Udskriftsdato: tirsdag den 30. juni 2026

VEJ nr 9540 af 17/06/2025 (Gældende)

Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020

Ministerium: Social- og Boligministeriet

Journalnummer: Social- og Boligmin. j.nr. 2024-6526

Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020

Indledning

Ejerlejligheder har været lovreguleret siden 1966, hvor ejerlejlighedsinstituttet blev indført i Danmark. Den seneste lov om ejerlejligheder, lov nr. 908 af 18. juni 2020, trådte i kraft pr. 1. juli 2020. Loven er baseret på et udkast til ny ejerlejlighedslov, som blev foreslået af Ejerlejlighedsudvalget i udvalgets rapport fra marts 2018.

Ejerlejlighedslovens kapitel 2 omhandler ejerforeningen og ejernes rettigheder og forpligtelser. Kapitlet indeholder relativt få bestemmelser, idet det forudsættes, at foreningens og ejernes forhold reguleres i den enkelte ejerforenings vedtægter.

I lovens § 5, stk. 1, bemyndiges boligministeren til at fastsætte en normalvedtægt, der indeholder bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelsen af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser. Af bestemmelsen fremgår, at der i normalvedtægten bl.a. kan fastsættes regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordelingen 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.

Bestemmelsen viderefører og udvider bemyndigelsesbestemmelsen i den tidligere gældende ejerlejlighedslov, således der nu er udtrykkelig hjemmel til at regulere de opremsede forhold i normalvedtægten. Det præciseres i forarbejderne, at loven giver hjemmel til i normalvedtægten at regulere såvel ejerforeningens formelle og administrative forhold som materielle spørgsmål om varetagelsen af medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, og at bestemmelsens opremsning er en eksemplifikation og ikke er udtømmende[1].

Daværende social- og boligminister har med hjemmel i bestemmelsen udstedt bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020, hvor der, som bilag 1 til bekendtgørelsen, er affattet en normalvedtægt for ejerforeninger, der er omfattet af ejerlejlighedsloven. Denne normalvedtægt afløser den tidligere af ministeren fastsatte normalvedtægt fra 2004[2].

Normalvedtægten er identisk med det forslag til normalvedtægt, som blev udarbejdet af et underudvalg til Ejerlejlighedsudvalget. De kommentarer m.v. underudvalget afgav i sin rapport[3], er indarbejdet i nærværende vejledning. Herudover er vejledningen baseret på gældende retspraksis og udgør et bidrag til fortolkningen af normalvedtægten.

Det bemærkes, at ejerlejlighedslovens § 5, stk. 6, foreskriver, at der skal udarbejdes en særskilt normalvedtægt for ejerforeninger, der omfatter almene afdelinger, og som er etableret ved salg efter almenboliglovens kapitel 5 a, eller ved indretning af uudnyttede tagetage eller påbygning af yderligere etager efter ejerlejlighedslovens § 20, stk. 2 eller § 23, stk. 3. På baggrund heraf er der udstedt bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020, hvor der, som bilag 1 til bekendtgørelsen, er affattet en normalvedtægt for ejerforeninger som omfatter disse foreninger. Der er udarbejdet en særskilt vejledning til disse ejerforeninger, hvortil der henvises.

Generelle bemærkninger

Det følgende afsnit indeholder nogle generelle bemærkninger til normalvedtægten, herunder en omtale af ejerlejlighedslovens § 5, der indeholder en række bestemmelser af betydning for normalvedtægten. De enkelte bestemmelser i normalvedtægten behandles i de efterfølgende afsnit.

Hvilke ejerforeninger omfatter normalvedtægten?

Bekendtgørelsen gælder som udgangspunkt for alle ejerforeninger omfattet af ejerlejlighedsloven. Bekendtgørelsen gælder uanset, hvornår ejerforeningen er stiftet, men ældre ejerforeninger, der var stiftet ved bekendtgørelsens ikrafttrædelse den 1. januar 2021, blev dog først omfattet pr. 1. januar 2022, og var frem til dette tidspunkt omfattet af den hidtidige bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger[4]

Ejerforeninger med almene boliger

Visse paragraffer i ejerlejlighedsloven indeholder også enkelte bestemmelser, som alene vedrører ejerforeninger med almene boliger. Ved udfærdigelsen af normalvedtægterne er disse bestemmelser gentaget i deres helhed, herunder også i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger. Der forekommer derfor enkelte bestemmelser i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som ikke er relevante i disse ejerforeninger. Disse bestemmelser omtales ikke nærmere i nærværende vejledning, men alene i *Vejledning til normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger*[5].

