



NOTAT

Dato 31. oktober 2019
J. nr. 2019-4355

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringsvar vedrørende forslag til lov om ejerlejligheder

Transport- og Boligministeriet hørte den 3. september 2019 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til forslag til lov om ejerlejligheder. Høringsfristen udløb den 4. oktober 2019.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget: Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Boligselskabernes Landsforening, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Udlejere, Den Danske Landinspektørforening, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Energistyrelsen, Finans Danmark, Forbrugerrådet TÆNK, Geodatastyrelsen, KL, LLO Lejernes Landsorganisation, Tinglysningsretten.
2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget: Dansk Erhverv, Datatilsynet, Erhvervsstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Kulturministeriet, Landsforeningen Ældre Sagen.
3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringsvar til lovforslaget: Advokatrådet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Center for Boligsocial Udvikling, Danmarks Nationalbank, Dansk Byggeri, Dansk Industri, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Selvstændige Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Erhvervslejerens Landsorganisation, Erhvervsministeriet, Finansministeriet, Forsikring og Pension, FSR – danske revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Håndværksrådet, Kommunekredit, Kommunernes Revision – BDO, Landbrug og Fødevarer, Organisationen af Selvejende Institutioner (OSI), Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.
4. Øvrige høringsvar



Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget hørings svar fra følgende høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste: Charlotte og Ebbe Dal.

Dette hørings svar behandles særskilt i afsnit 1 i dette notat.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne hørings svar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henviser til hørings svarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

1. Indførelse af generalklausul

Forbrugerrådet Tænk støtter indførelsen af en generalklausul, som det kendes fra den almindelige aftaleret.

Charlotte og Ebbe Dal har afgivet et privat hørings svar, hvor de foreslår, at generalklausulen i lovforslagets § 4 tilføjes en bestemmelse om, at generalforsamling, dirigent og bestyrelse skal udvise god foreningsskik, og at overtrædelse heraf skal kunne sanktioneres med bod eller bøde eller i tilfælde af fortsat overtrædelse ved, at bestyrelsen eller dens medlemmer kan fratages retten til at sidde i bestyrelsen. Som begrundelse anføres med udgangspunkt i konkrete eksempler fra en verserende tvist i de pågældendes egen ejerforening, at de gældende regler og den foreslåede generalklausul ikke i alle tilfælde er tilstrækkelig over for bestyrelsesmedlemmer, der bevidst følger egne interesser frem for love og regler for en ejerforening.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det fremgår af rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven, at et enigt udvalg konkluderer, at der bør indføres en generalklausul, der gør det muligt at se bort fra helt urimelige vilkår eller generalforsamlings beslutninger. Udvalget vurderer, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men at den tillige vil have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger. Det fremgår endvidere, at generalklausulen for eksempel skal kunne anvendes i de tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i ejerlejligheder i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer bibeholder, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter. Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.



Bestemmelsen er således tænkt anvendt, hvor en mindre del af foreningens medlemmer sikrer sig formel majoritet til at kunne gennemføre beslutninger i foreningen over for et formelt mindretal, der i realiteten udgør flertallet. Generalklausulen er en retlig standard, og det vil konkret blive fastlagt ved domstolene i hvilke situationer generalklausulen finder anvendelse.

Ministeriet bemærker i øvrigt, at generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, og at beslutninger på generalforsamling træffes ved afstemning efter de regler, der er fastsat i foreningens vedtægt. Den foreslåede generalklausul skal sikre mod urimelige generalforsamlingsbeslutninger truffet ved misbrug af majoritet.

Endvidere bemærkes, at det i praksis er bestyrelsen, der varetager den daglige ledelse af foreningens anliggender. Omfanget af bestyrelsens pligter bestemmes af den enkelte ejerforenings vedtægter eller af bestemmelserne i normalvedtægten for ejerforeninger. Efter normalvedtægtens § 9 påhviler det bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter og vedligeholdelse i det omfang, dette efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

Bestyrelsen skal varetage sine opgaver inden for de rammer, der beslutes på generalforsamlingen. I den forbindelse skal bestyrelsen blandt andet sikre sig, at relevante offentligretlige regler, som for eksempel bygningslovingen, overholdes.

En eventuel tvist om en ejerforenings overholdelse af sine pligter i relation til varetagelse af foreningens fælles anliggender vil skulle afgøres ved domstolene. I den sammenhæng vil det ved vurdering af en konkret tvist indgå i bedømmelse af sagen, om de almindelige foreningsretlige regler, herunder om god foreningsskik, er fulgt.

Har en bestyrelse for eksempel tilsidesat sine forpligtelser, vil det efter en konkret vurdering kunne føre til statuering af et bestyrelsesansvar. Endvidere vil bestyrelsen kunne forpligtes via et anerkendelsessøgsmål ved domstolene.

