

Foretræde i Folketingets boligudvalg torsdag 20. februar 2020,

Vilhelm Schultz og Ebbe Dal

Tak fordi vi måtte komme i foretræde her i dag.

Vilhelm Schultz og jeg og vores hustruer bor oven over hinanden i en ejendom i Sølvgade. Vi er sammen med endnu en familie de eneste **af ejerne**, der bor i ejendommen. Og vi har boet der i hhv. 15 og 5 år.

Resten af de ni lejligheder ejes af eksterne investorer, der også ejer lejligheder andre steder. Deres seks lejligheder over for vore tre betyder, at de har simpelt flertal i ejerforeningen, men ikke kvalificeret flertal. Derfor kan de bestemme det meste, men de kan ikke ændre vedtægterne, før de erobrer en lejlighed til. Men vi tre familier, der bor i huset, har nu ikke tænkt os at flytte.

Nu er det jo bare sådan, at når man ikke kan ændre vedtægterne, så kan man bare overtræde dem. Som I forhåbentlig har læst i vores henvendelser og i vores private høringssvar, overtrædes vedtægterne hos os hele tiden og helt konsekvent, ligesom en række lovregler, herunder regler i bygningsfredningsloven, overtrædes uden tøven.

Problemstillingen er altså, at da vi i mindretallet nægtes enhver form for indflydelse, herunder en bestyrelsespost, så er vi henvist til at rejse sager ved byretten, hvis vi vil opnå noget. I den sammenhæng har vi følt os nødsaget til at ryste op med de mange penge, det koster at rådføre sig med en af de dygtigste advokater med særlig boligforstand fra Kromann Reumert. Men det har *ikke* hjulpet. Advokaten fortæller os, at vi langtfra er alene med problemer af denne art. Og han fortæller også, at vi i praksis ikke har nogen magtmidler – undtagen i sager, hvor vi kan siges at have lidt et direkte økonomisk tab.

Derfor kan selv en advokat fra et af landets bedste og største advokatfirmaer reelt ikke gøre noget ...

- når vi f.eks. ikke kan få vores aldrende tag gennemgået og vurderet af fagfolk, selvom vi kan se, det hele tiden regner ned på vores 200-årige træværk
- Advokaten kan heller ikke hjælpe, når vi ikke kan få opfyldt vedtægtskravet om, at vores revisor skal være en professionel statsautoriseret revisor og ikke det samme bestyrelsesmedlem, der sidder med økonomien.

- Det står heller ikke i advokatens magt at hjælpe til få opfyldt vedtægternes og lovgivnings krav om at vores grundfond i den fredede ejendom skal tilføres ordentlige midler efter Slots- og Kulturstyrelsens regler.
- Og vi har underholdt jer med flere eksempler i nogle omgange.

Det nye i lovforslaget, der er tænkt som en hjælp til folk i vores situation, er jo den nye **generalklausul** i § 4. Den er supergod. Men desværre står der i bemærkningerne, at den **kun menes at være relevant i relativt få tilfælde**. Det er vi kede af, der står, det er faktisk noget skidt, og vi tror ikke, det er noget, man kan vide. Det er ganske sikkert at ejerforeningslobbyen nok mener det. Men jeg har selv været brancheforeningsdirektør i over 25 år og ved, at brancheforeninger aldrig har travlt med at fortælle om de brodne kar i deres bagland.

Lad os få den sætning ud af bemærkningerne, så den ikke bliver retningsgivende for retterne, og lad domstolene selv finde ud af, om det viser sig, der kun er brug for generalklausulen i få tilfælde.

Om generalklausulen står der også, at den vil have en **præventiv effekt**. Det vil den med sikkerhed **ikke** hos os, **hvis den ikke kombineres med sanktioner**. Spørg bare Vilhelm Schultz her, der som tidligere psykiatrisk overlæge ved Psykiatrisk Center København vil lægge hovedet på blokken mht. til den sandsynlige adfærd hos den kombination af investorer, vi må finde os i i vores ejendom: **Det vil ikke røre dem**. Det er mennesker uden etik og deres forståelse af ære og stolthed lærer man mere om hos Francis Ford Coppola end i det almindelige danske samfund. God foreningsskik er et fremmedord. De har en advokat, som er vældigt dygtig til at fortælle dem, hvor de risikerer noget og hvor de ikke gør. Og han vil fortælle dem, at de ikke risikerer noget som helst, når de taber et anerkendelsessøgsmål om, at de skal følge vedtægter og lovgivning. De kan nemlig **helt risikofrit** sidde det overhørigt, så længe der **ikke** er tale om **penge**. Og det vil de lige så lidt som deres advokat have dårlig samvittighed over.

Vi har skrevet til jer, at den eneste mulighed, vi kan se, for at få dem til at ændre adfærd, er at kunne fradømme dem kørekortet til at sidde i bestyrelsen for kortere eller længere perioder. Og det må samtidig betyde, at domstolen skal udpege eksterne hæderskvinder eller -mænd til at løse af så længe. **Det eneste, der vil være adfærdsregulerende for dem, er risikoen for at miste grebet om ejerforeningen.**

Det er dette forslag om karenstid fra bestyrelsesarbejdet, eller noget endnu mere overbevisende, vi indestændigt beder jer om at tage med i loven, **ligesom man jo kan frakende folk kørekortet for en tid, uanset at de ejer en bil.**

Det fremlagte lovforslag er godt og gennemarbejdet. Men det hviler på en departemental antagelse om, at folk opfører sig anstændigt, og om, at hvis de ikke gør det, så begynder de på det, hvis de får en dom. Det er dén troskyldige og tillidsfulde holdning, der bærer lovforslaget; men på ejendomsmarkedet spilles der flere steder med andre kort end på Slotsholmen.

Sagt med andre ord: Vi tror, at hele det politiske spektrum gerne vil hjælpe os, for det handler jo ikke om partipolitik, men om anstændighed, og det er jo ikke kun pensionerede overlæger og brancheforeningsdirektører, der bor i ejerlejligheder. Alle slags mennesker i alle indkomstklasser bor i ejerlejligheder. I øjeblikket er der godt 2.400 ejerlejligheder til under 2 mio. kr. til salg, men under 1.000 til over 5 mio. Ejerlejligheder og deres problemer er **for alle.**

Når vi er mødt op her, er det også for at kvittere for den vilje til hjælp, som ligger i generalklausulen; men desværre må vi samtidig sige, at selvom Vorherre ser på viljen, så er Folketingets hjælp kun **symbolsk, hvis I ikke går det sidste stykke.** Hvis det stopper med det, der foreligger, vil det betyde, at vi får en lov for de lovlydige, men som ikke rammer dem, der blæser love og regler en hatfuld. Og er det ikke dem, vi allerhelst vil ramme, uanset vores politiske holdning.

Summa summarum:

1. Drop sætningen i bemærkningerne om, at generalklausulen kun vil være relevant i få tilfælde og
2. Indsæt mærkbare adfærdsregulerende sanktioner over for bestyrelsesmedlemmer i ejerforeninger, som ikke lever op til deres ansvar for at følge generalforsamlingsbeslutninger, vedtægter og lovgivning.

Tak.