

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

27. september 2019

### **Privat hørings svar – 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 tvungen. 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 foreningsskik 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 Liebhabererne 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 vedtægtsens 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 flourer. 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...”