



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 10. februar 2020
J. nr. 2020-953

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 24. januar 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L93 – forslag til lov om ejerlejligheder, som jeg hermed skal besvare.

Spørgsmål nr. 1:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 23. januar 2020 fra Ebbe Dal vedrørende forslag til lov om ejerlejligheder, jf. L 93 - bilag 2.

Svar:

I henvendelse af 23. januar 2020 er det anført, at lovforslagets § 4 om en generalklausul er afgrænset for snævert, da sanktioner mod ejerforeningsbestyrelser, der systematisk misbruger en majoritet, er virkningsløse, hvis bestyrelsesmedlemmerne er uden etik og ikke viger tilbage for at sidde f.eks. et anerkendelsessøgsmaal om, at vedtægterne skal overholdes, overhørigt.

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 generalforsamlingsbeslutninger.

Generalklausulen i lovforslagets § 4 gør det muligt at se bort fra urimelige vedtægtsvilkår, som f.eks. urimelige fordelingstal, eller urimelige beslutninger truffet ved misbrug af en majoritet. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at generalklausulen er en retlig standard. Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning efter generalklausulen vil i praksis ske ved, at den eller de berørte parter anlægger sag mod foreningen ved indlevering af stævning til retten med påstand om at få kendt beslutningen ugyldig. Beslutninger, der tilsidesættes efter generalklausulen, er ugyldige.

Det vil konkret blive fastlagt ved domstolene, i hvilke situationer generalklausulen finder anvendelse.

I forbindelse med høringen over lovforslaget foreslog Charlotte og Ebbe Dal, at generalklausulen i lovforslagets § 4 blev tilføjet 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.



Af høringsnotatet fremgår følgende:

Side 2/2

”Ministeriet bemærker, 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.”

Jeg mener på den baggrund, at den foreslåede generalklausul sikrer et godt og tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte urimelige generalforsamlingsbeslutninger via det civile retssystem.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek