



Din andel - vores kompetencer

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

København, den 4. oktober 2019

### Høring over udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

Tak for tilsendte udkast til forslag til lov om ejerlejligheder, hvortil vi kan bemærke følgende:

ABF ser med stor tilfredshed på forslaget fastholdelse af opdelingsforbuddet for ejendomme påbegyndt opført før den 1. juli 1966, og for ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger. Opdelingsforbuddet er vigtigt for at fastholde en blandet boligmasse og beboersammensætning i byerne.

ABF mener, at det er afgørende at fastholde en boligform, der ligger mellem lejer- og ejerboliger, som er præget af fællesskab og beboerdemokrati. Det er en boligform, der giver muligheden for væsentlig indflydelse for beboerne, og hvor mobiliteten er lettere end på ejerboligmarkedet på grund af lavere transaktionsomkostninger.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk



4. oktober 2019

## Hørings svar vedrørende udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

Transport- og Boligministeriet har den 3. september 2019 anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til lovforslag til lov om ejerlejligheder. Lovforslaget følger op på anbefalingerne fra udvalget om ejerlejlighedsloven, der afgav rapport den 21. marts 2018.

BL – Danmarks Almene Boliger har følgende bemærkninger til lovforslaget:

### Stemmeret baseret på fordelingstal

Det er anført under bemærkningerne til lovforslaget, at den gældende lov om ejerlejligheder § 2, stk. 5 om stemmebegrænsning ikke finder anvendelse for almene boligorganisationer, der sælger og overdrager en udstykket ejerlejlighed til en privat ejerlejlighedsejer.

Bestemmelsen i § 2, stk. 5 blev indført i forbindelse med forsøget med salg af almene boliger i 2004.

BL finder det betænkeligt at ophæve nugældende lovs § 2, stk. 4-5, da almene boligorganisationer ved bestemmelsen er sikret deres stemmeret efter fordelingstal. BL vil derfor opfordre til, at det i loven viderebringes, at almene boligorganisationer, i situationer hvor disse udstykker og frasælger ejerlejligheder til private, bevarer stemmeretten efter fordelingstal.

Denne bestemmelse sikrer, at der ved salg af en udstykket ejerlejlighed i en almen boligafdeling ikke opstår en situation, hvor stemmeretten fordeles ligeligt baseret på antallet af ejerlejlighedsejere i en ejerforening, men derimod baseret på et fordelingstal. Dette sikrer, at den almene boligafdeling bevarer sin indflydelse i ejerforeningen svarende til den brøkdel af boliger i den samlede ejendom, som den almene boligafdeling ejer efter frasalg af ejerlejligheder.

Konsekvensen af en eventuel ophævelse af bestemmelsen vil være, at der ved oprettelse af en ejerforening og i forhandlingen mellem ejerlejlighedsejerne om vedtægternes bestemmelse om stemmefordeling ikke længere er et lovsikret fordelingsprincip for en almen boligafdeling, hvilket kan underminere de grundlæggende værdier, som den almene boligsektor bygger på.

Lovforslagets § 3, stk. 1 bestemmer, at såfremt der ikke er fastsat et fordelingstal, så vil hver ejerlejlighed have samme fordelingstal. Det er u hensigtsmæssigt for den almene boligafdeling, der ikke vil kunne repræsentere de resterende almene beboere i boligafdelingen på behørig vis, jf. ovenstående.

### Ejerforeningens rettigheder

I lovforslagets § 4 bestemmes det, at der ikke på generalforsamlingen må træffes beslutninger, som er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder også for beslutninger, der er til utilbørlig ulempe for en eller flere ejere.

BL finder overordnet indførelsen af lovforslagets § 4 positiv. Dog giver bestemmelsen også

anledning til fortolkningstvivl, eftersom "utilbørlig ulempe" er en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Hvad der anses som en utilbørlig ulempe hos en almen boligorganisation, f.eks. en stigende husleje for de almene beboere som konsekvens af en beslutning truffet på generalforsamlingen, kan måske omvendt ikke nødvendigvis anses for en utilbørlig ulempe hos en privat ejerlejlighedsejer.

BL er af den opfattelse, at bestemmelsen kan give anledning til udfordringer, når ejerlejlighedsejerne hver især skal vurdere, om et forslag stillet på generalforsamlingen er til utilbørlig ulempe for en ejer.

BL anser derfor ikke bestemmelsen for at give en almen boligafdeling sikkerhed for, at der ikke på en generalforsamling kan træffes beslutninger, som kan være en utilbørlig ulempe for den almene boligafdeling. Dette taler også for, at nuværende lovs § 2, stk. 4-5 ikke bør ophæves. Det bemærkes, at Trafik- og Boligministeriet på side 43 i lovforslaget anfører, at forslagets § 4 vil forhindre den situation, hvor den oprindelige ejer frasælger netop det antal af ejerlejligheder der skal til for, at den oprindelige ejer fortsat bevarer stemmemajoriteten.

Det må igen tages i betragtning, at en almen boligafdeling, som ejer af en udlejningsejendom, der opdeler ejendommen i ejerlejligheder til frasalg til private, er stærkt lovreguleret i forhold til fastsættelse af husleje samt driftsomkostninger. Derfor må det samtidigt også kunne lægges til grund, at der derfor ikke ville kunne træffes beslutninger af den almene boligafdeling som majoritet i en ejerforening, som vil være til utilbørlig ulempe for de resterende ejerlejlighedsejere. Var situationen omvendt, hvor en privat ejerlejlighedsejer har stemmemajoriteten, ville den almene boligejer kunne risikere at blive frataget sin karakter af en almen boligafdeling, fordi der kan træffes beslutninger, som økonomisk ville kunne tvinge beboere ud af deres bolig. Formålet med billige, gode og funktionelle boliger vil derfor kunne risikere at blive undermineret, hvilket BL finder ganske bekymrende.

Bekymringen i denne henseende skal blandt andet ses i lyset af indsatsen mod udsatte boligområder, hvor det har været nødvendigt for boligorganisationerne at iværksætte frasalg af boliger i almene boligafdelinger ifølge den almene boliglovgivning. Som følge heraf vil der naturligt blive oprettet flere ejerlejlighedsforeninger. Det er afgørende for de almene beboere, at de foreslåede ændringer ikke får en negativ betydning, herunder økonomisk.

### **Bodsbetaling**

Det foreslås i lovforslagets § 9, at generalforsamlingen i en ejerforening får kompetence til at kunne beslutte, om en ejer skal pålægges at betale en bod på op til kr. 10.000, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, groft forsømmer sine pligter over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

BL finder formuleringen utilstrækkelig, da der ikke tages hensyn til det tilfælde, hvor ejeren er professionel udlejer – herunder udlejer af almene boliger. Som lovforslaget er formuleret, vil

ejeren, som kan være en almen boligafdeling, skulle betale en bod på op til kr. 10.000, når en af afdelingens lejere gør dig skyldig i pligtforsømmelse.

Den almene boligafdeling er ifølge den almene boliglovgivning forpligtet til at sørge for, at der hersker god orden i afdelingen, og boligafdelingen er derfor forpligtet til at iværksætte de handlinger, der er nødvendige for at bringe pligtforsømmelsen til ophør.

BL foreslår derfor, at der i lovforslagets bestemmelse fastsættes, at en almen boligafdeling kan kun blive pligtig som ejerlejlighedsejer til at betale bod, såfremt den almene boligafdeling tilsidesætter sin forpligtelse til at sørge for, at der hersker god orden i afdelingen, jf. lov om leje af almene boliger § 80.

Det vil desuden være problematisk i forhold til de juridiske lejere, hvis det overvejes, om bodsbetalingen i sidste ende kan pålægges den juridiske lejer, der tilsidesætter sine pligter, som pligtig pengeydelse. Pligten til bodsbetaling ved forsømmelse af husordensreglementet er ikke indskrevet i lejekontrakterne og fremgår desuden ikke af lov om leje af almene boliger. Derudover er der allerede helt klare regler i lovgivningen omkring håndtering af almene beboere, der tilsidesætter deres forpligtelser som lejere.

Reglerne om bodsbetaling efter dette lovforslag stemmer derfor ikke overens med reglerne i lov om leje af almene boliger, hvorfor en bodsbetaling for juridiske lejere i en almen boligorganisation som ejer i en ejerforening ikke bør kunne pålægges at skulle betale denne pengeydelse, ligesom det heller bør ikke kunne pålægges boligorganisationen på det foreslåede grundlag.

Derfor finder BL det kun rimeligt på det foreliggende, at en bodsbetaling kan kræves, hvor den almene boligafdeling klart forsømmer sin forpligtelse efter lov om leje af almene boliger § 80.

### **Eksklusion af ejere og tvangssalg**

Ved lovforslagets § 10 gøres det muligt at kunne ekskludere en ejerlejlighedsejer samt hertil også pålægge ejeren at sælge sin ejerlejlighed inden for en nærmere fastsat periode.

En almen boligafdeling, som ejer i en ejerforening, huser indimellem lejere, der ikke overholder en afdelings husorden – og som også vil overtræde ejerforeningens husorden i visse henseender. Ved grove overtrædelser kan det med lovforslaget muliggøres helt at tvinge ejeren at frasælge sin ejerlejlighed.

BL finder bestemmelsen særligt uhensigtsmæssig, da bestemmelsen ikke tager hensyn til de særlige regler, der finder anvendelse for almene boliger. Efter kapitel 15 i lov om leje af almene boliger har en udlejer mulighed for at opsiges/ophæve en lejer, såfremt visse grunde er opfyldt og er af væsentlig karakter.

Herudover skal det også bemærkes, at en almen boligorganisation som ejer i en ejerforening huser mange husstande. Det betyder derfor, at den almene boligafdeling som ejer kan blive ekskluderet som ejer på baggrund af, at én husstand overtræder husordenen, såfremt der er tale om en grov tilsidesættelse af husordenen. Dette vil derfor have store konsekvenser for de

resterende beboere i den almene boligafdeling, til trods for at de resterende husstande ikke har overtrådt husordensreglementet. Lovens formulering rammer derfor ikke blot den enkelte beboer, men derimod hele den almene boligafdeling.

Det ses ikke i lovforslaget, at der er taget hensyn til konsekvenserne ved et påtvunget frasalg for en almen boligafdeling. Reglerne lader til at tage henblik på tvangssalg af ejerlejligheder bestående af én enkelt husstand, og ikke de almene ejerlejlighedskonstruktioner, hvor én ejerlejlighed kan huse flere hundrede husstande.

#### **Ejerforeningen som procespart**

Der lægges i forslagets § 11 op til, at ejerforeningen har ret til at indtræde som procespart i de tilfælde, hvor ejeren enten undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejerens side til ophør inden for en frist på tre måneder.

Det skal igen understreges, at udlejer af en almen bolig i medfør af lov om leje af almene boliger § 80 har en forpligtelse til at sikre, at der hersker god orden i afdelingen og dens ejendom. Det må derfor som udgangspunkt antages, at den almene udlejer evner at iværksætte de nødvendige og proportionale foranstaltninger over for lejeren i medfør af lov om leje af almene boliger kapitel 14 og 15.

Herudover gælder, at der stilles høje krav til processen i en husordenssag, eftersom lejeren skal have været gjort bekendt med, at adfærden er i strid med husordensreglementet, og at adfærden øjeblikkeligt skal ophøre.

Iværksættelsen af en husordenssag over for en lejer skal være begrundet. Der stilles krav til udlejerens formulering af breve til lejeren samt den dokumentation, der beviser lejerens adfærd. Denne dokumentation sikres som oftest ved hjælp af mindst ét vidne ud over klageren, og at vidnet bor i en anden bolig i afdelingen.

En adfærd, der ønskes ophørt, men som er svær at bevise, kan derfor risikere at tage længere tid at behandle, eftersom den rette mængde af dokumentation skal sikres til den efterfølgende behandling i beboerklagenævnet/boligretten. Derfor er det ikke altid muligt at en sag kan blive indbragt for beboerklagenævnet inden for tre måneder, som er den frist, som lovforslagets § 11 giver udlejerens.

Af denne grund er der en risiko for, at lejere i en almen boligafdeling, som indgår i en ejerforening, stilles ringere end lejere i en almen boligafdeling, som ikke indgår i en ejerforening.

BL mener derfor, at bestemmelsen bør omformuleres, således ejerforeningen ikke er berettiget til at overtage behandlingen af husordenssagen efter tre måneder, hvis adfærden fortsætter upåvirket. Bestemmelsen burde derfor formuleres således, at ejerforeningen alene er berettiget til at håndtere husordenssagen, såfremt den almene boligorganisation som udlejer ikke følger allerede gældende regler og praksis for processen om håndtering af husordenssager.

Det bør sikres, at almene lejere i en almen boligafdeling i en ejerforening ikke stilles ringere end almene lejere, der ikke indgår i en ejerforening, jf. ovenstående argumentation.

#### **Samlet anbefaling fra BL**

På baggrund af ovenstående bemærkninger opfordrer BL til, at der ved affattelsen af en ny ejerlejlighedslov tages særligt hensyn til den særlige situation, hvor en almen boligafdeling er medlem af en ejerforening, således beboernes rettigheder og den almene boligafdelings økonomi og forhold ikke undermineres. Som anført tidligere vil der naturligt oprettes flere ejerforeninger for fremtiden. Dette skyldes både planlovens mulighed for at påbyde kommunerne 25 pct. almene boliger samt opfyldelsen af kravet om beboersammensætningen i henhold til bestemmelserne om parallelsamfund i lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger.

BL bifalder forslaget om at udarbejde en ny normalvedtægt for ejerlejligheder og opfordrer til at overveje, om der bør udarbejdes særlige normalvedtægter for en ejerforening, hvor et af ejerforeningens medlemmer er en almen boligafdeling. På denne måde sikres det, at disse vedtægter tager særligt hensyn til de særregler og problemstillinger, som gør sig gældende for de almene boligorganisationer.

BL står naturligvis til rådighed, såfremt der ønskes en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Bent Madsen





Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)  
Fra: dl@dklf.dk (dl@dklf.dk)  
Titel: Høringssvar - Danmarks Lejerforeninger - j.nr. 2019-4355.  
Sendt: 04-10-2019 17:19:51

Hermed høringssvar fra Danmarks Lejerforeninger

Med reference til høringsbrev af 3.9.2019, er Danmarks Lejerforeningers kommentarer:

**Vi vil kraftigt fraråde at åbne for yderligere ejerlejlighedsudstyknings:**

Helt konkret handler det om, at vi opfordrer til at *undlade* de tre foreslåede udvidelser af adgangen til at udstykke eksisterende lejeboliger til ejerlejligheder (ændringer i lovens kapitel 3):

- ophævelse af opdelingsforbuddet mod opdeling af ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv.
- ophævelse af størrelseskravet på 85 kvadratmeter for nyetablerede lejligheder ved opdeling af blandede beboelses- og erhvervsejendomme efter den såkaldte 80/20-regel.
- indførelse af en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

Dette først og fremmest på baggrund af, at de lejligheder der i givet fald vil blive ramt af lovændringen praktisk talt alle befinder sig i gruppen af relativt billige lejeboliger, som der generelt på landsplan er stor mangel på. Gennemførelse af de anførte elementer vil dermed øge manglen på de relativt billige lejeboliger, og dermed øge udgiftspresset på det offentlige, med hensyn til opførelse af yderligere små prisbillige almene boliger.