Det vurderes således, at den foreslåede generalklausul og de i øvrigt gældende regler om gennemtvungelse i det civile retssystem vil være tilstrækkeligt grundlag for sanktionering af ejerforeninger.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Boligselskabernes Landsforening finder det betænkeligt at ophæve den gældende stemmebegrænsningsregel, da den nuværende lovs § 2, stk. 4-5, sikrer de almene boligorganisationers stemmeret efter fordelingstal i blandede ejerforeninger. Foreningen anfører endvidere, at generalklausulen i lovforslagets §



4 kan give udfordringer i ejerforeninger med almene boligorganisationer, hvor der sker frasalg til private, idet bestemmelsen ikke giver tilstrækkelig sikkerhed for, at der ikke på generalforsamlingen kan træffes beslutninger, som kan være til utilbørlig ulempe for den almene boligorganisation.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende bestemmelse i § 2, stk. 5, blev indsat ved lov nr. 485 af 9. juni 2004, hvorved der blev skabt adgang til forsøg med salg af almene familieboliger som ejerlejligheder. Bestemmelsen indebærer, at stemmebegrænsningsreglen i § 2, stk. 4, ikke finder anvendelse for almene boligorganisationer. Herved sikres, at den almene boligorganisation bevarer sin indflydelse i ejerforeningen med en stemmevægt svarende til summen af fordelingstillene for de usolgte, almene boliger, herunder de boliger der bliver genudlejet ved ledighed.

Virkingen af den gældende stemmebegrænsningsregel er, at en ejer af flere lejligheder i en ejerforening mister sin stemmeret for de udlejede lejligheder, ved genudlejning. Da stemmebegrænsningsreglen ophæves ved lovforslaget, vil ejeren ikke længere efter ejerlejlighedsloven automatisk miste stemmeretten og dermed indflydelse i ejerforening i tilfælde af genudlejning. Der er som konsekvens heraf ikke behov for at opretholde undtagelsesreglen i § 2, stk. 5.

Med lovforslaget foreslås stemmebegrænsningsreglen erstattet af en generalklausul, der efter en konkret vurdering gør det muligt at se bort fra urimelige vedtægtsvilkår, som for eksempel urimelige fordelingstal eller urimelige beslutninger truffet ved misbrugt af en majoritet. Generalklausulen er ikke tilsigtet anvendt i forhold til ejerforeninger oprettet i forbindelse med forsøg med frasalg af almene boliger som familieboliger.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

2. Normalvedtægt for ejerforeninger

Dansk Ejendomsrådgiverforening bemærker, at bestemmelsen om normalvedtægt kan formuleres mere enkelt, særligt bemærker foreningen, at bestemmelsen om sletning af særvedtægter som udækket på tvangsauktion kan være svær at forstå.

EjendomDanmark anfører, at reglen i den foreslåede § 5, stk. 3, om ekstinktion af ikke tinglyste særvedtægter indebærer risiko for at tingbogen ikke er retvisende, hvis særvedtægten er tinglyst på visse lejligheder. Organisationen foreslår derfor en tilføjelse i tinglysningsloven. Organisationen mener i øvrigt forslaget er vidtrækkende og foreslår en regel om, at ejerforeningen inden for 6 måneder efter den bliver opmærksom på problemet skal tinglyse særvedtægten, hvis denne ønskes opretholdt.



EjendomDanmark anfører endvidere, at når en særvedtægt bortfalder på tvangsauktion som udækket, er det som udgangspunkt bestemmelsen om ejerforeningens pantesikkerhed der bortfalder, fordi de øvrige vedtægtsbestemmelser ikke kapitaliseres med mindre de er så byrdefulde, at ejerlejligheden ikke kan sælges.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at et enigt udvalg konkluderer, at lovens bestemmelse om normalvedtægten skal præciseres, så den giver tilstrækkelig hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold, som materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmers fælles anliggender, rettigheder og forpligtigelser i ejerforeningen.

For at sikre en klarere sondring mellem normalvedtægt og særvedtægt fandt et enigt udvalg behov for at loven indeholder en fortolkningsregel om fravigelser af normalvedtægten, så der sikres en klar sondring mellem normalvedtægt og særvedtægt.