Små ejerforeninger

Normalvedtægten gælder også for de meget små ejerforeninger med 2-5 ejerlejligheder, men visse af normalvedtægtens bestemmelser kan i praksis ikke anvendes i disse foreninger, eller regulerer forholdene på en uhensigtsmæssig måde. Udover bestemmelsen i normalvedtægtens § 14, stk. 7, om sammensætningen af bestyrelsen, tager normalvedtægten ikke højde for de særlige problemstillinger, der kan være i ejerforeninger med få ejere. Det er i et vist omfang muligt at findes praktiske og rimelige løsninger ved at fortolke normalvedtægtens bestemmelser, men det er ikke alle problemstillinger, der kan løses hensigtsmæssigt gennem fortolkning, hvorfor det hensigtsmæssigt kan overvejes at vedtage særvedtægtsbestemmelser, der regulerer visse problemstillinger på en anden måde end normalvedtægten. Der er i forbindelse med omtalen af nogle af bestemmelserne i normalvedtægten angivet forslag til overvejelser om tilpasning.

Problemstillingen omfatter bl.a. også ejerforeninger, der etableres i forbindelse med, at der indrettes nye tagboliger i en eksisterende tagetage eller i en påbygget tagetage i udlejnings- eller andelsboligejendomme, jf. ejerlejlighedslovens § 20, stk. 1. I disse situationer skal de eksisterende boliger og eventuelle lokaler til andet end beboelse i bygningen pr. 1. juli 2004, efter opdelingen, udgøre én ejerlejlighed, der ikke kan videreopdeles. Ejerforeningen vil således typisk bestå af én meget stor ejerlejlighed, som tilhører den private udlejer/andelsboligforeningen, og måske 2-4 mindre ejerlejligheder, afhængigt af den konkrete ejendom. Den praktiske konsekvens heraf kan være, at det kan være meget vanskeligt at træffe beslutninger om væsentlige forhold, som der ellers er fornøden opbakning til blandt beboerne, da det efter normalvedtægtens § 4, stk. 1 og 2, kræves, at der er 2/3 flertal både efter antal og efter fordelingstal som støtter forslaget. Ejerne af de individuelt ejede ejerlejligheder udgør et flertal efter antal og kan derfor blokere for alle væsentlige beslutninger i ejerforeningen.

Det kan i de små ejerforeninger være vanskeligt at få vedtaget ændringer af en vedtægt, så ved opdelingen af ejendommen kan det overvejes, samtidigt med opdelingen, at tinglyse en særvedtægt, der indeholder en passende regulering af de områder, hvor normalvedtægtens bestemmelser ikke er velegnede.

Hvornår gælder normalvedtægtens bestemmelser

Efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, er normalvedtægtens bestemmelser gældende, medmindre de er fraveget ved en gyldig beslutning. Normalvedtægten har således karakter af en deklaratorisk[6] retsregel, der kun gælder, hvis ejerforeningen ikke har vedtaget andet.

Normalvedtægten gælder automatisk fra foreningens stiftelse uden en særlig vedtagelse og adskiller sig derved fra en vedtægt i sædvanlig forstand, der er baseret på en aftalt regulering.

Normalvedtægten gælder uden tinglysning. Dette fremgår ikke direkte af ejerlejlighedslovens ordlyd, men er en følge af den nævnte bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2. Normalvedtægten skal således ikke tinglyses efter tinglysningslovens § 1, stk. 2, for at opnå beskyttelse mod kreditorer og godtroende aftaleerhververe.