Øvrige elementer i lovforslaget, ud over disse tre anførte, finder vi generelt hensigtsmæssige.

*Venlig hilsen*  
*Henrik Stougaard*  
*Landssekretær*



Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)  
Fra: Barbara Westengaard (bwh@de.dk)  
Titel: Høringssvar - Dansk Ejendomsmæglerforening - j.nr. 2019-4355 - Udkast til forslag til lov om ejerlejligheder  
Sendt: 03-10-2019 14:38:51

Til Transport- og Boligministeriet,

Tak for modtagelsen af ovennævnte høring vedr. forslag til ny ejerlejlighedslov.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) hilser generelt forslaget velkomment, da vi anerkender behovet for en ny og opdateret ejerlejlighedslovgivning.

I forbindelse med vedtagelse af en ny ejerlejlighedslov er det vigtigt at have for øje, at flere af disse bestemmelser i dagligdagen skal læses, forstås, efterleves og anvendes af helt almindelige mennesker, som ikke nødvendigvis er vant til at læse lovttekster. Ejere af ejerlejligheder og bestyrelsesmedlemmerne i ejerforeningerne er med andre ord ikke professionelle aktører, og det er derfor meget vigtigt, at bestemmelserne er formuleret i et så enkelt og tydeligt sprog som muligt.

DE har (bl.a. af hensyn til ovenstående) flg. bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser:

**Ad § 1 – 4:**

Ingen bemærkninger.

**Ad § 5:**

Det bør vurderes, om bestemmelsen kan formuleres mere enkelt. Det er svært at læse og forstå den præcise betydning og det specifikke indholdet med den nuværende formulering af bestemmelsen. Herudover er afsnittet i bemærkningerne til bestemmelsen (s. 45 nederst) om, at særvedtægter bliver slettet som udækket på en tvangsauktion, svært at forstå. Formålet med bestemmelsen, som er beskrevet i bemærkningerne, kan tiltrædes af DE, men formuleringen kan måske gøres mere enkel og præcis.

**Ad § 6 – 7:**

Ingen bemærkninger.

**Ad § 8:**

I henhold til formuleringen af stk. 1 skal ejeren give foreningen adgang til ejerlejligheden, hvis det er nødvendigt for at foretage eftersyn, reparationer, vedligeholdelse mv. Det er dog ikke præciseret i dette stykke, hvilke reparations- og vedligeholdelsesarbejder en ejer skal kunne tåle. Der fremgår dog flg. af bemærkningerne til bestemmelsen (s. 48): *"Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v., men pligten medfører ikke, at ejeren skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af særejeendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden."* Her fremgår det altså, at ejeren kan modsætte sig arbejder, der medfører betydelige forandringer af særejeendommen, fx nye forsyningsledninger mv. Dette forekommer ikke hensigtsmæssigt, da det f.eks. kan forstås på den måde, at en ejer vil kunne modsætte sig en lovlig beslutning på en generalforsamling om, at ejendommen skal overgå fra et et-strengt varmesystem til et to-strengt, eller en generel udskiftning af alle rørføringer i ejendommen som følge af de alle er slidte og udskiftningsmodne. Ejeren vil på denne måde kunne obstruere hele projektet. Bestemmelsen bør i stedet præcisere, at en ejer er forpligtet til at give adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt for at kunne udføre de vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen, som er nødvendige for en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen, og som er lovligt besluttet på en generalforsamling. Samtidig bør det fremgå, at ejerforeningen er forpligtet til at udføre arbejderne så hurtigt som muligt og til mindst mulig ulempe/gene for ejeren. Evt. skader el.lign., der opstår på ejerens ejerlejlighed, skal desuden repareres af foreningen, med mindre andet er besluttet på generalforsamlingen.

I stk. 2 er det reguleret, hvornår en ejer skal give en anden ejer adgang til sin lejlighed, og hvornår de skal tåle, at der udføres ombygningsarbejder, der griber ind i ejerens ejerlejlighed. Det bør præciseres i bemærkninger el.lign., hvad der mere præcist menes med "væsentlige ulempe". Vil ejeren på 2. sal f.eks. skulle tåle, at der under loftet i hans stue føres en faldstamme, fordi ejeren på 3. sal har valgt at rykke sit køkken ind i stuen, og derfor har brug for et afløb til vask, vaskemaskine og opvaskemaskine? Vil det være noget andet, hvis faldstammen skal føres i en entre eller et soveværelse? Og hvad hvis man vil rykke faldstammen i et badeværelse, hvilket betyder, at underboen skal tåle, at et eksisterende faldstammerør under loftet forlænges i underboens badeværelse? Det kunne med andre ord være fint, hvis man i bemærkningerne kunne nævne nogle eksempler på, hvad en ejer skal tåle, og hvad de kan modsætte sig.

**Ad § 9:**

Stk. 1, sidste punkt lyder således: *"Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse."* Betyder denne bestemmelse blot, at foreningen har ret til at pålægge en ejer mere end en bod, hvis ejeren gentager pligtforsømmelsen? Eller betyder det, at foreningen også kan pålægge en ejer en bod for mindre forseelser, hvis der er tale om gentagelsestilfælde, og foreningen tidligere har påtalt disse overfor ejeren? Eller betyder det, at foreningen KUN kan give en bod, hvis der er tale om gentagelsestilfælde, som tidligere er blevet påtalt overfor ejeren? Bestemmelsen indhold/hensigt kunne måske formuleres lidt mere tydeligt.

Den pågældende bestemmelse må forventes, at medføre en betydelig mængde flere retssager, da det må forventes, at mange (de fleste?) ejere vil gøre indsigelse mod betaling af bod i henhold til bestemmelsen.

**Ad § 10:**

Samme bemærkninger som til § 9. Dvs. der ønskes en lidt tydeligere forklaring på forskellen mellem § 10, stk. 1, 1. pkt. og § 10, stk. 1, 2. pkt.

Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen (s. 51), at bestemmelsen ikke skal finde anvendelse på betalingsmisligholdelse. DE anser dog, at der også bør være mulighed for at ekskludere en ejer, som følge af manglende betaling af forpligtelser overfor ejerforeningen (herunder manglende betaling af lovlig bod i henhold til § 9). Dette skyldes, at det skyldige beløb nem kan komme til at overstige den sikkerhed, som er tinglyst til ejerforeningen i den pågældende ejerlejlighed. Oftest har en ejerforeningen tinglyst en sikkerhed i den enkelte ejerlejlighed på ca. 40-50.000 kr. (eller mindre). Hvis en ejer f.eks. holder op med at betale fællesudgifter, eller nægter at betale et større beløb der skal indbetales i forbindelse med renovering el.lign., kan ejeren hurtigt komme til at skyldte foreningen beløb, der går ud over den tinglyste sikkerhed, og på en tvangsauktion vil foreningen som bekendt max. kunne kræve et beløb svarende til sikkerheden til foreningen. For at begrænse sit tab bør foreningen derfor have ret til at ekskludere en ejer, såfremt ejeren er i restance med f.eks. mere end 1 x betaling af fællesudgifter, eller med et beløb der overstiger 75 % af sikkerheden til ejerforeningen el.lign.

Den nuværende ejerlejlighedslovs § 8 omhandler ejerforeningens mulighed for at bestemme, at en ejer skal fraflytte sin lejlighed. Med den nye §§ 9 og 10 er der kun mulighed for at pålægge en bod eller at ekskludere en ejer, og der er ikke længere hjemmel til blot at bestemme, at ejeren skal fraflytte. Det bør overvejes, om denne mulighed helt skal fjernes, eller om man ikke skulle bevare den. Der kan tænkes situationer, hvor man måske synes, det er for grov en straf, at bede ejeren om at sælge ejerlejligheden, men hvor man samtidig ikke ønsker, at de opholder sig i ejendommen. Her kunne en sanktionsmulighed som den nuværende § 8 være en mulighed.

Der bør evt. indsættes en hjemmel til ministeren til at kunne fastsætte nærmere regler på bekendtgørelsesniveau vedr. eksklusion af ejere af ejerlejligheder. I en sådan bekendtgørelse kunne det herefter nærmere præciseres, hvornår og hvordan en eksklusion mere detaljeret gennemføres. Her kan f.eks. hentes inspiration fra ABF Håndbogen vedr. den nærmere procedure ved en andelsboligforenings eksklusion af en andelshaver.

**Ad § 11:**

Det bør nævnes, at når en ejerforening påtaler et forhold overfor en lejer, skal ejeren ("udlejer") gøres bekendt hermed samtidig hermed eller kort tid efter (være CC på mailen el.lign.). Som udlejer har man en interesse i at vide, om ens lejer udøver retsstridig adfærd overfor foreningen eller andre ejere i foreningen.

**Ad §§ 12 – 23:**

DE hilser generelt en udvidelse af reglerne for opdeling og videreopdeling af ejerlejligheder velkommen og anser, at dette vil øge boligmassen og være en samfundsmæssig fordel. Vi anser endda, at man sagtens havde kunnet udvide mulighederne for opdeling og videreopdeling af ejerlejligheder yderligere, end hvad der er foreslået i nærværende udkast.

**Ad § 24:**

Der opleves i øjeblikket ualmindelig lang tid på opdeling af ejendomme i ejerlejligheder (og andre udstykningssager for den sags skyld). DE har fra vores medlemmer hørt om eksempler på ekspeditionstider på op til 8-10 måneder. Det er derfor et generelt ønske, at der tilføres flere ressourcer til Geodatastyrelsen, så disse ekspeditionstider kan nedbringes.

**Ad §§ 25 – 30:**

Ingen bemærkninger

Normalvedtægten ses ikke at være en del af nærværende høring. DE ser derfor frem til at modtage normalvedtægten i høring, inden denne vedtages.

På forhånd tak.

Med venlig hilsen



Barbara Westengaard-Hildinge  
JURIDISK KONSULENT  
Advokat og ejendomsmægler MDE  
Mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43  
2300 København S  
Tel: 32 64 45 77  
Mail: bwh@de.dk

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores [Persondata- og cookiepolitik](#).





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

Sendt pr. e-mail til [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

4. oktober 2019

### **Høring over udkast til forslag til lov om ejerlejligheder (j.nr. 2019-4355)**

Transport- og Boligministeriet har den 3. september 2019 sendt udkast til forslag til lov om ejerlejligheder i høring.

Det fremgår af høringsbrevet, at lovudkastet følger op på anbefalingerne fra udvalget om ejerlejlighedsloven, der afgav sin rapport den 21. marts 2018.

Udkastet har været behandlet i bestyrelsen for Danske BOLIGadvokater og i bestyrelsen for Danske Ejendomsadvokater, der fungerer som Danske Advokaters fagudvalg på området.

Udkastet til forslag til lov om ejerlejligheder giver Danske Advokater anledning til følgende bemærkninger:

#### **A. § 9, § 10 og § 11 – sanktionsmuligheder.**

Danske Advokater ser forslaget til §§ 9, 10 og 11 som et positivt tiltag i relation til mulighederne for at få løst problemstillinger med ejere og lejere. Den blotte eksistens af sanktionsmulighederne vil formentlig medføre, at misligholdende ejere og lejere ophører med misligholdelsen, når ejerforeningen er udstyret med reelle og proportionerede værktøjer til at imødegå misligholdelsen.

Efter Danske Advokaters opfattelse kan der imidlertid være anledning til at overveje en justering af proceduren ved eksklusion, således at den følger den procedure, som almindeligvis anvendes i andelsboligforeninger. I andelsboligforeninger er det som hovedregel bestyrelsen, der træffer beslutning om eksklusion, såfremt betingelserne for en eksklusion er tilstede. Bestyrelsens beslutning kan herefter indbringes for generalforsamlingen, som er foreningens højeste myndighed. Denne fremgangsmåde kan efter Danske Advokaters opfattelse være mindre konfliktskabende i forhold til de beboere i foreningen, som er berørt af den pågældende sag, end en fremgangsmåde hvor en eksklusion altid behandles direkte på generalforsamlingen.

#### **B. § 16, stk. 1, nr. 2.**

Det eksisterende forbud mod at opdele ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger foreslås videreført med lovudkastet.

Danske Advokater skal i den forbindelse bemærke, at et flertal i Ejerlejlighedsudvalget i ovennævnte rapport om modernisering af ejerlejlighedsloven anbefalede, at *"ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling af ejendomme tilhørende private andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966 bor ophæves for at sikre en ligestilling med*

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

Dok.nr. D-2019-055515

*opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme og eftersom disse ejendomme ved etablering kunne have valgt at etablere ejerlejligheder i stedet for andelsboliger."*

Det anføres endvidere i ejerlejlighedsudvalgets rapport, at det omhandlede boligsegment jf. DREAM's analyser kun udgør ca. 13.000 andelsboliger, hvorfor en ophævelse af opdelingsforbuddet, for så vidt angår andelsboliger i etagebyggeri opført efter 1966, efter flertallets opfattelse, kun vil have en begrænset effekt på boligmarkedets sammensætning.

Lovudkastets bemærkninger vedrørende dette punkt synes imidlertid kun at omhandle det generelle forbud mod opdeling, og omtaler ikke den sondring mellem ejendomme opført før hhv. efter 1966, når disse tilhører private andelsboligforeninger, således som afspejlet i Ejerlejlighedsudvalgets overvejelser. Danske Advokater skal på den baggrund opfordre til, at der i lovudkastets bemærkninger nærmere redegøres for baggrunden for, at ministeriet på dette punkt har valgt ikke at følge anbefalingen fra Ejerlejlighedsudvalgets flertal, herunder udvalgets repræsentant fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet.

Med venlig hilsen  
Danske Advokater

Jeanie Solager Bigler  
Retschef  
jsb@danskeadvokater.dk



Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27F  
1220 København K

trm@trm.dk

4. oktober 2019

**Vedr. hørings svar angående udkast til lov om ejerlejligheder.**

Med henvisning til det udsendte udkast til forslag til lov om ejerlejligheder, skal Danske Udlejere herved fremkomme med følgende hørings svar:

Ejerlejligheder er een blandt flere boligformer på det alsidige danske boligmarked. Det er opfattelsen, at borgerne er bedst stillet, når der er flere alternative boligformer at vælge imellem.

Mulighederne for at oprette ejerlejligheder skal derfor udbygges.

Det kan tiltrædes, at "ældre private udlejningsejendomme med 2 beboelseslejligheder med erhverv" fortsat får mulighed for at blive opdelt i ejerlejligheder. I tilknytning dertil bør også udlejningsejendomme fra den ældre boligmasse, med mere end 2 lejligheder, kunne opdeles i ejerlejligheder.

Der ses således ikke at være tilstrækkelige grunde til ikke at tillade, at ældre ejendomme med mere end 2 lejligheder kan opdeles i ejerlejligheder.

Det har formodningen for sig, at lejligheder der er oprettet som ejerlejligheder, og som beboes af ejeren, vil have en større kvalitet og en bedre vedligeholdelsesstand end alm. udlejede lejligheder. Dette vil så bevirke, at kvaliteten af boligmassen i Danmark generelt vil blive højnet - og dette uden at der er offentlige midler involveret.