Den foreslåede § 5, stk. 3, om ekstinktion af ikke tinglyste særvedtægter medfører, at i tilfælde hvor ejerforeningen har undladt at foretage den nødvendige sikringsakt og ikke fået tinglyst særvedtægten på de enkelte ejerlejligheder i foreningen, kan en godtroende aftaleerhverver eller kreditor ekstingvere særvedtægten, hvorved den vil bortfalde for samtlige ejerlejligheder i foreningen. Formålet med bestemmelsen er, at opnå en ens retsstilling i ejerforeningen. Bestemmelsen i § 5, stk. 3, skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 5, stk. 4, hvorved ejerforeningen får lettere adgang til at tinglyse bindende beslutninger og særvedtægter alene ved dokumentation for beslutningen og digital underskrift fra de tegningsberettigede i ejerforeningen. I praksis tinglyses en særvedtægt på samtlige ejerlejligheder i en forening.

I forhold til bemærkningerne om bortfald af særvedtægt som udækket på tvangsauktion bemærkes, at en særvedtægt som udgangspunkt tinglyses i byrderubrikken som servitut på den enkelte lejlighed. Loven indeholder derfor en bestemmelse om, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder der følger af en særvedtægt. Tinglyses særvedtægten pantstiftende medfører det, at den også lyses som hæftelse på den enkelte lejlighed for så vidt angår panthæftelsen til ejerforeningen. I det fleste ejerforeninger tinglyses sikkerhed til ejerforeningens med 1. prioritets panteret og derved bortfalder sikkerhed til ejerforeningen kun hvis ingen kreditorer opnår dækning på tvangsauktionen.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Ejerlejlighedernes Landsforening foreslår, at der indsættes en revisionsbestemmelse om at normalvedtægten skal revideres eksempelvis hver 5. eller 10. år, og opfordrer til, at den nye normalvedtægt tager udgangspunkt i forslag fra udvalg om ejerlejlighedsloven.



Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at store dele af den gældende normalvedtægt har været gældende siden lovens ikrafttræden i 1966, og at den seneste ændring af normalvedtægten er fra 2004. Den nuværende opdatering indebærer således opsamling på mange års retsudvikling. Der vurderes ikke at være behov for at fastsætte en revisionsklausul, idet loven giver mulighed for på passende tidspunkt, når retsudviklingen tilsiger dette, at foretage en revision af normalvedtægten.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

3. Adgang til de enkelte ejerlejligheder

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at bestemmelsen om ejerforeningens adgang for at foretage eftersyn, reparationer og vedligehold bør præciseres, så en ejer af en ejerlejlighed er forpligtet til at give adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt for at kunne udføre de vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som er nødvendige for en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen og som er lovligt besluttet på generalforsamlingen. Endvidere bør det i bestemmelsen om ejers adgang til andre lejligheder, for at foretage følgearbejder, præciseres, hvilke ombygningsarbejder, der bør tåles.

EjendomDanmark anfører, at bestemmelsen om ejers adgang til andre lejligheder, for at foretage følgearbejder i forbindelse med ombygningsarbejder, også bør give ejeren adgang til andre lejligheder ved foretagelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Ejerlejlighedernes Landsforening bemærker, at det er en klar fordel, at der foreslås klar hjemmel til adgang til de enkelte ejerlejligheder for ejerforening og andre ejere, og at der fastsættes klare varslingsregler.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det er et enigt udvalg, der konkluderer, at bestemmelsen om adgang bør gøres til en selvstændig paragraf, hvor det præciseres, at en ejer med 6 ugers skriftlig varsel er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang, ligesom andre ejere i særlige tilfælde vil kunne kræve adgang. En ejerlejlighedsejer har med den nye bestemmelse pligt til at give foreningen adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v. i ejendommen. Bestemmelsen medfører ikke en pligt til, at en ejerlejligheds ejer skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af ejeres særejendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder eksempelvis at der føres nye forsyningsledninger gennem lejligheden samt fysik ændring af placeringen af fællesinstallationer i lejligheden. Bestemmelsen kodificerer gældende ret men indeholder ikke en udtømmende opremsning af hvilke forandringer af ejeres særejendom, som ikke er helt ubetydelige, da det vil bero på en konkret vurdering af arbejdernes karakter og omfang.



Bemærkningen om ejers adgang til andre lejligheder, for at foretage nødvendig vedligeholdelsesarbejder, vurderes at vedrøre forhold, hvor ejeren har vedligeholdelsesforpligtigelsen for forhold i egen lejlighed og hvor der kan blive behov for adgang til andres lejlighed. Adgangen til andres lejligheder er reguleret i lovforslagets § 8, stk. 2, og det findes naturligt at tilføje ejeres ret til adgang til andre lejligheder ved foretagelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder i egen lejlighed.

Det indstilles, at ejerens adgang til andre lejligheder ved foretagelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder tilføjes lovudkastet i § 8, stk. 2.