Den lovfastsatte gyldighed uden tinglysning medfører desuden, at det ikke er muligt at tinglyse normalvedtægten i sin helhed på ejerlejlighederne, da det er en betingelse for tinglysning af et dokument på en fast ejendom, at dokumentet går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, jf. tinglysningsloven § 10, stk. 1. Tinglysningsretten accepterer dog at tinglyse bestemmelser fra normalvedtægten, hvis de indgår i en særvedtægt, som også tinglyses, jf. nærmere Tinglysningsrettens vejledning. Derved kan det sikres, at vedtægterne for en ejerforening med særvedtægtsbestemmelser kan tinglyses i sin helhed. Tinglysning af særvedtægter omtales nærmere nedenfor i afsnittet *Tinglysning af særvedtægter*.

Normalvedtægten regulerer kun forholdene i ejerforeningen. Er en ejer af en ejerlejlighed f.eks. en andelsboligforening reguleres de interne forhold i andelsboligforeningen alene af andelsboligforeningernes vedtægter. Beslutninger i andelsboligforeningen f.eks. om, hvordan andelsboligforeningen, som ejer af en ejerlejlighed, skal stemme på ejerforeningens generalforsamling, afgøres således efter bestemmelserne i andelsboligforeningens vedtægter og ikke efter bestemmelserne i normalvedtægten (eller ejerforeningens særvedtægter).

Forholdet mellem normalvedtægten og særvedtægt

Af forarbejderne[7] til ejerlejlighedslovens § 5 fremgår, at formålet med normalvedtægten er at sikre, at der er grundlag for at kunne vedtage beslutninger i en ejerforening. Uanset den mere omfattende regulering i den nye normalvedtægt, er ejernes mulighed for at tilpasse vedtægten efter deres individuelle ønsker og behov i en særvedtægt opretholdt i loven. Det er således fortsat muligt at lave supplerende regulering i en særvedtægt, hvis der ønskes særlige bestemmelser om råden over fælles ejendom, f.eks. ret til parkering eller eksklusiv råden over loftsrum, garager, haver mv., eller hvis der ønskes indskrænkninger i retten til råden over særejendommen (ejerlejlighederne), f.eks. indskrænkninger i anvendelse til erhvervsmæssige formål, maksimum for beboere, begrænsninger i adgangen til salg eller udlejning m.v. Indskrænkninger i råden over særejendommen vil som hovedregel kræve enighed/samtykke.

En fravigelse af normalvedtægten kræver, at der er truffet en gyldig beslutning herom i ejerforeningen. Ændring af en vedtægt kræver en beslutning af foreningens generalforsamling, og gyldighedskravet

indebærer, at både de formelle krav om indkaldelse af en generalforsamling, dagsorden, afstemningsregler m.v. er overholdt, og at indholdet af beslutningen er gyldigt, i henhold til ejerlejlighedslovens bestemmelser, ejerforeningens vedtægter og de almindelige foreningsretlige principper. Er der ikke truffet en i både form og indhold gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, vil normalvedtægten være gældende for ejerforeningen.

Har en særvedtægtsbestemmelse karakter af et tillæg til normalvedtægten, f.eks. hvor bestemmelsen regulerer forhold, som er uomtalte i normalvedtægten, vil normalvedtægten være gældende for de øvrige forhold.

Hvis der er vedtaget en særvedtægtsbestemmelse, som udtømmende regulerer et givent forhold, må det være formodningen, at det har været tilsigtet at fravige normalvedtægtens bestemmelser, der således ikke finder anvendelse.

Hvis der er tvivl om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, medmindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægtens bestemmelse ikke skal finde anvendelse. Andet kan dog følge af en konkret fortolkning. Fra retspraksis kan nævnes T:BB 2021.856 V, der fandt, at ejer og ikke ejerforeningen var ansvarlig for vedligeholdelse af en altan trods manglende udtrykkelig hjemmel herfor i vedtægterne. Landsretten fandt, at vedtægterne for ejerforeningen under de konkrete omstændigheder skulle fortolkes således, at normalvedtægtens bestemmelser om vedligeholdelse af altaner var blevet fraveget ved de vedtægtsændringer, der var foretaget i 1990'erne, da det forekom usandsynligt, at alle ejere fik vidtgående pligter til at vedligeholde bygningsdele, mens vedligeholdelsen af altaner etableret af individuelle ejere skulle påhvile ejerforeningen.