Såfremt antallet af ejerlejligheder fra den ældre boligmasse øges, er der ikke - som antydnet i det fremsendte forslag - en reel risiko for, at "udgifterne ved at bo" vil blive højere. Henset til de mange forskellige måder, hvorpå køb af fast ejendom kan finansieres, vil udgiften ved at eje en lejlighed ofte ikke være højere end udgiften ved at leje den tilsvarende lejlighed. Dertil kommer, at lejligheder, der er oprettet som ejerlejligheder, såvel kan købes til eje, som lejes af ejerlejlighedens ejer -

# Danske udlejere

alt efter lejer og ejers ønsker og behov. Antallet af boliger til leje vil ikke automatisk falde, blot fordi det tillades at udvide udstykningsmulighederne.

Det kunne overvejes, som betingelse for at tillade at ældre ejendomme udstykkes i ejerlejligheder, at det blev sikret, at ejendommens facader og tage, holdes passende vedlige - hvorved bymiljøet også på denne måde visuelt højnes.

Da det tillige må forventes at ejere af ejerlejligheder, oprettet i den ældre boligmasse, vil igangsætte renoveringer, vil en udvidelse af mulighederne for at opdele ejendomme i ejerlejligheder tillige have en positiv indvirkning på beskæftigelsen.

Opdeling i ejerlejligheder, hvor der stilles krav til udstedelse af energimærke, er med til at mindske energiforbruget. Dertil kommer, at interessen for, at etablere energibesparende foranstaltninger også vil blive forøget, da ejere af ejerlejligheder, der investerer i energibesparelser, får en direkte besparelse på energiforbruget.

Såfremt ovennævnte giver anledning til uddybning, står Danske Udlejere til rådighed.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen



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

[trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

Kalvebod Brygge 31  
1780 København V  
Tlf: 3886 1070  
ddl@ddl.org  
www.ddl.org

Dato 4. oktober 2019

### Høring over udkast til lov om ejerlejligheder – ref.j.nr. 2019-4355

Med brev af 3. september 2019 har Transport- og Boligministeriet udsendt "Forslag til lov om ejerlejligheder" i høring.

På vegne af Den Danske Landinspektørforening (DdL) samt Praktiserende Landinspektørers forening (PLF), fremsendes hermed foreningens bemærkninger og forslag til ændringer i det udsendte lovforslag.

Ændringsforslag fremgår af dokumentet: "*Ændringsforslag til lov om ejerlejligheder*". DdL/PLF's begrundelser for ændringsforslagene, er indarbejdet i dokumentet.

Supplerende hertil vedhæftes uddybende notater til enkelte af lovens paragraffer; "*Notat til EJL § 3, Notat til EJL § 16, Notat til EJL § 17 og Notat til EJL § 19*."

Som et helt generelt forslag, skal det anbefales, at formuleringer refererende til den oprindelige lovs ikrafttræden som f.eks. "*Bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, kan opdeles i ejerlejligheder*", ændres til

*"Bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført i 1966 eller senere, kan opdeles i ejerlejligheder"*.

Begrundelsen for ændringen er, at det i flere tilfælde er umuligt at få fastlagt opførelsestidspunktet til en bestemt dato, idet arkiver der eventuelt kunne dokumentere dette, i mange tilfælde er tabt gået. Derfor kan der opstå tilfælde, hvor landinspektøren må igangsætte et meget omkostningstungt arbejde. BBR-registreringen er i sammenhængen ingen hjælp, idet registret alene indeholder opførelsesår.

Ændres lovtæksten som foreslået ovenfor, vil vurdering af opdelingsmuligheden alene skulle baseres på registreringen i BBR. Vi er vidende om, at ændringen vil give en mulighed for, at bygninger opført i perioden fra 1. januar 1966 til 1. juli 1966 nu vil kunne opdeles i ejerlejligheder. Vi vurderer dog antallet som meget marginalt set i sammenhæng med de forenklinger ændringen vil give.



Videre er det af hensyn til de mange igangværende sager nødvendigt at indføre forskellige overgangsordninger. I vedhæftede "Ændringsforslag til lov om ejerlejligheder" er i § 29 indarbejdet forslag, der sikrer igangsatte bygningsarbejder med henblik på overholdelse af de gældende kvalitetskrav en overgangsordning.

Tilsvarende er der behov for enkle og smidige overgangsløsninger i relation til de mange dokumenter, der indeholder henvisninger til lovens forskellige paragraffer. Dokumenter til en opdeling er ofte udarbejdet længe før sagen indleveres til registrering i Geodatastyrelsen, og det vil være forbundet med forsinkelser i ejendomsdannelsen og unødige omkostninger for ejere, hvis der som følge af lovens vedtagelse, skal indhentes nye ejererklæringer, ske påtegning på allerede tinglyste skøder eller relaxationer.

DdL/PLF opfordrer derfor til, at der inden lovens implementering i et samarbejde mellem Geodatastyrelsen, Tinglysningsretten samt DdL/PLF udvikles og beskrives smidige overgangsordninger og modeller, der hverken forsinker ejendomsdannelsen eller påføre ejere unødige omkostninger.

DdL/PLF repræsenterer en landinspektørprofession og -branche, som har stor erfaring med administration og praktisk anvendelse af ejerlejlighedsloven. Foreningerne står derfor til rådighed for uddybning af de fremsatte synspunkter og udfærdigelse af det endelige lovforslag.

Med venlig hilsen

Torben Juulsager  
Formand DdL

Morten Ørtved  
Formand PLF

Per Christian Nielsen  
Formand PLF Ejerlejlighedsudvalg

## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p>§ 1. Lovens §§ 3-11 og § 13 finder anvendelse på ejerlejligheder og bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til denne lov eller tidligere lovgivning</p>		
<p>stik. 2. Lovens § 12 og §§ 14-23 regulerer hvilke bygninger og ejendomme, der kan opdeles i ejerlejligheder.</p>		
<p>§ 2. I denne lov forstås ved:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre særskilt afgrænsede husrum, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning.</li> <li>2) Ejerforening: Et obligatorisk fællesskab bestående af samtlige ejere af ejerlejligheder på en ejendom</li> <li>3) Ejendom: En bestemt fast ejendom i tinglysningslovens og/eller udstykningslovens forstand</li> <li>4) Bygning: En fast konstruktion med vægge og tag beregnet til beboelse, erhverv eller opbevaring</li> <li>5) Opdeling: Oprettelse af ejerlejligheder i bygninger på en ejendom</li> <li>6) Videreopdeling: Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed</li> <li>7) Ændring: Anden ændring af en ejerlejligheds registrering end en videreopdeling</li> </ol>	<p>Fællesareal kan defineres som selvstændig ejerlejlighed. "Fællesejerlejligheden" defineres som ejerforeningens fællesrum og eventuelt ejerforeningens jordtilliggende.</p> <p>6) Videreopdeling: Oprettelse af flere ejerlejligheder i en eksisterende ejerlejlighed, eller ved tilførelse af nye lejligheder på (ejerlejligheds)ejendommen.</p>	<p>Formål er at sikre mere smidig proces i forbindelse med salg af fællesareal, der ellers skal relaxseres i alle ejerlejligheder. Ved denne proces, kan man risikere, at en pantthaver obstruere en gyldig generalforsamlingsbeslutning. Ved at gøre muligheden valgfri, "<u>Fællesareal kan defineres</u>", sikres, at alle eksisterende ejerlejlighedsejendomme kan forblive med nuværende status, og dermed uændrede forhold overfor pantthaver.</p> <p><b>Se vedlagte forslag til E.L. § 3</b></p> <p>6. Systemet i GST fungerer som vi foreslår.</p> <p>Det skal tydeliggøres, at man ved tilførelse af et antal lejligheder, f.eks. ved udnyttelse af tagetager eller påbygning af flere etager), der udføres af den ejerlejlighed, der er indehaver af byggeretten, videreopdeler sin ejerlejlighed, hvorved pant og forudbestemte fordelingsstal simpelt fordeles på de nye ejerlejligheder.</p>
<p>§ 3. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingsstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingsstal ikke fastsat, har hver lejlighed samme fordelingsstal.</p>		

<p>Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som medlem af ejerforeningen.</p>		
	<p>Nyt stk. 3. Ejerforeningen udgør et administrationsfællesskab, der efter vedtagne retningslinjer, varetager drift og vedligehold af fælles bestanddele.</p>	<p>Se vedlagte Notat til PLF 23</p>
<p>Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.</p>	<p>Bliver efter ovenstående stk. 4</p>	
<p>§ 4. Der må på generalforsamlingen ikke træffes beslutning, som åbenbart er egnet til at skaffe visse ejere eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Tilsvarende gælder for beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.</p>		
<p>§ 5. Boligministeren fastsætter i en normalvedtægt nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. I normalvedtægten kan bl.a. fastsættes nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling af forbrugsudgifter, vedligeholdelsesfordeling, mulighed for at få adgang til de enkelte lejligheder, elektronisk kommunikation, ret til at holde kæledyr, sikkerhedsstillelse, indskrænkninger i ejerens ret til udlejning og eventuelle sanktioner ved ejerens uberettigede brug.</p>		
<p>Stk. 2. Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.</p>		

<p>Stk. 3. En fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Er tinglysning ikke sket, og fravigelsen fra normalvedtægten ekstingsveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, bortfalder fravigelsen i forhold til samtlige ejere i ejerforeningen. Tilsvarende gælder, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion.</p>		
<p>Stk. 4. En gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter og ved eventuelle ændringer som følge af ejerforenings dispositioner over fællesjendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen.</p>		
<p>Stk. 5. Ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt.</p>		
<p>Stk. 6. For ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger, jf. kapitel 1 i lov om almene boliger m.v., og som er etableret ved salg efter kapitel 5 a i samme lov eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller ved påbygning af yderligere etager efter § 20, stk. 2, eller § 23, stk. 3, udarbejdes en særlig normalvedtægt.</p>		
<p>Stk. 7. Beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesjendommen ved indretning af eksisterende tagetager eller ved påbygning af yderligere etager, træffes på generalforsamlingen</p>		



<p>med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingsstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingsstal og antal.</p>		
<p>§ 6. Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.</p>		
<p>§ 7. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, udgifter til administration, vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 3, stk. 1, nævnte fordelingsstal, medmindre der om en udgiftspost gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde.</p>		
<p>Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det den pågældende at betale merudgiften.</p>		
<p>§ 8. En ejer er med 6 ugers skriftligt varsel forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre.</p>		



<p>Sik. 2. Med samme varsel kan en ejer kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.</p>		
<p>Sik. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.</p>		
<p>Sik. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til ejeren.</p>		
<p>§ 9. Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådant pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse.</p>		
<p>Sik. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til det dobbelte beløb, hvis ejeren, efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.</p>		

<p>Stk. 3.          Beslutning om bod efter stk. 1 og 2 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.</p>		
<p>Stk. 4.          Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre indsigelse mod denne over for ejerforeningen.</p>		
<p>Stk. 5.          Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.</p>		
<p>Stk. 6.          Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.</p>		
<p>§ 10.          Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Sådan pligtforsømmelse kan f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller</p>		

**Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019****DdL / PLF forslag til tekst****Motivation for ændring**



<p>truende adfærd, vold eller vanrøgt. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gnlagns, grove misligholdelse trods påkrav.</p>		
<p><b>Stk. 2.</b> Beslutning om eksklusion træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.</p>	<p>Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt., blandt de repræsenterede ejere kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger.</p>	<p>Der mangler et komma.</p>
<p><b>Stk. 3.</b> Det er en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at ejerforeningen senest 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringer beslutningen om eksklusion for domstolene. Dette kan dog undlades, såfremt den ekskluderede inden fristens udløb skriftligt har anerkendt eksklusionen. Endvidere er det en betingelse, at ejerforeningen lader stævningen tinglyse på den ekskluderede ejers ejerlejligheder.</p>		
<p><b>Stk. 4.</b> En ekskluderet ejer skal afhænde sine ejerlejligheder i foreningen inden 6 måneder fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse. Afhændelse må ikke ske til købere eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede helt eller delvist må antages at kunne bibeholde sin brugsret over de solgte ejerlejligheder.</p>		

<p>Stk. 5. Overholder den ekskluderende ikke fristen i suk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderende indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.</p>		
<p>§ 11. Er en ejerlejlighed udlejet, og lejer eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, udøver retssiridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen, er ejerforeningen berettiget til at søge at bringe den uønskede adfærd til ophør direkte over for lejer. Ejerforeningen skal give ejeren mulighed for at berigtige forholdet inden for tre måneder. Herefter kan ejerforeningen optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejer til at opsigse eller ophæve lejemålet.</p>		
<p>§ 12. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme med flere bygninger vurderes muligheden for opdeling i ejerlejligheder for hver bygning for sig. 1. pkt. er ikke til hinder for, at flere selvstændige lejligheder udlægges som én ejerlejlighed. Tilsvarende er 1. pkt. ikke til hinder for, at en ejendom opdeles i ejerlejligheder ved at hele bygninger med flere selvstændige lejligheder, udlægges som én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre den bygning, der udlægges som én ejerlejlighed, kan opdeles efter en af lovens øvrige bestemmelser.</p>	<p>Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør med <b>beskikkelse</b> attesterer, at udstykning ikke er mulig. Ved ejendomme .....</p>	<p>Ved indføjeelse af "med <b>beskikkelse</b>" kommer ejerlejlighedsloven til at modsvare ordlyden i den gældende registreringsbekendtgørelse – bekg. nr. 180 af 26.02 2019 § 2; Ved en <b>landinspektør med beskikkelse forstuds i denne bekendtgørelse praktiserende landinspektører og deres assistenter med landinspektørbeskikkelse</b>, og i øvrigt også de definitioner, der følger af udstykningsloven.</p>

## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p><b>§ 13.</b> Ejerlejligheder kan videreoodeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreoodeling af ejerlejligheder i bygninger, som er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, og som ikke er omfattet af § 15, at ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse efter videreoodelingen ifølge erklæring fra en bygningssagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf. 2. pkt. finder ikke anvendelse ved videreoodeling af ejerlejligheder indeholdende ældreboliger etableret efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, ungdomsboliger etableret efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- og boligbyggerilovgivning og almene boliger.</p>	<p>Ejerlejligheder kan videreoodeles, medmindre andet er bestemt. Det er en betingelse for videreoodeling af ejerlejligheder i bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966, og som ikke er omfattet af § 15,....</p>	<p>Begrundelsen for ændringen er, at det i flere tilfælde er umuligt at få fastnet opførelsesstidspunktet til en bestemt dato, idet arkiver der eventuelt kunne dokumentere dette, i mange tilfælde er tabt gået. Derfor kan der opstå tilfælde, hvor landinspektøren må igangsætte et meget omkostningstungt arbejde ved søgning i over 50 år gamle byggesagsarkiver. BBR registreringen er i sammenhængen ingen hjælp, idet registret alene indeholder opførelsesår. Ændres lovtæksten som foreslået, vil vurdering af opdelingsmuligheden alene skulle baseres på registreringer i BBR.</p>
<p><b>§ 14.</b> Bygninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3.</p>	<p>Bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført i 1966 eller senere, kan opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr.3.</p>	<p>Se bemærkning under § 13. Se bemærkning under § 16 samt vedlagte  </p>
<p><b>§ 15.</b> Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning, kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, jf. dog § 16, stk. 1, nr. 2 og 3, og stk. 2.</p>		<p>Er det bevidst, at andelsboligforeninger i fredede ejendomme ikke skal kunne opdeles i ejerlejligheder? En af de politiske bevæggrunde for igangsætning af arbejdet med den nye ejerlejlighedslov, var ønsket om at skabe en mere lige stilling mellem ejendomme i privat eje og ejendomme ejet af private andelsboligforeninger. Der ses ikke begrundelse for, hvorfor fredede ejendomme, ejet af private andelsboligforeninger, ikke kan opdeles.</p>
<p><b>§ 16.</b> Følgende bygninger og ejendomme, kan ikke opdeles i ejerlejligheder: 1) Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere.</p>	<p>1) Bygninger der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966</p>	<p>Se bemærkning under § 13.</p>