4. Sanktionsbestemmelser (bod og eksklusion) ved grov misligholdelse

Forbrugerrådet Tænk støtter formålet med at give bedre muligheder for at sanktionere en ejer i tilfælde af grov misligholdelse, men opfordrer til, at det nøje overvejes, hvordan der i praksis sikres den fornødne retssikkerhed for den berørte ejer.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at der efter deres opfattelse er risiko for flere retssager, da der må forventes indsigelser over for bodspålæg.

EjendomDanmark støtter bestemmelsen om bod og foreslår, at der stilles krav om, at der skal være tale om en begrundet indsigelse mod boden fra ejeren. Organisationen støtter endvidere bestemmelsen om eksklusion, men anfører, at der i retsplejelovens § 478 bør indføres hjemmel til tvangsfuldbyrdelse, for at kunne effektuere en tvangsauktion.

Danske Advokater er positive over for de foreslåede regler om nye sanktioner ved grov misligholdelse, som de mener kan føre til, at den misligholdende ejer ophører med misligholdelsen, når der er reelle og proportionale værktøjer i loven. Organisationen anfører i øvrigt, at det kan overvejes at indføre en procedure, hvor bestyrelsen træffer afgørelse om eksklusion, som efterfølgende kan indbringes for generalforsamlingen.

Ejerlejlighedernes Landsforening bemærker, at den hidtidige sanktionsmulighed ved grov misligholdelse, hvor ejerlejlighedsejer kunne pålægges at flytte, har vist sig utilstrækkelig og at de nye bestemmelser giver disse muligheder.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at et enigt udvalg konkluderer, at der bør indsættes sanktioner i form af bod eller eksklusion i tilfælde af grov misligholdelse, da den nuværende sanktion om at pålægge ejeren at fraflytte sin lejlighed i tilfælde af grov misligholdelse i praksis ikke vurderes at være tilstrækkelig. De foreslåede sanktioner bod og eksklusion erstatter sanktionen fraflytning, så ejerforeningen har mulighed for at vælge den reaktion, der passer bedst på det konkrete forhold.



Bestemmelserne er tiltænkt et snævert anvendelsesområde. Udvalget vurderer, at en mulighed for at pålægge en bod vil virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse. Udvalget finder, at bestemmelsen primært tænkes anvendt som reaktion forud for overvejelser om eksklusion. Det vil bero på en konkret vurdering, i hvilke tilfælde bestemmelsen kan anvendes.

Det er endvidere udvalgets vurdering, at en bestemmelse om eksklusion vil have en præventiv effekt i det begrænsede antal sager, hvor bestemmelsen kan blive aktuel. Behovet for at ekskludere et medlem fra en ejerforening kan opstå i tilfælde, hvor foreningsmedlemmet groft misligholder sine forpligtigelser over for foreningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Indførslen af en eksklusionsadgang er begrundet i hensynet til de øvrige beboere i ejendommen og ejerforeningen. Da eksklusion er et indgreb i ejendomsretten, skal der i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af nødvendigheden af indgrebet, hvor det vil indgå i vurderingen, om den konkrete udøvede adfærd i form af f.eks. vold, støj eller vanrøgt er rettet mod f.eks. generalforsamlingens virke eller bestyrelsen, eller om den grundlæggende umuliggør almindelig beboelse af ejendommen. Det vil ligeledes skulle vurderes, om eksklusionen er nødvendig, fordi andre reaktionsmuligheder ikke kan opfylde formålet.

De foreslåede sanktioner erstatter den nuværende sanktion om fraflytning, så der fremover er mulighed for at vælge en mere passende sanktion, i de forholdsvise tilfælde af grov misligholdelse.

I forhold til kompetencen til at træffe beslutning om bod eller eksklusion bemærkes, at beslutningen efter lovforslaget skal træffes på generalforsamlingen. Dette svarer til situationen i dag i forhold til sager om fraflytning, hvor det efter den gældende lovs § 8 er ejerforeningen, der kan pålægge den pågældende at fraflytte sin lejlighed. Der forudsættes, som i dag, at være en forudgående procedure i de enkelte ejerforeninger, hvor sager om grov misligholdelse i første omgang håndteres i foreningerne via bestyrelserne med inddragelse af foreningernes administratorer, så der vil blive givet henstillinger og påbud om at bringe forholdet til ophør inden sagen rejses på generalforsamlingen.

Det bemærkes i øvrigt, at der i lovforslaget er indbygget en lang række procesuelle retssikkerhedsgarantier, herunder om majoritetskrav til generalforsamlingens beslutning, krav om underretningen af det ekskluderede medlem inden 2 uger fra beslutningen er truffet. Yderligere skal generalforsamlingen inden 6 uger fra generalforsamlingens afslutning indbringe beslutningen om eksklusion for en domstol.

For så vidt angår bemærkningen om, at der stilles krav om, at der skal være tale om en begrundet indsigelse mod boden fra ejeren, bemærkes, at dette vurderes hensigtsmæssigt at indgå i lovforslaget.



