledningen, hvordan det kan gøres, så den omtalte passus ikke står alene.

Etablering af nye altaner og udvidelse af eksisterende altaner (s. 25)

Det fremgår af vejledningen, at projektet kan vedtages uden, at der foreligger enighed og samtykke blandt ejerne. EjendomDanmark mener at vejledningen også bør præcisere om foreningen kan pålægge selve den fysiske etablering af altanen imod en ejers ønske. Det må være en konsekvens af beslutningen, at en ejer derved også kan tvinges til at deltage i projektet, og dermed skal anerkende, at der etableres en altan, og de bygningsændringer, som det medfører.

EjendomDanmark foreslår at der indsættes en henvisning til omtalen under § 7 (på side 34 næstsidste afsnit), hvoraf det fremgår at vetoet ikke kan gøres gældende.

§ 4, stk. 2 nr. 2 Salg af fællesejendom ctr. § 9/10 Større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele

Det er EjendomDanmarks opfattelse at der bør afklares yderligere, hvor grænsen skal findes imellem de to situationer. En måde at gøre dette på ville være at der anføres nogle konkrete eksempler i vejledning på, hvor det er den ene eller den anden bestemmelse, skal anvendes.

På side 32 står anført: *"Muligheden for at afhænde større grundstykker og betydelige fælles bestanddele med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal forudsætter, at salget ikke medfører, at en ejers forpligtelse over for ejerforeningen forøges. Er det situationen, skal ejeren som udgangspunkt samtykke i afhændelsen, for at beslutningen er gyldig, jf. normalvedtægten § 7"*

EjendomDanmark mener, at der bør gives eksempler på situationer, hvor et sådan salg vil medføre, at en ejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges. Det kan være vanskeligt at se situationer, hvor det vil være tilfældet, så det vil være en hjælp at få afklaret i vejledningen.

Afsnittet omkring salg af loftsarealer til udvidelse af eksisterende ejerlejligheder, hvoraf fremgår at det kræver samtykke og ikke alene kan besluttet med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Det bør her fremgå, hvem/hvilke ejere, der skal samtykke.

Ad § 5 Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Der er på side 31, 2. afsnit, 3. linje angivet, at indkaldelse skal udsendes senest tirsdag den 13. juni. Men der ses i det tidligere eksempel ikke angivet en dato, men blot "uge 1". Der er således ikke sammenhæng imellem de beskrevne eksempler. Dette bør naturligvis tilrettes. I den sammenhæng, skal vi også fremhæve, at det efter vores opfattelse er praksis, at indkaldelsen skal være modtaget 2 uger før afholdelsen og ikke "udsendes 6 uger før afholdelsen" - medmindre der sendes digitalt (som modtages straks). Det væsentlige er, efter vores opfattelse, at indkaldelsen er givet med 2 ugers varsel, jf. § 11, stk. 2 (som anført i 1. sætning i afsnittet), hvilket i praksis betyder, at indkaldelsen skal være modtaget senest to uger før afholdelsen.

EjendomDanmark foreslår derfor at de omtalte bestemmelser og eksempler tilpasses således at der konsekvent fremgår at fristen for indkaldelse er 2 uger.

Ad § 10 stk. 2

Det er på side 41, andet afsnit anført følgende: *"Kravet om udsendelse senest en uge før generalforsamlingen skal sikre, at ejerne på forhånd har haft mulighed for at tage stilling til de enkelte forslag, herunder om de er så væsentlige, at de vil møde frem for at gøre brug af deres stemmeret."*

Det må bemærkes, at forslag ikke blot skal være udsendt en uge før, men at de skal være tilgængelige en uge før, således som det er anført i bestemmelsen.

Formuleringen kan give anledning til at tro, at man blot kan afsende med fx fysisk post en uge før, hvilket reelt ikke vil være i overensstemmelse med normalvedtægtsens frist.

Formuleringen er gentaget under stk. 3 i første afsnit, dog i en sammenhæng om at ændringsforslag ikke skal udsendes. Formulering bør dog alligevel tilpasses for at undgå forvirring om udsendelse/gøres tilgængelig.

EjendomDanmark skal derfor foreslå at bestemmelsen tilpasses, så det fremgår tydeligt at der er tale om at forslag skal være tilgængelige for de stemmeberettigede og ikke blot udsendt.

Ad § 10 stk. 3 – Ændringsforslag

EjendomDanmark skal bemærke, at der i praksis kan forekomme misforståelser i ejerforeningerne om, hvad der skal forstås som et ændringsforslag og et hovedforslag. For at lette denne misforståelse, vil vi anbefale, at der i vejledningen anføres skriftlige eksempler på et hovedforslag og et ændringsforslag, så dette kan bruges som støtte og vejledning til de enkelte foreninger.

Ad § 12, stk. 1 nr. 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.