<p>2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.</p> <p>3) Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.</p>	<p>2) Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, hvorpå der er bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966</p>	<p>I udvalget om den nye ejerlejlighedslov var der flertal for, at ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger skulle kunne opdeles i ejerlejligheder, hvis bygningen var opført efter 1. juli 1966. Blandt be væggrundene herfor var, at bygningerne fra start kunne have været opført som ejerlejligheder, hvorfor det hidtidige forbud reelt har givet disse ejendomme en dårligere retsstilling, når der sammenlignes med lignende bygninger, der i dag anvendes til privat udlejning og derfor uden problemer kan opdeles. Samtidig vil den foreslåede ændring, der alene omfatter bygninger opført i 1966 eller senere, kun angå en meget lille andel af andelsboligerne – ca. 3%.</p> <p>Ministeriets konklusion i afsnit 2.2.3.3 er på dette punkt faktisk forkert.</p> <p>Den foreslåede ændring vil ikke i nævneværdig grad påvirke ønsket om at bevare en blandet boligmasse</p> <p>Der henvises tillige til vedlagte <a href="#">SAMMENLIGNINGSLØV</a></p>
<p>Stk. 2. Bygninger påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.</p>	<p>Bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966 og ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, kan dog opdeles, såfremt dette særskilt fremgår af denne lov.</p>	<p>Se bemærkning under § 13.</p>
<p>§ 17 – overskrift <i>Opdeling af tofamiliehuse</i></p>	<p><b>Bygninger med højst [X] beboelseslejligheder</b></p>	<p>Begrebet tofamiliehuse er for snævert, uanset om ændringen i stk. 1 gennemføres eller ej. Den foreslåede overskrift vil være mere entydig og dækkende.</p>
<p>§ 17. Bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til</p>	<p>Bygninger med højst 5 beboelseslejligheder kan uanset opførelsesår .....</p>	<p>Som led i opdeling af ældre bygninger i ejerlejligheder, skal bygningen bl.a. isoleres således, at denne opfylder energikrav svarende til</p>



## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p>beboelse og bygningen ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D i henhold til de gældende regler herom pr. 2017.</p>	<p>Overgangsordning – se forslag under § 29</p>	<p>energimærke D. Ændring fra 2 til 5 vil give incitament til energirenovering af ca. 30.000 boliger uden behov for tilskudsordninger. Denne renovering vil medføre markant løft i indeklimaet i den enkelte lejlighed og samlet en markant reduktion af lejlighedernes varmetab og dermed CO2 udslippet.</p> <p>Den foreslåede ændring vil omfatte ca. 4 % af det samlede antal lejligheder, der i dag er tilgængelige som udlejningsboliger i etageejendomme i Danmark. Set isoleret på København, vil ændringen omfatte ca. 2.500 eksisterende boliger, eller ca. 0,7 % af boligmassen i København.</p> <p>Ministeriets konklusion i afsnit 2.2.3.2 er på dette punkt faktisk forkert.</p> <p>Se selvstændigt notat – <a href="#">NOTAT 17</a></p> <p>Overgangsordning. Se § 29 ang. overgangsordning for ejendomme, hvor renovering iht. gældende bestemmelser allerede er påbegyndt.</p>
<p>Nyt stk. 2.</p>	<p><b>Forslag til ny § 17. stk. 2.</b> Opdeling af bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966, med mere end 5 (2) beboelseslejligheder kan ske, når alle beboelseslejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af beboelseslejlighederne kan ikke videreoendes, med mindre bygningen samlet set bringes til at opfylde lovens vilkår for opdeling.</p>	<p>Der synes almindelig konsensus om mulighed og værdi i at adskille bolig og erhvervsdele i ejendomme. Forslaget vil give mulighed for en økonomisk adskillelse af bolig og erhvervsdelen i en bygning, en mulighed som såvel offentlige som private ejere efterspørger.</p> <p>Forslaget vil samtidig understøtte mulighederne for dannelse af andelsboligforeninger, der ikke længere vil være økonomisk afhængige af erhvervsdelen. Desuden vil opdelingsmuligheden ikke påvirke udbuddet af lejeboliger.</p>
<p>Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om meddelelse af dispensation fra opfyldelse af kravene i</p>	<p>Bliver herefter stk. 3</p>	

<p>bygningsreglementet og energikrav som betingelse for opdeling efter sik. 1.</p>		
<p>§ 18. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse kan uanset opførelsesår opdeles i ejerlejligheder.</p>		
<p>§ 19. Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80 pct. af bygningernes samlede erhvervs- og boligareal, som det var registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) den 31. december 2003, kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:</p> <p>1) Der skal på opdelingstidspunktet være ledige erhvervslokaler. Lokalerne må ikke være blevet ledige som følge af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerens misligholdelse.</p>	<p>Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80% af det samlede erhvervs- og boligareal, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:</p>	<p>Ændringen vil forenkle arbejdet med identifikation af relevante ejendomme væsentligt, idet der alene skal foretages opslag i det gældende BBR register. Den nuværende adgang har vist sig administrativt tung og uhensigtsmæssig, dels grundet besværlig adgang til data dels grundet problemer med at identificere de sidste 15 års gennemførte bygningsændringer – ombygninger, hel eller delvis nedrivning mm.</p> <p>Der henvises tillige til vedlagte <b>Notat til PLF § 19</b></p> <p>Fastholdes den oprindelige formulering, skal der som opfølgning til den nye ejerlejlighedslov igangsættes arbejde, hvormed der sikres en let og smidig adgang data visende 80/20 ejendomme. Den nuværende adgang virker tung og uhensigtsmæssig. DdL / PLF indgår gerne aftale om at hente og udstille de pågældende data.</p>
<p>2) I de ledige erhvervslokaler skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR i samtlige bygninger på ejendommen den 31. december 2003.</p> <p>3) De nye beboelseslejligheder skal hver opfylde kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.</p>	<p>2) I de ledige erhvervslokaler, eller i nye bygninger der opføres som erstatning for overflødige bygninger, skal der kunne etableres mindst det samme antal beboelseslejligheder, som var registreret i BBR på tidspunktet for opdelingen.</p>	<p>Der ses flere steder overflødige og nedslidte erhvervsbygninger, der ikke rationelt kan ombygges til beboelseslejligheder. Den foreslåede ændring vil give mulighed for nedrivning af disse til fordel for nye bygninger indeholdende mindst det påkrævede antal boliger samt evt. nye erhvervslokaler. Herved gives incitament til fornyelse af den ældre bygningsmasse.</p>



## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p>Stk. 2. Forøges antallet af bygninger på en ejendom ved matrikulær forandring, kan kun bygninger beliggende på arealer, der før den matrikulære forandring havde fælles skellinje, indgå i beregningen efter stk. 1.</p>		<p>Stk. 2 kan udgå, hvis den foreslåede forenkling af stk. 1 vedtages.</p>
<p>Stk. 3. Er flere ejendomme registreret under samme ejendomsnummer i BBR den 31. december 2003, er dette ikke til hinder for, at ejeren opdeler disse i ejerlejligheder, hvis en eller flere af ejendommene hver for sig opfylder betingelserne efter stk. 1.</p>		
<p>Stk. 4. Er ejendommen opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som den 31. december 2003 anvendes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye ejerlejligheder, som følger af opsigelse fra udlejerens side, medmindre opsigelsen skyldes lejerenes misligholdelse.</p>	<p>Er ejendommen opdelt efter stk. 1, kan ejeren, hvis der senere bliver lokaler, som på opdelingsstidspunktet anvendes til andet end beboelse, ledige i bygningerne, indrette nye beboelseslejligheder, som .....</p>	<p>Konsekvensændring efter stk. 1.</p>
<p>Stk. 5. De beboelseslejligheder, som var registreret i bygningerne den 31. december 2003, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før der er etableret nye beboelseslejligheder efter stk. 1, og før ejeren attesterer, at hver enkelt lejlighed ifølge erklæring fra en bygningsagkyndig opfylder kravene i § 17 medmindre andet følger af regler fastsat i medfør heraf.</p>	<p>De beboelseslejligheder, som var registreret i BBR på tidspunktet for opdeling gennemført efter stk. 1, kan ikke overdrages som selvstændige ejerlejligheder, før .....</p>	<p>Konsekvensændring efter stk. 1.</p>
<p>Stk. 6. Boligministeren fastsætter nærmere regler om ordningens gennemførelse.</p>		
<p>Stk. 7. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles</p>	<p>På samtlige nye ejerlejligheder til beboelse i</p>	<p>Der kan forekomme bygninger, hvor lejligheder til</p>

## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p>efter stk. 1, skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelings gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.</p>	<p>bygninger, som opdeles efter stk. 1, skal der tinglyses deklaration om, at de nye beboelseslejligheder skal anvendes til helårsbeboelse</p> <p>Servitutten skal tinglyses samtidig med indlevering af opdelingen til registrering i GST.</p>	<p>dato lovligt har været anvendt som flexbolig eller til sommerbeboelse. En opdeling må ikke afbryde denne lovlige anvendelse. Derfor bør kravet om helårsbeboelse kun gælde for de nye lejligheder til beboelse.</p> <p>Servitutten bør begæres tinglyst af kommunen som betingelse knyttet til byggetilladelsen. Se tilsvarende Byggelovens § 27.</p> <p>Servitutten skal tinglyses samtidig med indlevering af opdelingen til registrering i GST. Herved sikres det, at servitutten bliver tinglyst og ikke "glemt", fordi ingen tager ansvaret for udførelsen.</p>
<p>§ 20.</p> <p>Bygninger, der er påbegyndt opført den 1. juli 1966 eller tidligere, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den 1. juli 2004 er blevet tilført én eller flere beboelseslejligheder i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager. Alle beboelseslejligheder i bygningen skal benyttes til helårsbeboelse. De eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004 skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles, medmindre bygningen er omfattet af § 15 eller § 17.</p> <p>1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført efter den 1. juli 1966.</p>	<p>Bygninger, der i henhold til registrering i BBR er opført før 1966, kan opdeles i ejerlejligheder, såfremt der efter den.....</p> <p>1.-3. pkt. gælder også for bygninger på ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger, uanset at bygningerne er påbegyndt opført i 1966 eller senere.</p>	<p>Se bemærkning under § 13.</p> <p>Se bemærkning under § 13.</p>
<p>Stk. 2.</p> <p>Bygninger, hvor der efter den 1. juli 2004 etableres nye tagboliger som almene boliger, kan opdeles i ejerlejligheder. Opdeling kan ske, når de nye boliger etableres i bygningens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager og bygningen helt eller delvist anvendes til privat udlejning til beboelse. Boligerne</p>		

## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

<p>og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 og det almene beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af boligerne og eventuelle lokaler til andet end beboelse i den eksisterende bygning pr. 1. juli 2004 kan ikke videreopdeles.</p>		
<p>Stk. 3. På samtlige ejerlejligheder i bygninger, som opdeles efter stk. 1 skal der tinglyses deklaration om, at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse. Deklarationen skal være tinglyst senest ved første ibrugtagning af ejerlejlighederne efter opdelings gennemførelse. Deklarationen skal, for så vidt angår de nyetablerede beboelseslejligheder, tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på ejendommen. Påtaleberettiget efter deklarationen er kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor ejendommen ligger.</p>	<p>Servitutten skal tinglyses samtidig med indlevering af opdelingen til registrering i GST.</p> <p>nyetablerede - trykfejl</p>	<p>Servitutten bør begæres tinglyst af kommunen som betingelse knyttet til byggetilladelsen. Se tilsvarende Byggetovens § 27.</p> <p>Servitutten skal tinglyses samtidig med indlevering af opdelingen til registrering i GST. Herved sikres det, at servitutten bliver tinglyst og ikke "glemt", fordi ingen tager ansvaret for udførelsen.</p>
<p>§ 21. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til almene ældreboliger, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v. Ældreboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.</p>		
<p>Stk. 2. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byformyelse og udvikling af byer, lov om byformyelse, lov om byformyelse og boligforbedring eller den tidligere lov om boligtilsyn, kan opdeles i ejerlejligheder, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger m.v., og den</p>		

<p>resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.</p>		
<p>§ 22. Ejendomme, hvor der af boligministeren er meddelt godkendelse til etablering af friplejeboliger på en del af ejendommen, og som ikke er omfattet af en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf, kan opdeles i ejerlejligheder, hvis friplejeboligerne med sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne og det til boligerne knyttede serviceareal efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. I. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis boligerne med sædvanlige fællesfaciliteter og serviceareal hver for sig udgør én ejerlejlighed. Andre boliger eller lokaler til andet end beboelse på ejendommen skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed, medmindre opdeling eller videreopdeling i ejerlejligheder kan ske efter en af de øvrige bestemmelser i denne paragraf.</p>	<p>.....de øvrige bestemmelser i denne lov - trykfejl</p>	
<p>§ 23. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer, som indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne, og som ikke er omfattet af stk. 2-6, kan kun opdeles i ejerlejligheder, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed.</p>		
<p>Stk. 2. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan endvidere opdeles i ejerlejligheder, når der er indgået aftale om salg af en bolig efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. Opdelingen skal ske løbende, således at boligerne udlægges som selvstændige ejerlejligheder i takt med, at de bliver solgt. Det samme gælder eventuelle andre særskilt afgrænsede husrum i afdelingen. Dog kan opdelingen ske således, at hver bolig og hvert særskilte husrum i øvrigt udlægges som selvstændige ejerlejligheder ved</p>		

<p>det første salg eller ved senere salg, hvis boligorganisationen vurderer, at denne opdelingsmåde er mest hensigtsmæssig. Beslutning herom skal godkendes af kommunalbestyrelsen.</p>		
<p>Stk. 3. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, hvis der tilføres almene boliger ved indretning af uudnyttede tagetage eller ved påbygning af yderligere etager. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed.</p>		
<p>Stk. 4. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og boligerne anvendes til privat udlejning. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne kan ikke videreopdeles</p>	<p>Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger. De nye boliger kan anvendes til privat udlejning eller hver for sig eller flere i forening udgør én ejerlejlighed.</p> <p>Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse.</p> <p>Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.</p>	<p>Den nuværende § 23 stk. 4 indeholder en "musefældeklause". Tages en nyetableret bolig i anvendelse som privat udlejningsbolig, kan denne ikke senere opdeles som en selvstændig ejerlejlighed. § 23 stk. 4 kommer derved til at stå i modsætning til § 23 stk. 5, der netop tillader, at nyetablerede boliger kan opdeles som selvstændige ejerlejligheder.</p> <p>Om de nye boliger gøres til genstand for udlejning eller salg, er op til den enkelte ejer.</p> <p>Ændringsforslaget sammenskriver essensen af § 23 stk. 4 og 5.</p>
<p>Stk. 5. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger og hver bolig udgør én ejerlejlighed. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den</p>	<p>Stk. 5 kan udgå. Er med ovenstående indarbejdet i stk. 4.</p>	