For så vidt bemærkningen om, at der i retsplejelovens § 478 bør indføres hjemmel til tvangsfuldbyrdelse for at kunne effektuere en tvangsauktion bemærkes, at det er en betingelse for fastholdelse af generalforsamlingens beslutning om eksklusion, at ejerforeningen inden 6 uger efter eksklusionen indbringer beslutningen for domstolene. Det følger af lovforslagets § 10, stk. 4, at en ekskluderet ejer skal afhænde sin bolig inden 6 måneder fra den endelige retsafgørelse. Det følger endvidere af lovforslagets § 10, stk. 5, at ejerforeningen kan begære ejerlejligheden solgt på tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom, hvis ejer ikke får solgt inden for 6 måneders fristen. Det følger således direkte af ejerlejlighedsloven, at en endelig dom om eksklusion kan føre til tvangsauktion efter retsplejelovens regler herom. Der er således tilstrækkelig hjemmel til tvangsfuldbyrdelse efter retsplejeloven.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med den præcisering, at der skal være tale om en begrundet indsigelse mod boden fra ejeren.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at eksklusionsadgangen også bør gælde ved betalingsmisligholdelse.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at et enigt udvalg fandt, at bestemmelsen ikke skal finde anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at den hidtidige sanktion i form af fraflytning bør fastholdes.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at et enigt udvalg fandt, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at fastholde fraflytning som sanktionsmulighed parallelt med eksklusion, idet det vurderes at være en reel risiko, at der ikke eller først efter et meget langt sagsforløb vil blive skredet til eksklusion i de sager, hvor der er behov herfor, da fraflytning i stedet vil blive anvendt som første mulighed. I praksis anvendes fraflytning meget sjældent, og i de få sager, hvor det er relevant, bør eksklusionsadgangen anvendes. I øvrige sager vurderes bodsbestemmelsen at dække behovet for reaktion fra ejerforeningens side. Udvalget konkluderer således, at adgangen til fraflytning som sanktion ikke bør fastholdes i loven.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Boligselskabernes Landsforening anfører, at bestemmelserne om bod og eksklusion ikke tager tilstrækkelig hensyn til tilfælde, hvor ejeren er udlejer af almenboliger. Organisationen foreslår, at det i bestemmelsen om bod fastsættes, at en almen boligorganisation kun kan pålægges at betale bod, hvis den



tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger § 80 til at sikre god ro og orden. Tilsvarende bør der ved eksklusion tages hensyn til konsekvenserne ved påtvunget frasalg for en almen boligorganisation.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de foreslåede bestemmelser om bod og eksklusion skal erstatte den gældende sanktion i lovens § 8, hvorefter ejerforeningen kan pålægge en ejer, der gør sig skyldig i grov misligholdelse, at fraflytte sin lejlighed. Det er ikke hensigten med bestemmelserne, at adfærden fra en enkelt lejer i en almen boligorganisation isoleret set skal kunne danne grundlag for en sag om bod eller eksklusion af den almen boligorganisation. Spørgsmålet om bod eller eksklusion af en almen boligorganisation bør i stedet vurderes efter, hvorvidt den almen boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger § 80 til at sikre god ro og orden.

Dette betyder, at den udøvede adfærd fra en lejer i en almen boligorganisation vil skulle vurderes efter samme målestok, som hvis der skulle tages stilling til bod eller eksklusion over for en ejer af en ejerlejlighed. Herudover skal der være tale om, at almen boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger.

Det indstilles, at det i lovforslagets § 9 og § 10 præciseres, at bod eller eksklusion af en almen boligorganisation ud over adfærden hos en eller flere lejere forudsætter, at den almen boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden.

Ejerlejlighedernes Landsforening og EjendomDanmark foreslår, at bodsbeløbet på 10.000 kr. indeksreguleres.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det følger af lovforslagets § 9, at ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr. Det fremgår af udvalgets rapport, at bodsbeløbet foreslås sat til 10.000 kr., medmindre andet beløb er fastsat i særvedtægt, og med mulighed for forhøjelse af bodsbeløbet i gentagelsestilfælde. De enkelte foreninger har således mulighed for i deres vedtægter at fastsætte et lavere beløb.

Det vurderes, at beløbet på op til 10.000 kr., som i gentagelsestilfælde kan fastsættes til op til det dobbelte beløb, er af en sådan størrelsesorden, at det vil have en præventiv effekt mange år frem uden indeksregulering af beløbet.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

5. Indtrædelse i lejerbeføjelser

LLO anfører, at det i den foreslåede § 11 om indtrædelse i udlejers beføjelse bør præciseres, hvad ”retsstridig adfærd” betyder.