Den nye normalvedtægt ændrer som udgangspunkt ikke eksisterende særvedtægter. Det medfører, at en eksisterende særvedtægt også alene udfyldes med den nye normalvedtægts bestemmelser, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud.

Har ejerforeningen tinglyst normalvedtægten fra 2004, har den status som særvedtægt og gælder dermed fortsat i ejerforeningen, ligesom henvisninger til konkrete tidligere normalvedtægter (i helhed eller specifikke bestemmelser), vil have karakter af særvedtægt. I lighed med andre særvedtægter udfyldes den af bestemmelserne i den nye normalvedtægt.

Der er visse bestemmelser i den nye ejerlejlighedslov, som ikke gyldigt kan fraviges i en særvedtægtsbestemmelse, der vedtages efter lovens ikrafttræden, jf. nærmere nedenfor under omtalen af § 1, stk. 1. Det må afklares i retspraksis, i hvilket omfang ældre særvedtægtsbestemmelser, der strider mod præceptive bestemmelser i den nye ejerlejlighedslov, eller som baseres på bestemmelser i den tidligere ejerlejlighedslov, som ikke længere findes i ejerlejlighedsloven, kan opretholdes eller bliver ugyldige. Udgangspunktet er, at ældre særvedtægtsbestemmelser, som er vedtaget før den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft, kan opretholdes. Problemstillingen behandles nedenfor i forbindelse med enkelte af normalvedtægtens bestemmelser.

Tinglysning af særvedtægter

Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, 1. pkt., at en fravigelse af normalvedtægten skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder for at være gyldig mod aftaler om ejendommen (ejerlejligheden) og mod retsforfølgning. Bestemmelsen viderefører det gældende tinglysningskrav og indeholder en kodifikation af gældende ret.

Manglende tinglysning kan medføre, at rettigheden ekstingveres, jf. tinglysningsloven § 1, stk. 2. En køber, der i forbindelse med købet af ejerlejligheden kender til en gyldigt vedtaget særvedtægt, er dog "i ond tro" og vil være bundet af særvedtægten, selvom den ikke er tinglyst.

Efter den tidligere ejerlejlighedslovs § 7 var tinglysning af vedtægtsændringer også en betingelse for, at vedtægtsbestemmelsen var gyldig mellem parterne. Denne gyldighedsbetingelse er ikke videreført i den nye ejerlejlighedslov, da tinglysning som dansk rets almindelige hovedregel ikke er en gyldighedsbetingelse mellem parterne. Den tidligere bestemmelse blev endvidere fortolket indskrænkende i retspraksis, jf. f.eks. U 2000.1459 Ø og T:BB 2008.273 V, hvor en manglende tinglysning af en gyldig beslutning ikke medførte, at beslutningen ikke var bindende for ejerne.

Særvedtægter skal af ordensmæssige hensyn også tinglyses på hovedejendommen, jf. Tinglysningsrettens vejledning, men tinglysning på hovedejendommen er ikke nødvendig for at sikre mod ekstinktion (fortrængning) af en rettighed.

Bortfald af særvedtægt

En særvedtægt tinglyses i byrderubrikken som servitut på den enkelte lejlighed. Det fremgår af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, 2. pkt., at hvis særvedtægtsbestemmelser ikke er tinglyst på en ejerlejlighed, og ekstingveres i medfør af tinglysningslovens § 1, stk. 2, af en kreditor eller en godtroende aftaleerhverver, bortfalder de pågældende særvedtægtsbestemmelser for samtlige ejerlejligheder i ejerforeningen. Formålet er at opnå en ens retstilling for alle ejerne i ejerforeningen.

Ekstinktion efter bestemmelsen kan kun indtræde i tilfælde, hvor ejerforeningen har undladt at foretage den nødvendige sikringsakt og fået tinglyst den vedtagne beslutning eller særvedtægtsbestemmelse på de enkelte ejerlejligheder i foreningen. Bortfalder en særvedtægtsbestemmelse, fordi den ikke er tinglyst på en ejerlejlighed, medfører det, at normalvedtægtens bestemmelse, i det omfang den var fraveget ved særvedtægtsbestemmelsen, finder anvendelse for samtlige ejerlejlighedsejere i ejendommen.

Efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 3, 3. pkt., gælder tilsvarende, hvor en særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion. Bestemmelsen finder alene anvendelse, når særvedtægten i medfør af retsplejelovens § 581, stk. 1, bortfalder som udækket servitutrettighed på en ejerlejlighed i forbindelse med en tvangsauktion over ejerlejligheden, hvilket sjældent forekommer. Bestemmelsen finder ikke anvendelse i det oftere forekommende tilfælde, hvor særvedtægten tillige er tinglyst pantstiftende, og efter en tvangsauktion slettes som udækket panterettighed i medfør af retsplejelovens § 581, stk. 1. I denne situation opretholdes panteretten i de øvrige ejerlejligheder, selvom den bortfalder for den konkrete ejerlejlighed.

Se om etablering af ny sikkerhed for ejerforeningen, nedenfor under omtalen af normalvedtægtens § 31.

Digital signering af de tegningsberettigede for ejerforeningen

For at opnå beskyttelse mod godtroende aftaleerhververe og kreditorer skal vedtægtsændringer og dispositioner over fællesejet tinglyses på hver enkelt ejerlejlighed. Med den nye bestemmelse i ejerlejlighedsloven § 5, stk. 4, er loven nu i overensstemmelse med Tinglysningsrettens praksis om, at der kan ske tinglysning af bindende beslutninger og særvedtægter alene ved digital underskrift fra de tegningsberettigede i foreningen. Hvis der er tale om indgreb i den enkelte ejers rettigheder og forpligtelser, skal den enkelte ejer dog have tiltrådt beslutningen på generalforsamlingen eller ved digital signering i forbindelse med tinglysning.

Efter bestemmelsen kan en gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter, samt ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen, tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen. Dokumentation for en beslutning kan bestå i referat fra generalforsamlingen underskrevet af de bestyrelsesmedlemmer, der i henhold til vedtægterne er tegningsberettigede.

Anmeldelsen skal foretages i overensstemmelse med tegningsretten i ejerforeningen. Kræver vedtægterne, at flere bestyrelsesmedlemmer skal underskrive for at forpligte foreningen, skal mindst det krævede antal underskrive anmeldelsen, jf. FM 2022.158 V. Tinglysningsretten påser, at de formelle krav overholdes.

Tinglysningen skaber ikke rettigheder, men sikrer alene en allerede eksisterende ret. Viser det sig enten ved, at foreningen anerkender dette eller ved, at det fastslås i en retssag, at den beslutning, der er tinglyst, ikke er gyldig, kan tingbogen berigtiges efter de almindelige regler herfor.

Påtaleret

Efter tinglysningslovens § 10, stk. 5, skal et servitutdokument angive den eller de påtaleberettigede. Ejerlejlighedslovens § 5, stk. 5, indeholder en ny bestemmelse om, at ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en tinglyst særvedtægt. Bestemmelserne medfører, at ejerforeningen ved tinglysningen af særvedtægter skal angives som påtaleberettiget. Er der andre påtaleberettigede, skal disse tillige angives.

Når ejerforeningen er påtaleberettiget for rettigheder, der følger af en særvedtægt, har ejerforeningen pligt til at håndhæve vedtægtens bestemmelser og dermed varetage ejernes rimelige interesser.

Vedtægter der vedrører flere ejendomme henover skel

Det er muligt at lave én ejerlejlighedsforening, der består af flere ejerlejlighedsejendomme henover skel, med én og samme vedtægt. Ved tinglysning af vedtægterne, er det dog væsentligt at bemærke, at der skal ske dokumentation for vedtagelseskravet for hver enkelt ejerlejlighedsejendom, jf. Vestre Landsrets kendelse af 24. januar 2025 i sag V. L. B-0513-24.

Kommentarer til de enkelte bestemmelser

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Denne vedtægt regulerer forholdene i ejerforeningen medmindre andet er vedtaget i særvedtægt, jf. ejerlejlighedslovens § 5.

Stk. 2. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen.

Stk. 3. Medlemmer af ejerforeningen er de til enhver tid værende ejere med tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i foreningen. Ved ejerskifte overgår medlemskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemskabet på tidspunktet for overgangen af ejerbeføjelserne.