<p>eksisterende ejendom skal efter opdelingen udgøre én ejerlejlighed.</p>		
<p>Stk. 6. Ejendomme tilhørende almene boligorganisationer kan desuden opdeles i ejerlejligheder, når der i ejendommens uudnyttede tagetage eller i en eller flere nye etager etableres boliger til brug for en privat andelsboligforening. Boligerne skal benyttes til helårsbeboelse. Hele beboelsesarealet med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for lejerne i den eksisterende ejendom og tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne skal efter opdelingen hver for sig udgøre én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af tagboligernes beboelsesareal med alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for andelshaverne kan ikke videreopdeles.</p>		
<p>§ 24. Oprettelse af ejerlejligheder sker ved Geodatastyrelsens registrering af ejendommens opdeling i ejerlejligheder i matriklen eller i Geodatastyrelsens register over bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt. Geodatastyrelsen registrerer endvidere ændringer af ejerlejligheder, herunder videreopdeling.</p>		
<p>Stk. 2. Registrering efter stk. 1 forudsætter, at følgende betingelser er opfyldt: 1) Der foreligger dokumentation som fastsat i medfør af stk. 5 for overholdelse af lovens bestemmelser om opdeling i eller ændring af ejerlejligheder. 2) Opdelingen eller ændringen kan tinglyses. 3) Der foreligger oplysninger m. v., som efter regler fastsat i medfør af lov om bygnings- og boligregistrering er nødvendige for registreringen.</p>		
<p>Stk. 3. Er betingelserne for registrering i stk. 2, nr. 1 og 3,</p>		



<p>opfyldt, underretter Geodatastyrelsen Tinglysningsretten om den påtænkte oprettelse eller ændring. Tinglysningsretten indfører oprettelsen eller ændringen foreløbigt i tingbogen, hvis ikke tinglyste retigheder er til hinder herfor.</p>		
<p>Stk. 4. Er oprettelsen eller ændringen indført foreløbigt i tingbogen, registrerer Geodatastyrelsen umiddelbart herefter opdelingen eller ændringen i matriklen. Tinglysningsretten indfører umiddelbart herefter oprettelsen eller ændringen endeligt i tingbogen.</p>		
<p>Stk. 5. Klima-, energi- og forsyningsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om registrering efter stk. 1, herunder om krav til dokumentation, form, formater m.v., og om, at en landinspektør med besikkelig skal afgive eller attestere oplysninger i forbindelse med dokumentationen. Ministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur m.v.</p>		
<p>§ 25. Geodatastyrelsen kan kun nægte at foretage registrering efter § 24, stk. 1, hvis 1) betingelse i § 24, stk. 2, ikke er opfyldt eller 2) Geodatastyrelsen ikke har modtaget gebyr, der er krævet forudbetalt efter § 47, stk. 1, 2. pkt., i lov om udstykning og anden registrering i matriklen samt om registrering af bygninger på forstranden eller på søterritoriet i øvrigt.</p>		
<p>Stk. 2. Geodatastyrelsens afgørelser efter stk. 1 og § 24, stk. 1, kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.</p>		
<p>§ 26. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast</p>	<p>Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig bestemt</p>	<p>Hermed følges anden terminologi omkring bestemte</p>

ejendom.	fast ejendom.	faste ejendomme.
<p>Stk. 2. Hver ejerlejlighed er identificeret ved eget identifikationsnummer.</p>		
<p>Stk. 3. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.</p>		
<p>§ 27. Landinspektører med beskikkelse, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har efter nærmere regler fastsat af boligministeren ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i Digital Post med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere</p>		
<p>§ 28. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejerens om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.</p>		
<p>Stk. 2. Med bøde straffes endvidere den ejer, som selv benytter eller lader andre benytte boligen i strid med den deklaration, som er tinglyst efter § 19, stk. 7, og § 20, stk. 3.</p>		
<p>Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.</p>		
<p>§ 29.</p>		



## Lovudkast fremlagt d. 3.9 2019

## DdL / PLF forslag til tekst

## Motivation for ændring

Loven træder i kraft den [...].		
Stk. 2. Lovens §§ 9-11 finder anvendelse på adfærd, der udøves efter lovens ikrafttræden.		
Stk. 3.	<p>Nyt stk. 3</p> <p>En opdeling af ejendomme eller videreopdeling af eksisterende ejerlejligheder, hvor en eller flere af bygningerne er omfattet af bestemmelserne i § 17 stk. 1 angående energikrav, kan frem til 1 år efter lovens ikrafttræden tillades opdelt i henhold til tidligere bestemmelser herom, hvis der foreligger attest efter tidligere lovs § 10 stk. 1 nr. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• litra a – i, hvis opdeling gennemføres efter § 10 stk. 1 nr. 1,</li><li>• litra a – f, hvis der er tale om videreopdeling efter § 10 stk. 12</li><li>• litra a – f og i, hvis der er tale om videreopdeling efter § 10 a</li></ul> <p>Det er en forudsætning, at der inden lovens ikrafttræden er udstedt fornøden byggetilladelse eller ansøgt om fornøden attest efter bestemmelserne i tidligere lov. Anmeldelse om opdeling, videreopdeling eller anden ønsket ændring, skal være indleveret til Geodatastyrelsen senest et år efter lovens ikrafttræden..</p>	<p>Der vil være behov for en overgangsordning for projekter, hvor arbejder med at bringe bygningen i en stand, hvormed den overholder bl.a. kravet til varmetab mv., er igangsat før lovens ikrafttræden.</p> <p>Den foreslåede § 29 stk. 3 giver en frist på et år til færdiggørelse af et påbegyndt projekt, uden at man herved forsinker ikrafttræden af lovens øvrige bestemmelser.</p> <p>Måtte en ejer, hvor arbejdet er påbegyndt før lovens ikrafttræden, vælge, at udføre arbejdet således at bygningen efterfølgende lever op til lovens § 17, må loven ikke være til hinder herfor.</p>
§ 30. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.		





## Supplerende bemærkninger til ejerlejlighedslovens § 3.

### Fællesareal som særskilt bestemt fast ejendom

DdL har som led i udarbejdelse af forslag til ny ejerlejlighedslov foreslået, at fællesarealet kan oprettes som en selvstændig ejerlejlighed – ejerlejlighed 0 - med ejerforeningen som pligtig og eneste ejer.

Forslaget havde udgangspunkt i de problemer, der opstår, når ejerskabet ikke er entydigt defineret, herunder problemer med at skaffe underskrifter som led i tinglysning af dokumenter angående foreningens køb og salg af såvel fællesareal under tag som dele af det udendørs fællesareal.

Udvalget bag forslaget til den nye ejerlejlighedslov har diskuteret forslaget og imødekommet dele af behovet, gennem dialog med Tinglysningsretten og ved ændringer i normalvedtægten, hvorefter en ejerforening på grundlag af gyldig generalforsamlingsbeslutning, kan påtegne dokumenter om køb og salg af fællesareal.

Efter DdL/PLF's opfattelse udestår i sammenhængen dog stadig en meget væsentlig problemstilling. Sker der overdragelse af et areal – bebygget eller ubebygget – og værdien af arealet fordrer tinglysning af skøde, skal skødet fortsat tinglyses på samtlige lejligheder. Skødet kan ikke oprettes som et fælles skøde, men skal oprettes og tinglyses enkeltvis på hver ejerlejlighed. Omfatter ejerlejlighedsejendommen f.eks. 75 ejerlejligheder, forestår et meget omfattende arbejde, hvis en del af en bagtrappe er solgt til forening med en af lejlighederne, eller hvis kommunen ønsker at erhverve en smal strimmel jord til anlæg af en cykelsti.

Det vil for processen – og sagens omkostninger - være ønskeligt, om skødet alene skulle tinglyses på hovedejendommen – ejerlejlighed 0 – ejet af ejerforeningen.

Efter udvalgets behandling af DdL's forslag om at fællesarealet defineres som en selvstændig ejerlejlighed, er gennemført en ændring af godkendelsesprocedure af såvel de matrikulære som ejerlejlighedssager. Den ændrede procedure medfører yderligere en komplikation ved, at fællesarealet ikke defineres som en selvstændig ejerlejlighed ejet af ejerforeningen.

Problemet opstår som led i flere på hinanden følgende overførelser af meget små arealer fra fællesejendommen til en af lejlighederne eller til en naboejendom. Ved overførelse af et areal skal det påses, at det pågældende areal er relaxeret i den afgivende ejendoms pant. Er det pågældende areal af ubetydelig værdi og uden indflydelse på den afgivende ejendoms evne til at "bære" pantet, kan en almindelig relaxation med tinglysning af panthaveraccept erstattes af en mere forenklet ubetydelighedserklæring. En erklæring som udfærdiges af landinspektøren og tiltrædes af Tinglysningsretten med notering på den afgivende ejendom.



En forudsætning for anvendelse af uskadelighedserklæring er, at der ikke indenfor de sidste 5 år er gennemført en arealoverførsel på grundlag af uskadelighedserklæring. Formålet med 5 årsgrænsen er at beskytte panthaver imod flere på hinanden følgende små arealoverførsler, hvilket sammenlagt medvirker til udhuling af pantet. Som tilføjelse til hovedreglen har dog været gældende, at hvis 2 eller flere små arealoverførsler samlet ikke overskred de fastsatte beløbsgrænser, kunne disse også gennemføres i flere forskellige sager. Med omlægningen af sagsforløbet for såvel de matrikulære sager som ejerlejlighedsopdelinger, er sidst nævnte særregel imidlertid bortfaldet.

For den almindelige parcelhusejendom vil konsekvensen af ændringen formentlig ikke være mærkbar, idet der kun sjældent gennemføres flere arealoverførsler med få års mellemrum. Anderledes er situationen for ejerlejlighedsejendomme. Sker der i en større ejerlejlighedsejendom overførsel af et uudnyttet loftsrum til en lejlighed, og overførslen gennemføres med uskadelighedsattest, vil der i de næste 5 år ikke kunne ske overførsel af et lignende areal til en anden lejlighed, uden at samtlige panthavere i samtlige lejligheder relaxerer det pågældende areal. Tilsvarende vil overførsel af selv meget små, og for ejendommen helt ubetydelige, arealer til en naboejendom, eller en ekspropriation af lille del til fordel for f.eks. en buslomme, ikke kunne gennemføres uden en meget omfattende og helt unødvendigt fordyrende relaxationsproces.

Udvalget har som argument imod oprettelse af ejerlejlighed 0 anført, at dette

*"... vil kunne påvirke værdiansættelsen af de ejerlejligheder, der i fællesskab har ejendomsret til grunden og fællesbestanddele, da der i mange tilfælde vil kunne blive tale om overførsel af væsentlige værdier fra fællesejet til ejerforeningen, hvilket vil kunne medføre en negativ påvirkning af prisen for de lejligheder, der må afgive det direkte ejerskab til ejerforeningen."*

*(rapportens side 111)*

DdL/PLF skal set i relation til formål og fordele der opnås med forslaget, anfægte dele af udvalgets begrundelse. De fælles bestanddele som grunden, fællesrum, trapper mv., ejes i dag af de enkelte ejerlejlighedsejere efter det tinglyste fordelingstal. Med oprettelse af ejerlejlighed 0, og overførsel af ejendomsretten til ejerforeningen, sker ingen formel ændring af ejerforholdet for den enkelte ejerlejlighedsejer, der efter lovens § 2 er pligtige medlemmer af den forening, der principielt dannes pr. automatik ved anmeldelse af ejerlejlighedsopdelingen. Andelen af ejerskabet vil som nu fortsat være knyttet til det tinglyste fordelingstal.

Lovforslagets § 7 fastholder og pointerer forsat, at ejerforeningens udgifter "... udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 3 stk. 1, nævnte fordelingstal...". Ejerforeningen vil derfor fortsat være et administrationsfællesskab, der efter de foreningsretlige regler administrerer de fælles bestanddele.

Oprettelse af ejerlejlighed 0 med ejerforeningen som ejer kan suppleres med tilføjelse af nyt stk. 3 i lovens § 3.



§ 3, stk. 3.

*Ejerforeningen udgør et administrationsfællesskab, der efter vedtagne retningslinjer, varetager drift og vedligehold af fælles bestanddele.*

På denne baggrund skal DdL/PLF opfordre til, at forslaget om at kunne oprette fællesarealerne som ejerlejlighed 0, bliver genovervejet, eventuelt som en valgmulighed for såvel nye som eksisterende ejerlejlighedsejendomme. For sidstnævnte må gælde, at ejerlejlighed 0 kun kan oprettes efter dialog med panthavere i ejendommen.

Det vil i forslaget være givet,

- at ejerlejligheden alene kan ejes af ejerforeningen – CVR nr., der pr. definition er ejet af de enkelte ejerlejlighedsejere efter fordelingstal,
- at der ved lov ikke kan tinglyses pant i den pågældende ejerlejlighed.

Fordelen ved, at fællesareal defineres som en selvstændig ejendom, ejet af den lovpligtige ejerforening, synes langt at overstige de teoretiske ulemper.

- Ved arealoverførsel skal kun oprettes et skøde, der kun skal tinglyses på en ejendom.
- Da der ikke kan tinglyses pant i fællesejendommen, vil flere små arealoverførsler kunne gennemføres uden relaksation. Der bør dog indbygges grænser, således at f.eks. mellem 0 og 5 % af grundarealet indenfor en 5 årig periode kan overføres med uskadelighedsattest, mellem 5 og 10 % kræver orientering til samtlige panthavere og over 10% kræver relaksation.
- Det skal påses, at alle ejerlejligheder har enten direkte eller via fællesarealet adgang til offentlig vej.

Ydermere kan nævnes, at oprettelse af fællesarealet som en "selvstændig" ejendom, vil tilnærme ejerforeningens ejendom med parcelhuskvarterets fællesareal, der typisk er oprettet som selvstændig ejendom ejet af grundejerforeningen. Vurderingen af parcelhuskvarterets fællesareal er ofte sat til 0 kr.

Endelig vil et entydigt ejerforhold til fællesarealet spille sammen med den forestående 3D matrikel, idet der herefter vil være en entydig og let definerbar ejer af samtlige flader i matriklen.

Det skal bemærkes, at muligheden for at oprette ejerlejlighed 0, alene skal ses som en mulighed. Det må forventes, at muligheden vil blive benyttet i nye ejerlejlighedsejendomme, hvilket kan ske uden risiko for pantet i de enkelte lejligheder, da pantet først tinglyses efter opdelingen. For ældre ejerlejlighedsejendomme bliver det en mulighed, som ejerforeningen i samråd med ejendommens panthavere kan søge fælles udnyttelse af.





## Supplerende bemærkninger til ejerlejlighedslovens § 16.

### Private andelsboligforeninger i ejendomme opført efter 1966

DdL/PLF's anbefaling om at ophæve forbud mod opdeling af andelslejligheder i bygninger opført efter 1. januar 1966 er begrundet i:

- At muligheden for opdeling i ejerlejligheder allerede forelå da andelsboligforeningen blev dannet
- En forenklet sagsgang i forhold til nuværende sagsgang, hvor opdeling af disse bygninger formelt kan gennemføres i to trin
  - trin 1: ophævelse af andelsboligforeningen
  - trin 2: salg af bygningen / ejendommen til 3. part, hvorefter der er fri opdelingsmulighed i ejerlejligheder
- En ubetydelig effekt på boligmarkedets sammensætning – ifølge Dreams analyser omfatter forbuddet mod opdeling af dette boligsegment ca. 13.000 andelsboliger, hvoraf forventeligt kun ca. 5.000 vil have et økonomisk incitament til at gennemføre en opdeling. Dermed vil der forventeligt kun ske en opdeling af ca. 3 % af alle andelsboliger opført som lejligheder. Den foreslåede ændring vil dermed ikke, eller kun i meget ringe grad, påvirke boligsammensætningen i byerne
- At andelsboliger beliggende som enkelthuse, rækkehuse eller dobbelthuse kan uden yderligere omdannes til almindelige ejerboliger ved udstykning. En mulighed for at opdele andelsboliger i etageejendomme opført efter 1. januar 1966, vil sidestille andelsboligforeningerne uanset bebyggelsens art og dermed harmonisere mulighederne.