Boligselskabernes Landsforening anfører, at en almen boligorganisation har en forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden, og at den foreslåede § 11 bør omformuleres således, at ejerforeningen alene er berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt en almen boligorganisation som udlejer ikke følger allerede gældende regler og praksis for håndtering af husordenssager.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at det følger af udvalgets rapport, at hensigten med bestemmelsen er at give ejerforeningen mulighed for at reagere i det tilfælde ejeren/udlejerens undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør. Udvalget konkluderer, at der bør indsættes en bestemmelse om, at ejerforeningen kan indtræde i ejerens beføjelser, hvis lejeren groft tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejeloven ved udøvelse af retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Det er hensigten, at udlejerens i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejeren, men at ejerforeningen indtræder i udlejerens beføjelser. Det vil således efter bestemmelsen være muligt for ejerforeningen at føre sag mod lejeren med påstand om, at denne skal fraflytte på grund af opsigelse eller ophævelse af lejemålet.

Det indstilles, at det i lovforslagets § 11 præciseres, at ejerforeningen over for en almen boligorganisation alene er berettiget til at overtage beføjelserne, såfremt den almene boligorganisation som udlejer ikke følger gældende regler i lov om leje af almene boliger for håndtering af husordenssager. Endvidere vil det blive præciseret i de specielle bemærkninger, at der med retsstridig adfærd sigtes til situationer, hvor lejeren groft tilsidesætter sine forpligtigelser efter lejeloven ved udøvelse af retsstridig adfærd.

6. Opdeling af bygninger og ejendomme i ejerlejligheder

KL, Forbrugerådet Tænk, Ejerlejlighedernes Landforening, Dansk Ejendomsrådgiverforening, EjendomDanmark og Finans Danmark støtter modernisering og forenkling af ejerlejlighedsloven.

KL og LLO støtter, at de tre hovedforbud bibeholdes, da de bidrager til blandet beboersammensætning og boligmasse. *Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation* støtter, at forbuddet mod opdeling af andelsboligforeningers ejendomme fastholdes.

Dansk Ejendomsrådgiverforening hilser de tre udvidelser af adgangen til opdeling velkommen. *Danmarks Lejerforeninger* fraråder at gennemføre de tre udvidelser af adgangen til opdeling.

Danske Udlejere støtter udvidelse af adgangen til opdeling af bygninger med 2 beboelseslejligheder og erhverv og så gerne, at der blev indført adgang til opdeling af udlejningsejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder.



Den Danske Landinspektørforening så gerne en delvis ophævelse af opdelingsforbuddet for ældreudlejningsejendomme med op til 5 beboelseslejligheder og erhverv.

EjendomDanmark så gerne delvis ophævelse af opdelingsforbuddet for andelsboligforeninger i ejendomme efter 1966.

Danske Advokater efterspørger begrundelse for at fastholde totalforbuddet for opdeling af andelsboligforeningers ejendomme.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at forslagene om en fuldstændig ophævelse af opdelingsforbuddet for ældre private udlejningsejendomme og en delvis ophævelse af forbuddet ved at tillade opdeling af småbygninger 2-5 beboelseslejligheder med og uden erhverv, efter de for udvalg om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser må forventes at føre til, at en meget stor del af de ældre udlejningsboliger på sigt vil blive omdannet til ejerlejligheder. Tilsvarende må forslaget om en fuldstændig og delvis ophævelse af opdelingsforbuddet for ejendomme med private andelsboligforeninger efter de for udvalg om ejerlejlighedsloven gennemførte analyser forventes at føre til, at en meget stor del af ejendommene med private andelsboligforeninger vil blive omdannet til ejerlejligheder.

Da dette ikke harmonerer med regeringens boligpolitik, hvor det er en prioritet at opretholde et boligmarked med et blandet boligudbud med såvel udlejningsboliger, andelsbolig og ejerboliger, fastholdes opdelingsforbuddene derfor i lovforslaget.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Den Danske Landinspektørforening foreslår, at referencen til den gældende lovs ikrafttræden den 1. juli 1966 som kriterie for opdeling i forhold til den ældre bygningsmasse erstattes af en henvisning til bygninger opført i 1966 eller senere, da det kan være svært i praksis at dokumentere opdelingsdatoen. Forslaget indebærer, at BBR-året anvendes i stedet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget i realiteten indebærer en udvidelse af opdelingsadgangen, og at det derfor principielt vil betyde, at flere ældre udlejningsejendomme vil kunne opdeles.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Den Danske Landinspektørforening foreslår endvidere, at bestemmelsen om opdeling af 80/20 ejendomme ændres, således at BBR registreringen på tidspunktet for opdelingen fremover skal være afgørende for, om muligheden for en 80 /20 opdeling foreligger eller ej. Formålet med ændringen er, at et udtræk fra det gældende BBR-register kan afdække mulighederne for opdeling, hvor-



ved allerede foreliggende muligheder vil blive tydeliggjort for såvel rådgivere og ejere.