Stk. 4. For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Generelt

Bestemmelsen fastslår nogle grundlæggende forhold ved en ejerforening. Den beskriver dels forholdet mellem normalvedtægten og eventuel særvedtægt (stk. 1), dels ejerforeningens formål (stk. 2), dels betingelserne for medlemskab (stk. 3) og dels hæftelsesforholdene i en ejerforening (stk. 4).

Ad stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at normalvedtægten er gældende i en ejerforening, medmindre foreningen har vedtaget en særvedtægt.

Bestemmelsen viderefører det hidtil gældende system, hvor normalvedtægten for ejerforeninger har karakter af deklaratoriske retsregler, og hvorefter normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved en gyldig beslutning. Som tidligere anført skal der være tale om en gyldig beslutning truffet af ejerforeningens generalforsamling i henhold til foreningsvedtægtens bestemmelser om beslutningsdygtighed og fornødent flertal. Er der ikke på generalforsamlingen truffet en gyldig beslutning om fravigelse af normalvedtægten, vil denne stadig være gældende for ejerforeningen. Som ligeledes anført tidligere er normalvedtægtens bestemmelser gældende uden tinglysning på de enkelte ejerlejligheder. Det indebærer bl.a., at ejerforeninger, der ikke har egne vedtægter, uden videre, og fuldt ud, er reguleret af normalvedtægtens bestemmelser.

Se i øvrigt underafsnittet *Forholdet mellem normalvedtægt og særvedtægt* under Generelle bemærkninger.

Ældre særvedtægter

Bestemmelsen finder også anvendelse for de ejerforeninger, der var etableret, og de særvedtægter, der var vedtaget, inden den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft, og gælder altså også i forhold til særvedtægter, som er vedtaget før den nugældende normalvedtægt. Bestemmelsen medfører, at en eksisterende særvedtægt, som er vedtaget før den nye normalvedtægt trådte i kraft, udfyldes med normalvedtægtens bestemmelser, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer spørgsmålet eller ikke regulerer det fuldt ud. Ønskes en anden regulering end den, der følger af normalvedtægten, og som ikke fremgår af en eksisterende særvedtægt, må der vedtages yderligere særvedtægtsbestemmelser i ejerforeningen efter reglerne om vedtægtsændringer i særvedtægten.

Normalvedtægtens bestemmelse er en lettere omskrivning af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 5 stk. 2,[8] og må fortolkes i lyset af dette. Formålet med at lade normalvedtægtens bestemmelser gælde som udfyldende regel til særvedtægterne, er at sikre, at der er et operationelt regelsæt i en ejerforening, og ud fra dette må det antages, at ejerforeningen ikke gyldigt kan vedtage, at normalvedtægten generelt ikke gælder i foreningen. Ønsker foreningen at fravige hele normalvedtægten, må den vedtage en særvedtægtsbestemmelse for hver enkelt bestemmelse i normalvedtægten.

Ad stk. 2

Bestemmelsen angiver ejerforeningens formål, der omfatter to forskellige forhold.

Administration af fællesejendom

For det første er det ejerforeningens formål at administrere den del af ejendommen, der er fællesejendom. Fællesejendommen består af den del af ejendommen, der ikke er en del af ejerlejlighederne, f.eks. grunden og fælles bestanddele, tilbehør m.v. på hovedejendommen. Hver ejerlejlighedsejer ejer en ideel anpart heraf i forhold til fordelingstallet, og ejerforeningen har til formål at administrere dette på vegne af ejerlejlighedsejerne.

Om afgrænsning mellem særejendom og fællesejendom – se nærmere bemærkningerne til normalvedtægtens §§ 26-28.

Varetagelse af øvrige fælles anliggender

Herudover foreskriver bestemmelsen, at ejerforeningen har til formål at varetage øvrige fælles anliggender for ejerne. Det omfatter kun anliggender for ejerne som ejere af en ejerlejlighed i ejendommen, og ikke et eventuelt fællesskab i anden sammenhæng.

Øvrige fælles anliggender kan f.eks. være administration af aftaler om leje af p-pladser, eller afgivelse af et fælles høringssvar vedrørende en lokalplan for området.

Det kan også vedrøre forhold, der har relation til ejerlejlighederne, og som ellers er omfattet af det, ejeren normalt selv suverænt kan bestemme qua sin ejendomsret. Det er dog stærkt begrænset, hvad ejerforeningen er kompetent til at beslutte, som begrænser den enkelte ejers råden over egen ejerlejlighed uden samtykke fra ejeren, men efter ejerlejlighedsloven og normalvedtægten er ejerforeningen f.eks. kompetent til at træffe beslutninger vedrørende korttidsudlejning af ejerlejligheder i ejendommen, jf. nærmere normalvedtægtens §§ 4, stk. 1 og 30, der omtales nærmere nedenfor.

Efter almindelige foreningsretlige principper må en forening kun agere inden for sit formål, så formålsbestemmelsen sætter en ydre grænse for, hvad ejerforeningen kan beskæftige sig med.

Fra retspraksis kan nævnes U 1990.669 Ø (Køb af nabogrund til senere anlæg af parkeringspladser for beboere ikke anset for stridende mod ejerforeningens formål), samt U 1980.552 H (Ejerforeningsvedtagelse om køb af viceværtslejlighed gyldig som formålsmæssig). Køb af f.eks. et sommerhus må i almindelighed anses at ligge uden for formålet i en ejerforening.

I den ovenfor omtalte afgørelse U 1984.678 Ø fandt landsretten, at udskiftning af vinduerne i ejendommen var omfattet af ejerforeningens formål.

Se også U 2024.2267 Ø. Sagen drejede sig om en opsigelse af de øvrige ejeres brugsret til bl.a. pulterrum, som var beliggende i en ejerlejlighed i loftsetagen. Spørgsmålet var, om opsigelsen af pulterrummene kunne rettes til ejerforeningen. På baggrund af de konkrete omstændigheder fandt landsretten, at ejerlejlighedsforeningen måtte anses for at have forvaltet brugsretten til det samlede loftsareal på en sådan måde, at opsigelse af brugsretten kunne rettes til foreningen. Landsretten lagde til grund, at ejerforeningen

havde påtaget sig ansvaret for at vedligeholde det omhandlede loftsareal, og for at kortlægge og fordele pulterrummene i ejerlejligheden mellem de øvrige ejerlejlighedsejere. Ejerforeningen havde tillige fastsat ordensregler, som omfattede ejernes færdsel og benyttelse af loftsarealet. Landsretten lagde videre til grund, at ejerforeningens bestyrelse havde forestået dialogen med skiftende ejere af ejerlejligheden om loftsrummets benyttelse og eventuelle omdannelse til beboelse.

Formålsbestemmelsen sætter samtidigt grænser for, hvad ejerlejlighedsejerne kan gå sammen om og træffe beslutninger om uden om ejerforeningen. Som hovedregel kan ejerlejlighedsejerne ikke selvstændigt disponere på områder, som hører under det, ejerforeningen varetager efter foreningens formål, men er der tale om mere generelle forhold, som ikke vedrører specifikt ejerforeningen, kan de enkelte ejerlejlighedsejere disponere uden om ejerforeningen. Det vil f.eks. ikke være uforeneligt med medlemskabet af ejerforeningen at afgive et separat høringssvar om en lokalplan for området, selvom det kan siges at vedrøre et fælles anliggende, og selvom foreningen også kan afgive et høringssvar. Den nærmere afgrænsning beror på den konkrete situation.

Ad stk. 3

Bestemmelsen afgrænser medlemskredsen i ejerforeningen. Spørgsmålet om medlemskab har betydning i forhold til, hvem der er berettiget og forpligtet over for ejerforeningen, f.eks. hvem der er forpligtet til at betale til fællesudgifter og kan deltage i, og stemme på, ejerforeningens generalforsamling, samt hvem der hæfter for ejerforeningens forpligtelser i henhold til stk. 4.

Udgangspunktet er, at medlemskredsen består af alle de fysiske eller juridiske personer, der har en tinglyst adkomst til en ejerlejlighed i ejendommen. Det er således den tinglyste adkomst, der statuerer medlemskabet og dermed, hvem der har medlemsrettigheder og -pligter og hæfter for ejerforeningens forpligtelser.