## Supplerende. bemærkninger til § ejerlejlighedslovens 17.

### Opdeling af ældre bygninger med beboelse og erhverv m.m.

Ejerlejlighedsloven er en af de meget centrale love i dansk boligpolitik. Loven blev indført i 1966, men for at sikre et bredt og varieret boligtilbud, indeholder loven en række begrænsninger, hvormed en stor del af den ældre bygningsmasse kan bevares som udlejningsejendomme. For bygninger opført før 1966 er det efter den nuværende lov gældende, at de kun kan opdeles i ejerlejligheder, hvis de ikke indeholder andet end 2 boliger og opfylder en række kvalitetskrav, herunder krav om brandsikkerhed og isolering.

Udvalget bag den nye ejerlejlighedslov har enstemmigt foreslået, at muligheden for opdeling i ejerlejligheder bør udvides, således at bygninger med højst 2 beboelseslejligheder kan opdeles, dvs. at en bygning kan indeholde lejligheder der anvendes til andet end beboelse.

DdL/PLF foreslog under udvalgsarbejdet, at muligheden for opdeling skulle udvides til at omfatte bygninger med højst 5 beboelseslejligheder, et forslag der var flertal for blandt de afgivne stemmer i udvalget. DdL/PLF skal under henvisning til nedenstående gentage dette forslag.

Gennemførelse af forslaget vil betyde, at omkring 30.000 boliger potentielt kan blive energirenoveret uden ændringer i de mange forskellige tilskudsordninger, der allerede i dag er rettet imod boligrenovering. Ændringen er således udgiftsneutral for Staten.

Ud over at få gennemført en energirenovering af disse 30.000 boliger, rummer ændringen en reduktion af CO2 udslippet og en lang række andre afledte fordele.

En energirenovering vil medføre et bedre indeklima i de renoverede boliger, hvilket vil have en positiv effekt i forhold til sundhed – indeklimaproblemer, astma og allergi mm.

- Energirenovering udføres typisk af lokale håndværkere, hvorved ændringen vil medvirke til, at lokale håndværkere kan fastholde lærlinge og svende, hvilket vil være en meget positiv gevinst i mindre provinsbyer.
- I specielt mindre provinsbyer ses i dag flere ældre bygninger med mellem 2 og 5 boliger. Mange af disse med større eller mindre behov for renovering. Energirenovering og de hermed forbundne bygningsforbedringer vil betyde, at disse ældre ejendomme vil blive shinet op, hvilket vil have en positiv effekt på oplevelsen af at bo og leve som nabo til disse bygninger.



- Langt hovedparten af de boliger, der vil være omfattet af en ændring fra 2 – 5 boliger, ligger i de mindre provinsbyer, hvor der ikke er mangel på udlejningsboliger. Opdeling i ejerlejligheder vil gøre den økonomiske enhed mindre, hvilket kan have en positiv effekt på omsætningen i de små provinsbyer.
- Ændring fra 2 – 5 boliger vil skabe harmoni mellem ejerlejlighedsloven og lejelovens bestemmelser om, hvornår lejerene skal tilbydes en ejendom i forbindelse med et salg.

Endelig skal det fremhæves, at en ændring fra 2 – 5 kun vil have en marginal effekt på det samlede antal udlejningsboliger i Danmark, og formentlig slet ingen effekt på boligmarkedet i og omkring de store byer. Ændringen vil således kun berøre ca. 2.500 eksisterende boliger i Københavns kommune, eller ca. 0,7 % af boligmassen i kommunen.

Tillægges det faktum, at ca. 50% af de eksisterende ejerlejligheder ikke er beboet af ejeren, og dermed reelt fungerer som en udlejningsbolig, vil konsekvensen af en ændring fra 2 – 5 boliger blive yderligere marginaliseret, set i forhold til den samlede mængde af udlejningsboliger.

Som argument imod en ændring fra 2 til 5 boliger fremhæver ministeriet, at der ikke findes dokumentation for, at en ændring vil medføre en øget produktion og beskæftigelse i yderområderne. Som svar herpå kan anføres, at uden ændringen opstår muligheden med garanti ikke. Det virker besynderligt, at der som argument for en ændring skal fremvises dokumentation for effekten af noget, der ikke under de nuværende vilkår er mulighed for at gennemføre. Givet er, at dele af enhver lovgivning bliver udnyttet mere ekstensivt end andre dele af loven. Ændringsforslaget er baseret på den efterspørgsel, som vi som landinspektører oplever i vort daglige arbejde med ejerlejlighedsloven. Det skal som nævnt bemærkes, at der blandt de afgivne stemmer i udvalget bag det foreliggende forslag til loven, var flertal for at ændre fra 2 til 5 boliger.

Endelig skal fremhæves, at en ændring fra 2 til 5 vil medføre en harmonisering af bestemmelserne i ejerlejlighedsloven og lejeloven. Efter sidstnævnte skal en ejendom tilbydes lejerne, hvis den alene anvendes til beboelse og indeholder mindste 6 boliger, eller for andre ejendomme (blandet bolig og erhverv) med mindst 13 boliger. En ændring fra 2 til 12 vil kunne medføre en helt uønsket konvertering, mens en ændring fra 2 til 5, alene ses at have en begrænset, og i og omkring storbyerne, kun en marginal effekt på boligmarkedets sammensætning.

## Angående forslag til nyt § 17, stk. 2.

DdL/PLF foreslår samtidig en supplerende opdelingsmulighed for beboelsesejendomme med mere end 5 (2) boligenheder med erhverv opført før 1966, således at opdeling af disse bygninger kan gennemføres, når alle beboelsesejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed, som ikke kan videreopdeles – ny § 17 stk. 2:

*Stk. 2. Opdeling af bygninger opført 1966 eller tidligere, med mere end 5 beboelsesejligheder kan ske, når alle beboelsesejligheder efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Ejerlejligheden bestående af beboelsesejlighederne kan ikke videreopdeles, med mindre bygningen samlet set bringes til at opfylde lovens vilkår for opdeling.*

Forslaget til et nyt § 17, stk. 2 gøres gældende, uanset om opdelingsforbuddet jfr. bemærkningerne til § 17, stk. 1 defineres ved 2 eller 5 boliger.



Forslaget til en ny § 17, stk. 2 er begrundet i:

- At imødekomme markedets efterspørgsel af muligheden for at opdele erhvervslejligheder, institutionslejligheder etc. i særskilte økonomiske enheder, så disse lejlighedstyper kan udvikles og drives mere selvstændigt i forhold til beboelseslejlighederne
- At beboelseslejlighederne vil uændret stå til rådighed for udlejningsmarkedet
- At nye andelsboligforeninger kan dannes, uden at skulle inddrage en erhvervsdel i foreningen.





## Supplerende bemærkninger til ejerlejlighedslovens § 19.

### Forenkling af 80/20 reglen

Ved lov nr. 488 af 9. juni 2004 indførtes 80/20 reglen i ejerlejlighedsloven. Af de af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fremgår følgende:

*"Formålet med lovforslaget er at skabe flere boliger, især i fuldt eller næsten fuldt udbyggede byområder. Dette gøres ved at skabe de nødvendige lovgivningsmæssige rammer og sikre et tilstrækkeligt økonomisk incitament til indretning af nye boliger i eksisterende ejendomme eller ved påbygning af nye etager. [...]. Det foreslås endvidere, at ejendomme, som både indeholder erhverv og bolig, kan opdeles i ejerlejligheder med henblik på at få etableret flere boliger i den del af bygningerne, der har været anvendt til erhvervsformål, og som siden er blevet ledig.*

.....

*For at skabe det fornødne økonomiske incitament foreslås det, at ejendommens lejligheder efterfølgende vil kunne sælges som ejerboliger.*

*I den forbindelse skal grænsen på 80 pct. sikre, at opdelingsretten alene gælder for ejendomme, som kun har relativt få lejligheder.*

Som grundlag for den efterfølgende administration af bestemmelsen, blev der pr. 31.12 2003 foretaget et landsdækkende udtræk af BBR registret. Via forespørgsel til relevant ministerium, har landinspektører efterfølgende kunnet få oplysninger om den historiske registrering for konkrete ejendomme.

Erfaringer viser, at reglen bliver anvendt, omend nok i mindre omfang end forventet ved indførelsen. Medvirkende hertil er bl.a. de generelle konjunktursvingninger, der over kort tid kan føre til ændringer i efterspørgslen efter kontor- eller andre erhvervslokaler.

En anden årsag har desværre vist sig at være den umiddelbare adgang til data, der i flere perioder alene har været administreret af en enkelt medarbejder, der nu er overført til SKAT. Dette er naturligvis uholdbart, hvis loven skal fungere efter hensigten. DdL/PLF har ved flere lejligheder tilbudt at hoste og udstille udtrækket, men en løsning herpå er endnu ikke fundet.

Udtrækket er nu 15 år gammelt, hvilket betyder, at et stadigt større antal af de bygninger, som er indeholdt i det oprindelige udtræk, kan være ombygget, udvidet, reduceret eller fuldstændigt nedrevet, hvilket besværliggør processen med at identificere de bygninger, som er defineret i det oprindelige udtræk, og dermed grundlaget for, om en 80/20 opdeling kan finde sted.



Grundideen med indførelse af 80/20 reglen er fortsat god, idet konvertering af overflødige og nedslidte erhvervsbygninger fra erhverv til boligformål, kan medvirke til at afhjælpe bolig manglen i flere af de større byer. Samtidig vil konverteringen reducere antallet af miljøkonflikter mellem bolig og erhverv, hvilket vil have stor betydning for områdernes boligkvalitet. Endelig vil ombygning fra erhverv til boligformål i mange tilfælde medføre bygningsmæssige forbedringer, hvilket vil virke forskønnende på bydele, og dermed have en positiv virkning på oplevelsen af bymiljøet.

For at imødegå den administrativt tunge proces ved fremskaffelse af data fra det oprindelige udtræk, skal det foreslås, at formuleringen ændres, således at det er BBR registreringen på tidspunktet for opdelingen, der er afgørende for, om muligheden for en 80/20 opdeling foreligger eller ej.

DdL/PLF skal på denne baggrund foreslå, at § 19 stk.1 affærdiges som følger:

#### **§ 19**

*Ejendomme, hvor en landinspektør med beskikkelse attesterer, at de på ejendommen beliggende bygningers samlede erhvervsareal udgør mere end 80% af det samlede erhvervs- og boligareal, som er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) kan opdeles i ejerlejligheder, der skal benyttes til helårsbeboelse, når følgende betingelser er opfyldt:*

Den foreslåede ændring vil efter DdL/PLF's overbevisning ikke medføre en målbar ændring i antallet af ejendomme, der kan opdeles efter 80/20 reglen. Men den foreslåede ændring, vil et udtræk af det gældende BBR register kunne afdække mulighederne, hvormed allerede foreliggende muligheder vil blive tydeliggjort for såvel rådgivere som ejere.

Den foreslåede ændring af § 19 stk. 1 vil formentlig overflødiggøre lovforslagets § 19 stk. 2. ligesom der vil kunne ske en forenkling af § 19 stk. 4 og 5.



**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 fortolkningstvivel 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 følgegearbejder i forbindelse med ombygningsarbejder i sin lejlighed, jf. § 8, stk. 2.

I praksis skal vandlåsen til toiletet 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 tvangsfuldbyrdelsesgrundlag. 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 pantebesiddelse med sikkerhed være opbrugt på det tidspunkt tvangsauktionen gennemføres, hvorfor eventuelle tilkendte sagsomkostninger i eksklusionssagen ikke kan forventes indeholdt i ejerforeningens pantebesiddelse. 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 fordelingsstal 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

Alene fremsendt pr. e-mail: [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)  
Transport-og boligministeriet  
Departementet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K



3. oktober 2019

Peter Laurrup  
Formand

**Vedr. Høring over udkast til forslag til lov om ejerlejligheder – Deres j.nr. 2019-4355**

Ejerlejlighedernes Landsforening har som høringsberettiget modtaget det udarbejdede udkast til forslag til lov om ejerlejligheder. Ejerlejlighedernes Landsforening skal i den forbindelse komme med følgende bemærkninger.

1. Generelle bemærkninger:

Forslaget er en modernisering af ejerlejlighedsloven, som længe har været tiltrængt. Dette dels fordi udviklingen har vist, at der er områder, hvor der er behov for en yderligere regulering, dels fordi loven har været uklar og derfor været årsag til unødvendige tvister.

Ejerlejlighedernes Landsforening hilser derfor en moderniseret lov, som i høj grad imødekommer dette behov, for meget velkommen.

Videreførelsen af den hidtidige opbygning, hvor loven indeholder de væsentligste og mere overordnede bestemmelser, herunder om ejerforeningen og ejerlejlighedsejernes rettigheder og pligter, sanktionsbestemmelser og de lovmæssige rammer om ejerlejlighedernes stiftelse, opdeling m.v., og hvor en mere detaljeret regulering af ejerforeningens forhold reguleres i en normalvedtægt, som kan fraviges i de enkelte ejerforeninger, er velvalgt og hensigtsmæssig.

For det første er det muligt for de enkelte foreninger gennem vedtægtsændringer at beslutte ændringer og tilpasninger af normalvedtægten, som passer til behovet i den pågældende forening.

For det andet er det muligt at sikre en mere løbende opdatering, så normalvedtægten svarer til de aktuelle behov, og at vedtægten afspejler en eventuel udvikling i retspraksis.

**EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING**

Nørre Voldgade 2, 4 • 1358 København K • Tlf.: 33 12 25 34 • [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk) • [www.ejl.dk](http://www.ejl.dk)



## 2. Normalvedtægt og løbende revision

Ejerlejlighedsloven og normalvedtægten regulerer en række komplicerede spørgsmål om forholdet mellem ejerforening og de enkelte ejerlejlighedsejere, ligesom der kan være behov for en regulering af forholdet direkte mellem de enkelte ejerlejlighedsejere. Langt fra alle ejerforeninger har en professionel administrator tilknyttet. Der er derfor et særligt behov for, at lovens og normalvedtægtens regler udformes, så de også er forståelige for ikke-jurister, herunder at normalvedtægten tydeligt afspejler retsstillingen og udviklingen i retspraksis.

For at sikre dette foreslår Ejerlejlighedernes Landsforening, at der indsættes en revisionsbestemmelse om, at det eksempelvis hvert 5. eller 10. år skal vurderes, om der er behov for ændringer i normalvedtægten. Ejerlejlighedernes Landsforening opsamler løbende erfaringer og bør inddrages ved ændringer i normalvedtægten, herunder i forbindelse med en tilbagevendende vurdering af behov for revision.