Side 13/16

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen om opdeling af blandede 80/20 ejendomme er en videreførelse af den gældende lovs § 10 a, om blandede ejendomme. Et enigt udvalg har konkluderet, at bestemmelsens formulering bør fastholdes, og at betingelserne om fordeling af ejendommens areal i forhold til et udtræk fra BBR-registeret pr. 31. december 2003 skal forstås som en anvendelsesmæssig afgrænsning af ejendommen i henhold til BBR pr. skæringsdagen. Udvalget finder, at kravene for anvendelse af bestemmelsen er velbegrundede.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

Den Danske Landinspektørforening foreslår en supplerende opdelingsadgang for ældre udlejningsejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder med erhverv, således at disse kan opdeles ved at alle beboelseslejligheder efter opdeling er én ejerlejlighed med flere beboelsesenheder, der ikke kan videreopdeles og erhvervsenheden er en anden ejerlejlighed. Foreningen anfører, at forslaget giver mulighed for adskillelse af erhvervsenheden fra beboelsesenheden uden at der sker en påvirkning af udbuddet ældre udlejningsejendomme. Endvidere kan forslaget understøtte dannelse af andelsboligforeninger, der efter forslaget ikke behøver at være økonomisk afhængige af erhvervsenheden.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der er tale om et nyt forslag, som ikke har været behandlet i udvalg om ejerlejlighedsloven. Der foreligger derfor ikke nærmere data til belysning af forslaget. Det vurderes, at forslaget bygger på de samme hensyn, som ligger bag det i lovforslaget indeholdte forslag om at udvide adgangen til opdeling ved etablering af tagboliger til at gælde opdeling af ejendomme med flere bygninger på samme grund, hvor hele bygninger kan opdeles som én ejerlejlighed. Forslaget vil give adgang til opdeling, der giver mulighed for udskillelse af erhvervsenheden og dermed sikre samme økonomiske uafhængighed, som ved opdeling af småejendomme med 2 beboelseslejligheder samt erhverv. Herunder vil forslaget kunne sikre grundlag for stiftelse af andelsboligforeninger uden afhængighed af en erhvervsenhed i ejendommen.

Det indstilles, at der i lovforslagets § 16 indsættes en adgang til at opdele ældre udlejningsejendomme med mere end 2 beboelseslejligheder og erhverv, således at disse kan opdeles ved at alle beboelseslejligheder efter opdeling er én ejerlejlighed med flere beboelsesenheder, der ikke kan videreopdeles og erhvervsenheden er en anden ejerlejlighed.

7. Registrering af oprettelse af ejerlejligheder



Geodatastyrelsen foreslår, at der i lovudkastets § 25 indsættes hjemmel til at nægte registrering af opdeling i ejerlejligheder, hvis ejerlejlighedslovens bestemmelser er til hinder herfor, og at afgørelser om nægtelse af registrering efter den foreslåede bestemmelse skal kunne påklages til boligministeren.

Geodatastyrelsen anfører, at de i perioden efter overtagelse af registreringen af ejerlejligheder fra Tingslysningsretten pr. 25. februar 2019 har erfaret, at der kan forekomme registreringsanmodninger, hvor iagttagelse af betingelserne i ejerlejlighedslovens nuværende opdelingsregler er behørigt dokumenteret, men hvor andre omstændigheder medfører, at den påtænkte opdeling i ejerlejligheder er i strid med ejerlejlighedsloven. En adgang til at nægte registrering med henvisning til, at en opdeling af en ejendom i ejerlejligheder er i strid med ejerlejlighedsloven, selvom registreringsanmodningen indeholder den krævede dokumentation, vil i de fleste tilfælde vil være udtryk for Geodatastyrelsens lovfortolkning, hvorfor der bør indføres klageadgang til boligministeren.

Geodatastyrelsen bemærker, at problemstillingen ikke var aktuel, da Tinglysningsretten varetog registreringen af ejerlejligheder, fordi Tinglysningsretten som domstol havde en sikker kompetence til at træffe afgørelser om, at lovgivningen ikke var overholdt.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ejerlejlighedsloven forud for Geodatastyrelsens overtagelse af registrering af ejerlejlighedsopdelingen ikke indeholdt regler om nægtelse af registrering. Efter Geodatastyrelsens overtagelse af registreringen indeholder ejerlejlighedsloven nu en udtømmende opregning af tilfælde, hvor registrering kan nægtes.