I sidste sætning i andet afsnit, står følgende: *"Bor ejeren og ægtefællen ikke sammen, kan ægtefælles deltage på baggrund af en fuldmagt, i henhold til nr. 3, eller som bisidder, i henhold til nr. 4, hvis ejeren ønsker dette."*

Så vidt det ses på baggrund af dansk ret og praksis kan ægtefæller fortsat anses for at udgøre en fælles husstand, selv når de ikke bor sammen, så længe det underliggende samliv og den gensidige forpligtelse til at støtte hinanden fortsat opretholdes gennem økonomisk, praktisk eller følelsesmæssig tilknytning.

En fælles husstand forudsætter normalt, at ægtefæller bor sammen, men det er ikke umiddelbart et absolut krav. I *forarbejder til ægtefælleloven* nævnes bl.a., at forsørgelsespligten mellem ægtefæller gælder under ægteskabet, også ved midlertidig eller længere adskillelse på grund af praktiske forhold som arbejde eller uddannelse.

I sammenhæng med netop ejerlejlighedsforeninger, kunne dette eksemplificeres ved: Ejeren er udstationeret, og ægtefællen bebor ejerlejligheden med ægtefællernes fælles børn. Ejer bidrager til økonomien, der er fortsat samliv m.v.

I de situationer er det EjendomDanmarks opfattelse at det ville være besynderligt, hvis der skulle være krav om at der skal foreligge en fuldmagt, siden det ikke vil finde anvendelse andre steder i retspraksis, hvor fx ægtefælleslovens definitioner anvendes.

EjendomDanmark foreslår derfor at vejledningens ordlyd tilpasses, således at der ikke stilles et absolut krav om at ægtefæller skal bo sammen, men at der anvendes en bredere definition, således at ægtefæller der eksempelvis er udstationeret i tjeneste, ikke formenes adgang til normal deltagelse på en generalforsamling.

EjendomDanmark skal i tillæg til punktet bemærke at vi finder det særdeles positivt at forholdet omkring børn der bebor et forældre-køb er blevet opklaret, således at det er klart at de ikke er at forstå som en del af ejers husstand.

Ad § 12, stk. 2 – Andre ejere

Der fremgår på side 48 i 2. afsnit følgende: *"Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at en ejer modtager en fuldmagt fra en ejer, der ejer flere ejerlejligheder, og stemmer for alle denne ejers ejerlejligheder."*

Det ses umiddelbart ikke at være i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd, som angiver at en ejer kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt. I den omtalte situation vil ejeren netop afgive flere stemmer i henhold til fuldmagt. Særligt i de situationer, hvor der også tælles stemmer efter antal, synes det tydeligt, at der dermed ville afgives mere end én stemme.

Den omtalte situation er nærmere, at der afgives flere stemmer i henhold til én fuldmagt, men det ses umiddelbart ikke som en mulighed ud fra ordlyden.

EjendomDanmark skal derfor foreslå at vejledningen tilpasses således at formuleringen ikke skaber unødigt forvirring om anvendelsen.

Ad § 15, stk. 4 – Inhabilitet

Der findes i praksis mange eksempler på inhabilitet. Et klassisk eksempel fra praksis på inhabilitet opstår i situationer, hvor et bestyrelsesmedlem selv, familie, eller arbejdsplads er i betragtning ved indgåelse af aftaler ved fx byggesager, indkøb af inventar, ansættelse af vicevært, administrator etc.

Det ville alt andet lige være formålstjenligt om dette blev beskrevet i vejledningen helt generelt, således at der ikke kan herske uklarhed herom.

EjendomDanmark foreslår derfor at der indsættes en generel beskrivelse i vejledningen

Ad § 16, stk. 2 nr.4 – Tegne sædvanlige forsikringer

En del af at tegne forsikringer er også at tage stilling til størrelsen på en selvrisiko ved skader. Den del ses ikke omtalt i vejledningen, og er et punkt, hvor der ofte kan være stor uenighed i foreningerne.

EjendomDanmark foreslår derfor, at det uddybes i den sammenhæng, hvad der skal forstå ved "Sædvanlige forsikringer", fx hvad der er sædvanligt at fastsætte selvrisikoen størrelse til.

Ad § 16, stk. 2 nr. 6 – Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Det er EjendomDanmarks opfattelse at det bør præciseres at der ikke foreligger nogle formkrav eller krav til mindsteindholdet af vedligeholdelsesplanerne. De kan udarbejdes af bestyrelsen eller overgives til udarbejdelse via professionel rådgiver – og alt på skalaen derimellem.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at vejledningen tilpasses med denne opklaring

Ad § 16, stk. 2 nr. 8 – Søge konflikter efter husorden løst ved ekstern mediation

Det fremgår hverken af bestemmelsen eller udkastet, hvem der skal afholde udgiften til dette nye tiltag. I praksis opstår spørgsmålet, og der er ofte ikke afsat beløb i budgetterne til at afholde udgifter som ofte er af betydelig størrelse til mediation. Såfremt det er parterne, der er i konflikt, som skal afholde udgiften, kan det være vanskeligt allerede af den grund at få dem til at medvirke. Samtidig kan andre ejere i foreningen være utilfredse over at skulle bidrage økonomisk til løsning af en konflikt, som måske endda ikke engang involverer dem direkte. Det gør det vanskeligt for bestyrelsen at efterleve bestemmelsen uden afklaring af økonomien.