Der er ikke i det udsendte høringsmateriale vedlagt et udkast til en revideret normalvedtægt. Ejerlejlighedernes Landsforening anser indholdet af en ny normalvedtægt for særdeles centralt i opdateringsarbejdet og skal opfordre til, at der ved indførelse af ny normalvedtægt ved bekendtgørelse tages udgangspunkt i forslaget indeholdt i ejerlejlighedsudvalgets rapport.

## 3. Adgang til de enkelte ejerlejligheder - lovudkastets § 8

Den foreslåede regel i lovudkastets § 8, som er en opstramning af den nuværende § 5, stk. 2 hilses særligt velkommen. Det er et betydeligt fremskridt, at der indføres klar hjemmel til at adgang til de enkelte ejerlejligheder for ejerforeningen og andre ejere, at der fastsættes rammer her, og at der indføres klare varslingsregler.

## 4. Sanktionsbestemmelser - lovudkastets § 9 og § 10:

Ejerforeningens sanktionsmuligheder overfor ejerlejlighedsejeren, som groft tilsidesætter sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller andre ejere, har hidtil begrænset sig til, at den pågældende ejerlejlighedsejer kunne pålægges at fraflytte sin lejlighed.

Denne sanktionsmulighed har vist sig utilstrækkelig, herunder i tilfælde hvor ejeren ikke selv benytter lejligheden, men hvor misligholdelsen skyldes, at ejeren har udlejet den eller på anden måde overladt brugsretten til andre.

Bodsbestemmelsen i lovudkastets § 9 indfører en sådan mulighed.

## **EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING**

Nørre Voldgade 2, 4 • 1358 København K • Tlf.: 33 12 25 34 • [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk) • [www.ejl.dk](http://www.ejl.dk)



Der bør i lovudkastets § 9, stk. 1, indsættes en bestemmelse om at den af ejerforeningen fastsatte bod på op til kr. 10.000 indeksreguleres.

Eksklusionsbestemmelsen i lovudkastets § 10 er en videreudbygning, som i ekstraordinære tilfælde vil kunne bringes i anvendelse.

5. Digital kommunikation – lovudkastets § 27:

Digital post kan ifølge den foreslåede regel i § 27 anvendes ved de anførte professionelle aktørers kommunikation med ejerforeningen og de enkelte ejere. Det bør dog fremgå udtrykkeligt af bestemmelsen, at dette ikke gælder i det omfang, at den enkelte ejer er fritaget for at modtage digital post efter lov om offentlig digital post.

Regulering af kommunikationen mellem ejerforeningen og dens medlemmer bør reguleres i normalvedtægten.

-ooOoo-

Ejerlejlighedernes Landsforening har sammen med EjendomDanmark i et fælles udvalg grundigt fulgt arbejdet i det af ministeriet nedsatte udvalg om ejerlejlighedsloven og kan således ud over ovennævnte bemærkninger fuldt ud tilslutte sig det udarbejdede forslag med stor forventning om at det måtte blive realiseret.

Med venlig hilsen

  
Peter Lødtrup  
Formand

**EJERLEJLIGHEDERNES LANDSFORENING**

Nørre Voldgade 2, 4 • 1358 København K • Tlf.: 33 12 25 34 • [ejl@ejl.dk](mailto:ejl@ejl.dk) • [www.ejl.dk](http://www.ejl.dk)





Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Sendt til e-mail: [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)



**FINANS  
DANMARK**

## Udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

Transport- og Boligministeriet har 3. september 2019 sendt udkast til forslag til lov om ejerlejligheder i høring.

Finans Danmark kan støtte, at der følges op på anbefalingerne fra udvalget om ejerlejlighedsloven, der offentliggjorde sin rapport 21. marts 2018. I den forbindelse er det vigtigt, at der med lovforslaget lægges op til en modernisering og forenkling af ejerlejlighedsloven, så reglerne bliver mere gennemsigtige og overskuelige at anvende for samtlige aktører på ejerlejlighedsmarkedet.

Vi har noteret os, at anbefalingen om at ophæve opdelingsforbuddet vedrørende ejendomme med private andelsboligforeninger i bygninger opført efter 1966 ikke er en del af lovforslaget. Det er vigtigt med diversitet i relation til boligformer i Danmark. Hvorvidt dette skal sikres ved en fastholdelse af de eksisterende forbud mod opdeling i ejerlejligheder, eller om det kan/skal ske på anden vis, anser Finans Danmark for at bero på en politisk beslutningstagen.

Den finansielle sektor har mulighed for at bidrage med finansiering, uanset hvilken model der vælges, så længe kreditinstitutternes ret til at foretage deres egen værdiansættelse af den faste ejendom, og kreditinstitutternes panteret i den faste ejendom sikres.

Med venlig hilsen

**Peter Jayaswal**

Direkte: 3070 1281  
Mail: [pj@fida.dk](mailto:pj@fida.dk)

### Høringsvar

4. oktober 2019

Dok. nr. FIDA-1379516692-688351-  
vi



Transport- og Boligministeriet

Sendt til: [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

02-10-2019  
Dok. 193759/

## Høring over udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

Forbrugerrådet Tænk har modtaget ovenstående udkast i høring og har følgende bemærkninger til forslaget:

Som det også bemærkes i udkastet, repræsenterer en ejerlejlighed typisk en betydelig del af den enkelte ejers privatøkonomi. Ikke desto mindre er der tale om særdeles komplekse regler for den enkelte forbruger, når man henholdsvis erhverver, ejer og eventuelt senere afhænder boligen igen.

Kompleksiteten bliver ikke mindre af de øvrige regelsæt og aftaler, som er forbundet med ejerskabet, eksempelvis i forhold til finansiering, skatte- og forsikringsforhold, brugsret osv.

Forbrugerrådet Tænk kan således overordnet støtte en modernisering og forenkling af ejerlejlighedsloven, samt opdatering af normalvedtægten, som må forventes at bidrage til mere overskuelige og forståelige regler på området, hvor rettigheder og pligter er tydeligere end det er tilfældet i dag.

På det konkrete plan kan vi ligeledes støtte indførelsen af en generalklausul, hvorefter der kan ses bort fra eventuelle urimelige vedtægter eller beslutninger i ejerforeningen, som det også kendes fra den almindelige aftaleret.

I forhold til indførelse af regler om bod og eksklusion kan vi støtte selve formålet om at give bedre muligheder for at sanktionere en ejer i tilfælde af grov misligholdelse. Vi kan imidlertid godt være bekymrede for, om de foreslåede regler er hensigtsmæssige i alle situationer, og på tilstrækkelig vis tager højde for den enkeltes retssikkerhed samt beskyttelse af persondata.

Således lægges der op til, at der eksempelvis i tilfælde af tilsidesættelse af "god skik og orden" kan pålægges ejeren en bod i størrelsesorden 10.000 kr., hvilket umiddelbart kan virke rimeligt, men efter vores opfattelse også kan give anledning til principielle overvejelser i praksis.

Reglen forudsætter, at bestyrelsen, og i sidste ende generalforsamlingen, har den fornødne kompetence og indsigt i retspraksis til at vurdere, om tilsidesættelsen fra en enkelt ejer eksempelvis er "grov nok". Således henvises der i bemærkningerne til forskellig retspraksis fra domstolene, hvortil man bør være opmærksom på, at der i praksis kan være særdeles stor forskel på beboeres (ejeres) opfattelse af, om en beboer skal sanktioneres, og vurderingen fra en erfaren administrator og/eller dommer. Praksis fra det almene område har eksempelvis den store forskel, at det reelt er administrator, som udelukkende på baggrund af henvendelser fra berørte beboere kan sanktionere en lejer, og hvortil der samtidig er tilknyttet systemer til varetagelse af den enkeltes retssikkerhed i form af ufravigelige regelsæt om god skik og orden, uvildigt beboerklagenævnet m.v.

For en lille ejerforening kan reglen skabe utilsigtede situationer, hvor ganske få antal naboer udgør en majoritet, der gør det muligt for disse løbende at "true med", samt reelt pålægge bøder over for en ejer, som de måtte have set sig sur på, i tilfælde, som objektivt set ikke er hjemlet i loven.

For en stor ejerforening vil en eventuel bod omvendt forudsætte, at en lang række beboere, som formentlig sjældent - eller aldrig - har mødt eller oplevet gener fra en konkret ejer, skal forelægges og

forholde sig til problemstillinger om denne og tillige tage stilling til en mulig sanktion. I et tilfælde som eksempelvis støjende forhold over for de umiddelbare omkringboende, kan det forekomme betænkeligt at lade samtlige medlemmer af foreningen få indblik i de konkrete uoverensstemmelser og tage parti i forhold til sanktioner. I nogle tilfælde kan det ses som en beskyttelse af ejeren, at flertallet i denne situation træffer afgørelsen, men der vil også kunne være tilfælde, hvor fremstillingen fra de berørte gør, at flertallet overbevises og træffer en beslutning i sympati frem for reelle oplevelser af gener.

Som nævnt kan Forbrugerrådet Tænk støtte selve formålet med de skærpede sanktionsregler. Vi vil blot opfordre til, at det nøje overvejes, hvordan man i praksis vil sikre den fornødne retssikkerhed for den berørte ejer, herunder også i forhold til overholdelse af regler om persondata.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Vagn Jelsø  
Vicedirektør

Jakob Steenstrup  
Seniorjurist



Til [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)

## KL's hørings svar til udkast til forslag til lov om ejerlejligheder

KL takker for det fremsendte høringsmateriale, vedrørende udkast til lovforslag om en moderniseret ejerlejlighedslov.

KL har gennem sin deltagelse i Ejerlejlighedslovsudvalget fulgt lovforslagets forarbejde med stor interesse og vurderer, at der med lovforslaget lægges op til en hensigtsmæssig modernisering af ejerlejlighedsloven, der gør loven mere tilgængelig.

KL finder det positivt, at opdelingsforbud vedrørende ældre udlejningsejendomme, ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme fastholdes i lovforslaget. KL vurderer, at opdelingsforbuddet bidrager positivt til en mangfoldighed i beboersammensætning og boligmasse, særligt i byerne, hvor stigende boligpriser gør det vanskeligt for mange at finde en betalelig bolig.

Der tages forbehold for politisk behandling af hørings svaret.

KL imødeser den økonomiske høring af lovforslaget.

Med venlig hilsen

Troels Graversen  
Chefkonsulent, KL

Dato 18 september 2019

Sags ID SAG-2016-04029  
Dok. ID 2810334

E-mail TRGR@kl.dk  
Direkte 3370 3683

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 1



Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K  
Telefon 41 71 27 00  
trm@trm.dk  
[www.trm.dk](http://www.trm.dk)  
**Deres j.nr. 2019-4355**  
Svar alene sendt pr. e-mail til



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4  
1651 København V

Telefon: 3386 0910  
E-mail: [llo@llo.dk](mailto:llo@llo.dk)

[www.llo.dk](http://www.llo.dk)

Bank: 5301 0905546

## **Hørings svar til udkast til forslag til lov om ejerlejligheder. Ministeriets j.nr. 2019-4355**

LLO skal venligst takke for at have fået udkastet til en ny lov om ejerlejligheder i høring. Vi har følgende bemærkninger:

### **Forslagets indhold:**

Lovforslaget indebærer indførelsen af en helt ny ejerlejlighedslov som erstatning for den nuværende, og tager udgangspunkt i udvalget om ejerlejlighedslovens rapport fra 2018.

### **LLO's holdning:**

LLO har været medlem af udvalget om ejerlejlighedsloven, og i den forbindelse udtalt organisationens holdning til de enkelte bestemmelser, herunder med mindretalsudtalelser.

LLO's holdning er uændret, og vi henviser til denne i det hele.

Vi skal bemærke, at det nuværende forslag flugter bedre med LLO's holdninger end det forslag som udvalgets flertal stillede.

LLO kan derfor støtte forslaget.

### **Forslagets forhistorie**

Vi fremhæver især at LLO's holdning til forhandlingerne var, at vi ikke ønskede, at man kunne omdanne flere udlejnings- og andelsboliger til ejerboliger. Dels ville dette medføre dårligere rettigheder til lejerne (eksempelvis i form af ringere opsigelsesbeskyttelse), og dels ville man forvente at mange andelsboligerne ville forsvinde som boligform.

### **Særligt om fastholdelse af opdelingsforbud**

Udvalget anbefalede, at loven skulle justeres således at boliger med to beboelsesenheder og erhverv kunne omdannes (svarende til ca. 6.700 boliger), og at andelsboliger, i ejendomme opført efter 1966 også skulle kunne blive ejerlejligheder (svarende til ca. 13.300 boliger). LLO støttede det første forslag, men var imod den andet.

Udvalget har herefter fremlagt et lovforslag som en del af rapporten.

Den daværende erhvervsminister ønskede dog at lade flere boliger omdanne til ejerboliger end det, der fremgår af lovforslaget, da han også ønskede at ejendomme med 3-5 udlejningsboliger skal kunne omdannes til ejerboliger (svarende til ca. 60.000 boliger).

Den daværende regering gik dermed længere end sit eget udvalgs lovforslag, af ideologiske årsager.

Var dette forslag blevet gennemført, antages det i rapporten (s. 193) at 29.000 boliger vil blive omdannet og i gennemsnit stige med 21.000 kr. i husleje om året. Dette betyder færre betalelige boliger, og at presset på den almene sektor øges.

LLO er således meget tilfreds med, at boligministeren har fjernet disse to forslag fra lovudkastet.

### **Ejernes interne forhold i ejerforeningen.**

LLO har ingen holdning til de dele af loven, der vedrører interne anliggender imellem ejerne i ejerforeningen, da de er lejer uvedkommende.

### **Særligt om lovforslagets § 11 (ejerforeningens mulighed for at opsiges og ophæve lejer).**

LLO finder at denne paragraf eller forarbejderne hertil uddyber hvad "retsstridig adfærd" betyder. Såfremt der med bestemmelsen menes straffelovsovertrædelser som vold eller hærværk, bør dette tydeliggøres, evt. med henvisning til de relevante opsigelses- eller ophævelsesformer, der er tale om.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd  
Landsformand

/Anders Svendsen



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

27. september 2019

### **Privat høringssvar – Charlotte og Ebbe Dal, Sølvgade 20, 1307 København K – j.nr. 2019-4355**

Det foreliggende udkast til forslag til lov om ejerlejligheder (herefter kaldet lovforslaget) er generelt udmærket. Men det efterlader ligesom den nuværende lov et hul i lovgivningen: Hvis lovforslagets forventning om, at en ejerforeningsbestyrelse overholder god foreningsskik, ikke opfyldes, er der ingen sanktioner til at tvinge bestyrelsen, såfremt den har flertal i ejerforeningen – selv ikke efter en dom.

- En ejer, der er medlem af en ejerforening, har en række pligter. Udkastet til lovforslag rummer omhyggelige regler for, hvordan ejerforeningens ledelse og generalforsamling kan tvinge en ejer, der ikke lever op til kravene, i sidste ende endda til at sælge sin lejlighed.
- Generalforsamlingen i ejerforeningen har ligeledes en række pligter og kan iflg. udkastet til lovforslagets § 4 ikke træffe beslutninger, som er til utilbørlig fordel for nogle ejere i forhold til andre, eller som er de sidstnævnte til ulempe.