Fastholdes den nuværende bestemmelse, kan Geodatastyrelsen blive nødt til at registrere en opdeling, selvom styrelsen i den givne situation ikke vurderer, at ejerlejlighedsloven indeholder hjemmel til opdeling. Dette vurderes ikke hensigtsmæssigt, hvorfor der bør indføres hjemmel til at nægte registrering af ejerlejlighedsopdeling i tilfælde, hvor ejerlejlighedsloven er til hinder herfor.

En sådan hjemmel indebærer en ny generel kompetence for Geodatastyrelsen til at træffe afgørelse om, hvorvidt betingelserne i ejerlejlighedsloven for opdeling er opfyldt, hvorfor der skal tages stilling til spørgsmålet om klageadgang.

Boligministeren er ressortansvarlig for ejerlejlighedsloven. Der har imidlertid ikke tidligere i ejerlejlighedsloven været hjemmel til administrativt at tage stilling til rækkevidden af ejerlejlighedslovens opdelingsregler, da det hidtil har været op til domstolene at fortolke reglerne. Der er således ikke opbygget en myndighedsekspertise eller et administrativt apparat til håndtering af klagesager.

Efter gældende regler kan Geodatastyrelsen afgørelser om nægtelse af registrering af opdeling ikke påklages til anden administrativ myndighed. Der er her-



ved lagt vægt på, at afgørelser om nægtelse af registrering efter de gældende regler er lovbundne forvaltningsakter, hvor der alene i helt begrænset omfang vil kunne blive tale om udøvelse af et skøn.

En hjemmel til at nægte registrering af opdeling, hvis ejerlejlighedsloven er til hinder herfor, indebærer i højere grad end i dag afgørelser af skønsmæssig karakter. Spørgsmålet om nægtelse af registrering bliver imidlertid alene aktuelt i sager, hvor det hidtil kun har været muligt at få taget stilling til spørgsmålet om rækkevidden af opdelingsreglerne ved domstolene. Etablering af en udvidet adgang til at nægte registrering samtidig med afskæring af klageadgang vil således ikke stille den ejer, der ønsker en opdeling, dårligere end efter de gældende regler. Endvidere bemærkes, at sager om opdeling varetages for ejeren af en professionel aktør, idet anmeldelse om opdeling skal ske ved en landinspektør med beskikkelse, som har indgående kendskab til opdelingsreglerne. Herudover bliver spørgsmålet primært aktualiseret i sager, hvor der anmodes om opdeling i situationer, hvor der ikke er lovmæssig dækning for opdeling efter ejerlejlighedsloven bestemmelser.

Det indstilles, at der i lovforslagets § 25 indsættes en hjemmel til at nægte registrering af ejerlejlighedsopdeling, hvis ejerlejlighedsloven er til hinder herfor, og at klageadgangen for sådanne afgørelser afskæres.

8. Digital kommunikation

Ejerlejlighedernes Landsforening anfører, at det bør fremgår af den foreslåede § 27, at adgangen til digital kommunikation ikke gælder, hvor den enkelte ejer er fritaget herfor.

Transport- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at spørgsmålet om fritagelse for kravet om digital post er reguleret i lov om digital post fra offentlige afsendere. Det vil blive anført i de specielle bemærkninger til bestemmelsen, at der ved fastsættelse af regler om digital kommunikation vil blive taget hensyn til at krav om digital kommunikation ikke vil gælde ejere, der fritages herfor.

Det indstilles, at forslaget fastholdes.

9. Ikrafttræden og overgangsordning

Den Danske Landinspektørforening foreslår, at der indføres en overgangsordning for overholdelse af gældende kvalitetskrav i forhold til allerede igangsatte bygningsarbejder. Foreningen anfører endvidere, at der er behov for procedure for ændring af diverse blanketter mv.

Geodatastyrelsen foreslår, at det i § 29 fastsættes, at loven træder i kraft tidligst 1. juli 2020 for at sikre tid til ændring af IT-systemerne for matriklen.



Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at sager, hvor der gennemføres ombygning af ejendomme med henblik på at leve op til kvalitetskrav i forbindelse med opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, kan strække sig over et længere tidsrum. Det vurderes derfor hensigtsmæssigt at indføre en overgangsordning, hvor der ud over anvendelse af hidtil gældende regler om kvalitetskrav for sager anmeldt til opdeling inden lovens ikrafttræden, gives ejere af ejendomme, hvor der er påbegyndte ombygning med henblik på opdeling en rimelig frist til at få afsluttet disse efter de regler, de er sat i gang i henhold til.

Det indstilles, at det indskrives i lovforslaget, at loven træder i kraft den 1. juli 2020, og at der indsættes en overgangsordning for anvendelse af de gældende regler om kvalitetskrav.