EjendomDanmark foreslår derfor at det anføres i vejledningen at det må være op til foreningernes generalforsamlinger at tage stilling til hvordan omkostninger til mediation håndteres i den pågældende forening.

Ad § 19 – Tegningsret

Det er vores opfattelse, at der i afsnittet har indsneget sig en hel del "dobbelt afsnit" hvor de samme passuser går igen. Fx fremgår passagen "Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd en forpligtelse "ved underskrift", men gælder principielt generelt, dvs. også ved forpligtelser, der afgives mundtligt af de tegningsberettigede" to gange.

EjendomDanmark foreslår at denne og andre dobbelte afsnit udskrives af afsnittet som helhed.

Ad § 21 stk. 1 - Årsregnskabet

Det er vores opfattelse at vejledningen bør uddybes angående ændring af regnskabsåret, herunder hvordan beslutningen skal træffes, idet det må forventes, at der stilles et konkret forslag derom i henhold til vedtægtens regler om forslag. Så beslutningen ikke blot kan tages, som en drøftelse under godkendelse af årsregnskabet.

Beslutningen vil blive taget til referat på generalforsamling, men man bør desuden sikre, at regnskabsperioden fremgår af årsregnskabet.

EjendomDanmark foreslår derfor at afsnittet præciseres i forlængelse af ovenstående bemærkninger

Ad § 22 stk. 1 - Bod

Der er anført følgende i sidste afsnit før afsnittet om "Bodstørrelse" på side 69: *"Bestemmelsens andet punktum sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor grovheden ligger i, at misligholdelsen er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen."*

Det er EjendomDanmarks vurdering, at dette afsnit med fordel kan suppleres med nogle konkrete eksempler i vejledningen til at udfolde, hvilke situationer, hvor denne del af bestemmelsen kan berettige til at pålægge en bod.

Ad § 23 – eksklusion

EjendomDanmark finder det helt overordnet positivt at bestemmelsen om eksklusion nu fremgår af normalvedtægten og dens vejledning. Det er vores opfattelse at selve vejledningen til bestemmelsen med fordel kan suppleres med den retspraksis der er på området. Dette kunne med fordel tage afsæt i en afgørelse fra retten i Lyngby, hvor en ejer er blevet ekskluderet se (BS-953/2023-LYN). Afgørelsen blev anket til landsretten, men der blev siden indgået forlig, hvorefter afgørelsen er endelig. Det skal bemærkes at praksis på området er ganske sparsomt.

EjendomDanmark foreslår derfor vejledningen opdateres med referencer til praksis.

Ad § 23, stk. 4

Det er EjendomDanmarks opfattelse at der savnes en passus omkring, hvorvidt ejerforeningen kan afvise et salg, hvor en ejer bevidst omgår formålet med bestemmelse, såfremt han afhænder ejerlejligheden inden for fristen, men fortsat bevarer en brugsret i en længere periode. Fx ved at aftale en overtagelse langt ud i fremtiden.

EjendomDanmark foreslår derfor at dette forhold præciseres nærmere i vejledningen.

Mindre korrekturforslag

Der fremgår af bestemmelsen og vejledningen en række en række stave og/eller tastefejl. **EjendomDanmark foreslår** disse korrigeret som anvist nedenfor.

s. 13 3. sidste afsnit

Der står et "<", som umiddelbart bør slettes.

Ad § 16, stk. 4 – et par tastefejl

I første sætning: pådrage sig **et** (ikke er) erstatningsansvar.

I andet afsnit: om bestyrelsesansvar i (ikke vi) en grundejerforening.

I fjerde afsnit, anden sætning: "En bestyrelsesansvarsforsikring **dækker** (ikke dække)..."

Ad § 24 – Overførsel af udlejerbeføjelser – tastefejl

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Denne foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er midt på side 76 (linje 17 oppefra) anført "rettidig adfærd", som vel rettelig bør være "retsstridig adfærd".

§ 25 stk. 2 – tastefejl.

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Disse foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er på side 78 i tredje nederste afsnit anført: "dvs. med 2/3-flertal dobbeltkvalificeret flertal". Det første "flertal" bør slettes fra sætningen.

Side 29 andet afsnit

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Denne foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er henvist til " U 197 H", hvilket rettelig bør være " U 2017.506 H".

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green

Politisk Konsulent