Så vidt så godt. Men på et afgørende punkt prisgiver lovforslaget ejerne i mange ejerboliger: Den giver ikke redskaber til at tøjle ejerforeningsbestyrelser, der er valgt af et flertal, som ønsker at forfølge egne interesser i stedet for at overholde love og vedtægter. Selvom de med held retsforfølges af ejerforeningens mindretal og ved dom tilpligtes at overholde reglerne, er der ingen sanktioner til at sikre, det sker.

I øjeblikket sker der f.eks. opkøb af ejerlejligheder med investeringsformål i Københavns indre by ved investorer, som ikke selv har til hensigt at bo i ejendommene. Så snart køberne råder over simpelt flertal i foreningerne, kan de ved generalforsamlingen vælge en bestyrelse, som – hvis medlemmerne ikke har etiske overvejelser – kan gøre, hvad den vil, herunder lade være at gøre noget som helst.

#### **God foreningsskik er kun for lovlydige borgere**

Problemet er i korthed, at de alment anerkendte regler for god foreningsskik, der er grundigt beskrevet og behandlet i den juridisk faglitteratur, alene er retningsgivende for lovlydige mennesker, som vil det bedste eller i det mindste accepterer samfundets regler og normer. Hvorimod bevidst eller ubevidst regel-resistente personer, for hvilke følelsen af skam er fremmed, uden nogen risiko kan overtræde lovgivning, vedtægter og sanktionsløse domme for egen vindings skyld. I en ejerforening kan de på det grundlag handle med ejendommen, som de vil, blot de besidder et spinkelt flertal.

#### **Der er ingen vej udenom ejerforeningen**

Det er her essentielt at nævne, at medlemskab af en ejerforening er tvungent. Der er ikke tale om medlemskab af en sportsklub eller interesseorganisation, hvor man bare kan melde sig ud, hvis man er utilfreds. Udmeldelse kan kun ske ved, at man sælger sin lejlighed, men de færreste mennesker ønsker vel at foretage dette skridt – der desuden ville betyde, at spekulanterne med stor sandsynlighed vil kunne

købe lejligheden. Der er heller ikke tale om noget, der kan lignedes ved et aktieselskab, hvor et flertal er et flertal. Derimod er der tale om et lille samfund i samfundet, hvor det er afgørende, at lov, ret og rimelighed råder. Derfor har respekten for god foreningssskik en mere gennemgribende betydning end i en række andre sammenhænge.

### Forklarende eksempler på misbrug

For at tydeliggøre problemet, har vi blandt mange eksempler fra vor egen ejendom til belysning af ovenstående udvalgt følgende. Alt kan dokumenteres.

En lejlighed kommer til salg. Det har været ventet, da ejeren har været over 100 år gammel. Bestyrelsens beretning og referatet fra generalforsamlingen indikerer meget tydeligt problemer i ejendommen. Bestyrelsen lægger dokumenterne på nettet, hvor de er lette at finde for interesserede købere. Materialet har en karakter, som er egnet til at gøre det mindre attraktivt at involvere sig i ejendommen. Følgelig er leiebaverne få, og en af de udenhus ejere erhverver lejligheden til en pris, der i hvert fald ikke er jobbet op af mange interesserede.

Der holdes generalforsamling. Den indkaldes fredagen før palmesøndag og holdes tirsdag efter påske kl. 12.00. Bestyrelsen ved, at flere ejere vil være væk i påsken. På grund af forholdene i ejendommen møder alle dog op, men flere har måttet aflyse ferieplaner for at kunne gøre det. Den foregående (ekstraordinære) generalforsamling, der var indkaldt alene med det formål at fravælge mindretallets bestyrelsesmedlem, var indkaldt netop den dag, den pågældende havde meddelt, han ikke kunne deltage.

Der vælges en dirigent og referent til generalforsamlingen, der er bestyrelsens mand. Denne vælger en valgmetode, som sikrer, at 5/9 af medlemmernes stemmer tager samtlige 3 pladser i bestyrelsen. Den alternative metode, som ligeså vel kunne være valgt, ville have givet mindretallet 1 af de 3 pladser. Bemærkninger til hans referat imødekommes ikke.

En summarisk opgørelse af andre tilsvarende forhold i ejendommen:

- Bestyrelsen nægter ved generalforsamlingen at oplyse, hvem den har konstitueret sig med som formand
- Bestyrelsen fører efter alt at dømme ikke den vedtægtsbestemte bestyrelsesprotokol
- Den har trods vedtægtens krav ikke sørget for, at den valgte revisor er statsautoriseret eller registreret. I stedet er den valgte revisor det medlem af bestyrelsen, som forestår regnskabet.
- Den accepterer såvel udlejning af husets butikker som reklameskiltning imod vedtægternes regler
- Den stemmer imod mindretallets krav om at opkræve de foreskrevne indbetalinger til den obligatoriske grundfond, der i fredede ejendomme som vor skal vedligeholdes som modsvar til ejendomsskattefrihed
- Vedtægterne pålægger bestyrelsen vedligeholdelsespligt, men den har meddelt, at den ikke vil udføre andet arbejde end det nødvendige for at holde huset tæt på tag og fag – hvilket i øvrigt heller ikke sker.
- Bestyrelsen har meddelt skriftligt, at den kun modtager henvendelser i et 14 dages vindue forud for årets tre bestyrelsesmøder. Der meddeles imidlertid aldrig om kommende bestyrelsesmøder
- Skriftlige henvendelser fra mindretallet om stort og småt besvares generelt ikke

### Selv en vundet retssag er uden virkning

Mindretallet har for tiden anlagt sag vedr. ovennævnte spørgsmål om butiksudlejning imod vedtægterne. Vi er spændte på resultatet, men selvom sagen vindes, er der ingen sanktionsmulighed over for

butiksejeren, der er bestyrelsesmedlem. Det samme vil være tilfældet med alle øvrige nævnte spørgsmål i forhold til bestyrelsen, uanset om generalklausulen eller anden lovgivning tages som udgangspunkt.

Det er i den forbindelse vigtigt at nævne, at kampen med bestyrelser som de beskrevne, herunder nødvendig organisering af mindretallet og gennemførelse af retssager kræver både økonomiske, tidsmæssige og intellektuelle ressourcer. I dag er ejerlejligheder for hvermand, og ikke alle vil have rådighed over de fornødne kræfter, den nødvendige indsigt eller den nødvendige økonomi – og modet – til at gennemføre en strid med en flertalsbaseret uetisk bestyrelse, der endda ofte vil være økonomisk overlegen.

### **Forslag til løsning**

Problemerne løses ikke alene ved den ordlyd, der er givet i den foreslåede generalklausul i § 4. Den handler kun om generalforsamlingsbeslutninger, men ikke om løbende misligholdelse af bestyrelsens pligter – og i øvrigt er bemærkningerne til paragraffen så indsnævrende, at generalklausulen risikerer at blive uden større betydning. Dette bør som et minimum bredes ud.

Inspireret af generalklausulen i en lov på et helt andet felt, nemlig markedsføringsloven<sup>1</sup>, foreslår vi, at der tilføjes et nyt § 4, stk. 1, der f.eks. kan hedde: "Ejerforeningens generalforsamling, dirigent og bestyrelse skal udvise god foreningsskik."

Overtrædelse skal kunne sanktioneres med bod eller bøde efter nærmere retningslinjer. Ved fortsat overtrædelse bør bestyrelsen eller dens medlemmer ved dom kunne fratages retten til at sidde i bestyrelsen – på samme måde som ejerne efter lovforslaget kan fratages rettigheder eller endog deres bolig.

### **Afslutning**

I de seneste år har en række afsløringer af f.eks. datatyveri og korruptionsdomme vist, at selv det danske samfund til en vis grad har mistet sin uskyld. På den internationale scene viser en række statsledere vejen mht. at give fanden i ikke blot sandheden, men endog nationernes love og aftaler. På nettet skærpes tonen, og hidtil uset kommunikation flourerer. En ny lov om noget så centralt som hundredtusinder af danskeres ejerbolig, som skal gælde i en lang årrække fremover, er nødt til at tage højde for, at uskylden også er gået af ejendomsmarkedets aktører. Derfor er det nødvendigt at kodificere god foreningsskik i den nye lov samt at ledsage dette med konsekvenser, hvis regler og domme ikke respekteres.

Sker det ikke, har vi en retstilstand, hvor en ejer kan smides ud, mens loven er blind for, at en magtfuldkommen bestyrelse med flertal kan trække på skuldrene selv af domstolsafgørelser om ejerforeningens forhold.

Vi håber på ministeriets og Folketingets forståelse for behovet for denne forstærkning af menige boligejeres retsvilkår og står naturligvis til rådighed med uddybning osv.

Med venlig hilsen

Charlotte og Ebbe Dal  
Sølvgade 20  
1307 København K

Mobil 20 66 38 71 - E-mail [ebbedal@outlook.com](mailto:ebbedal@outlook.com)

---

<sup>1</sup> Lov om markedsføring §3: "Erhvervsdrivende skal udvise god markedsføringsskik under hensyntagen til forbrugere, erhvervsdrivende og almene samfundsinteresser..."



**Til:** Transportministeriet (trm@trm.dk)  
**Cc:** Dansk Erhverv (hoeringssager@danskerhverv.dk)  
**Fra:** Bo Dalsgaard (bda@danskerhverv.dk)  
**Titel:** Høringssvar - Dansk Erhverv - j.nr. 2019-4355  
**Sendt:** 04-10-2019 08:07:00

Til Transport- og Boligministeriet

Det fremsendte forslag giver ikke anledning til bemærkninger fra Dansk Erhverv.

Med venlig hilsen

Bo Dalsgaard  
Chefkonsulent

M. +45 9137 3109  
T. +45 3374 6270  
[BDA@DANSKERHVERV.DK](mailto:BDA@DANSKERHVERV.DK)

Dansk Erhverv er erhvervsorganisation og arbejdsgiverforening for fremtidens erhvervsliv  
Vi repræsenterer et bredt udsnit af virksomheder og brancheforeninger. Vores mission er at fremme konkurrencekraft hos vores medlemmer i en globaliseret økonomi

**DANSK ERHVERV**  
Børsen  
DK-1217 København K

CVR nr. 43232010  
[info@danskerhverv.dk](mailto:info@danskerhverv.dk)  
T. +45 3374 6000

[www.danskerhverv.dk](http://www.danskerhverv.dk)

[Læs vores persondatapolitik online](#)



Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)  
Fra: fri@frinet.dk (fri@frinet.dk)  
Titel: SV: Mail til høringsparter  
E-mailtitel: SV: Mail til høringsparter (Id nr.: 532387)  
Sendt: 19-09-2019 10:33:42

FRI takker for muligheden for at afgive høringssvar på ovenstående høring.

Vi har ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører, FRI  
Postboks 367  
1504 København V  
Telefon 3525 3737

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: trm@trm.dk <trm@trm.dk>

Sendt: 3. september 2019 16:46

Til: samfund@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <ae@ae.dk>; BL Danmarks Almene Boliger <bl@bl.dk>; bosam@bosam.dk; info@byggesoc.dk; 'info@bygherreforeningen.dk' <info@bygherreforeningen.dk>; info@cfbu.dk; dl@dklf.dk; kommunikation@nationalbanken.dk; Dansk Byggeri <info@danskbyggeri.dk>; de@de.dk; info@danskerhverv.dk; Dansk Industri <di@di.dk>; duf@duf.dk; Danske Advokater <mail@danskeadvokater.dk>; info@danskeark.dk; Danske Handicaporganisationer <dh@handicap.dk>; Danske Regioner <regioner@regioner.dk>; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Datatilsynet <dt@datatilsynet.dk>; Retten i København <kobenhavn@domstol.dk>; ddl@ddl.org; Dommerfuldmægtigforeningen <hoeringer@dommerfm.dk>; EjendomDanmark <info@ejd.dk>; pm@adv-martinelli.dk; Erhvervsministeriet <em@em.dk>; mail@finansdanmark.dk; Finansministeriet <fm@fm.dk>; Forbrugerrådet <fbr@fbr.dk>; Foreningen af Rådgivende Ingeniører <fri@frinet.dk>; fsr@fsr.dk; Forsikring og Pension <fp@forsikringopension.dk>; GST - Geodatastyrelsens hovedpostkasse <GST@gst.dk>; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; Håndværksrådet <hvr@hvr.dk>; Kommunernes Landsforening <kl@kl.dk>; EFKM - Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet <kefm@kefm.dk>; 'kk@kommunekredit.dk' <kk@kommunekredit.dk>; sikkermail@bdo.dk; 'Kulturministeriet (kum@kum.dk ' <kum@kum.dk>; Landbrug & Fødevarer <info@lf.dk>; aeldresagen@aeldresagen.dk; SKAT Direktionskontor <skat@skat.dk>; Brian Pedersen Veie <BRPE@domstol.dk>; Trafik-Bygge- og Boligstyrelsen <INFO@TBST.DK>; mail@danskeboligadvokater.dk; kim@dsemaegler.dk; ejl@ejl.dk; info@llo.dk; osi@osi.dk  
Emne: Mail til høringsparter (Id nr.: 532387)





**Til:** Transportministeriet (trm@trm.dk)  
**Fra:** Samfundsanalyse (samfundsanalyse@aeldresagen.dk)  
**Titel:** Høringssvar- Ældre Sagen - J.nr. 2019-4355  
**Sendt:** 27-09-2019 13:52:55  
**Bilag:** signaturbevis.txt;

Til Transport- og Boligministeriet

Ældre Sagen har ingen bemærkninger til ovenstående høring.

Venlig hilsen

Pia Westring  
Afdelingssekretær/PA  
Samfundsanalyse  
Direkte: 33 96 86 29  
Mobil: +45 21 19 59 53  
[pw@aeldresagen.dk](mailto:pw@aeldresagen.dk)

Ældre  Sagen

Snorresgade 17-19 · 2300 København S · Tlf. 33 96 86 86



[Læs vores persondatapolitik](#)

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** trm@trm.dk [mailto:trm@trm.dk]

**Sendt:** 3. september 2019 16:45

**Til:** samfund@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; Arbejderbevægelsens Erhvervsråd; BL Danmarks Almene Boliger; bosam@bosam.dk; info@byggesoc.dk; 'info@bygherreforeningen.dk'; info@cfbu.dk; dl@dklf.dk; kommunikation@nationalbanken.dk; Dansk Byggeri; de@de.dk; info@danskerhverv.dk; Dansk Industri; duf@duf.dk; Danske Advokater; info@danskeark.dk; Danske Handicaporganisationer; Danske Regioner; dsf@dsfnet.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Datatilsynet; Retten i København; ddl@ddl.org; Dommerfuldmægtigforeningen; EjendomDanmark; pm@adv-martinelli.dk; Erhvervsministeriet; mail@finansdanmark.dk; Finansministeriet; Forbrugerrådet; fri@frinet.dk; fsr@fsr.dk; Forsikring og Pension; GST - Geodatastyrelsens hovedpostkasse; gi@gi.dk; hhe@asb.dk; Håndværksrådet; Kommunernes Landsforening; EFKM - Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet; 'kk@kommunekredit.dk'; sikkermail@bdo.dk; 'Kulturministeriet (kum@kum.dk)'; Landbrug & Fødevarer; ÆldreSagen; SKAT Direktionskontor; Brian Pedersen Veie; Trafik- Bygge- og Boligstyrelsen; mail@danskeboligadvokater.dk; kim@dsemaegler.dk; ejl@ejl.dk; info@llo.dk; osi@osi.dk  
**Emne:** Mail til høringsparter (Id nr.: 532387)