Ejerskifte

Udgangspunktet fraviges, når der er aftalt et ejerskifte, men endnu ikke er tinglyst adkomst for den nye ejer inden overtagelsesdagen. I denne situation overgår medlemskabet til den nye ejer på den aftalte overtagelsesdag. Det er i denne situation således aftaleforholdet om ejerskabet af ejerlejligheden, der er afgørende for, hvem der er medlem af ejerforeningen, og ikke om overdragelsen er tingsligt beskyttet.

Dette medfører, at den nye ejer allerede fra den aftalte overtagelsesdag er berettiget og forpligtet som medlem, selvom vedkommendes adkomst ikke er tinglyst, og kan udøve de medlemsbeføjelser, der er knyttet til ejerlejligheden, herunder retten til at møde og stemme på en generalforsamling i ejerforeningen. Den nye ejer er også forpligtet til at betale de fællesudgifter, der forfalder fra og med overtagelsesdagen, uanset om de er stiftet før dette tidspunkt, men ikke for den hidtidige ejers restancer til ejerforeningen medmindre den nye ejer påtager sig denne forpligtelse (udtrykkeligt eller stiltiende), f.eks. ved den i praksis ofte forekommende situation, at en restance oplyses ved salg og opkræves hos køberen og medtages på refusionsopgørelsen. Det kan også følge af en særvedtægtsbestemmelse, at en køber indtræder i sælgerens forfaldne forpligtelser over for ejerforeningen.

Selvom medlemspligterne overgår til den nye ejer på overtagelsesdagen, frigøres den hidtidige ejer antageligt først fra sine forpligtelser over for ejerforeningen, når der er givet meddelelse til ejerforeningen om ejerskiftet.

Det påhviler parterne selv at gøre ejerforeningen opmærksom på situationen, hvor en ejerlejlighed er overdraget, men der endnu ikke er tinglyst adkomst for den nye ejer på overtagelsesdagen. Den hidtidige ejer må om fornødent dokumentere, at vedkommende f.eks. ikke skal betale fællesudgiften, og erhververen må om fornødent dokumentere sin ret til at deltage i en generalforsamling.

Særlige problemstillinger i ejerskiftesituationen:

– *Betingede købsaftaler*

Er en ejerlejlighed solgt ved en betinget aftale, kan fristen for afklaring af betingelsen efter omstændighederne ligge efter fristen for tinglysning af adkomst og overtagelsesdagen. Uanset dette overgår medlemskabet til køber på tidspunktet for tinglyst betinget adkomst eller senest på overtagelsesdagen. Hvis det viser sig, at betingelsen ikke opfyldes, og handlen dermed annulleres, går medlemskabet tilbage til sælgeren igen. De medlemsmæssige dispositioner køberen har foretaget i perioden, er bindende for sælger, f.eks. afgivelse af stemme for et forslag på en generalforsamling, som forpligter ejerne.

– *Dispositionsret*

Det forekommer ikke sjældent, at det aftales, at køberen af en ejerlejlighed får ret til at disponere over lejligheden inden overtagelsesdagen. Dette vil som udgangspunkt alene blive betragtet som en aftale om faktisk dispositionsret for køberen og medfører ikke, at ejerbeføjelserne er overgået til køberen på dispositionsdagen. I disse situationer er det også først på overtagelsesdagen, at medlemskabet af ejerforeningen indtræder for den nye ejer, medmindre den nye ejers adkomst allerede er tinglyst.

– *Fuldmagt*

Det følger af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår ved køb af ejerlejligheder, at hvis der, efter fortrydelsesrettens udløb og inden overtagelsesdagen, afholdes generalforsamling i ejerforeningen, har køber fuldmagt fra sælger til at møde og stemme på generalforsamlingen i det omfang, dette kan ske i henhold til foreningens vedtægter. Efter normalvedtægten kan ejerne give en myndig person fuldmagt til at udøve stemmeretten, jf. nærmere omtalen nedenfor af normalvedtægtens § 12, ad stk. 2, og det kan således forekomme, at en køber kan udøve denne medlemsbeføjelse inden vedkommende efter normalvedtægten er medlem af ejerforeningen.

Bobehandling m.v.

Bestemmelsen indeholder desuden en særlig bestemmelse om de situationer, hvor ejerbeføjelserne overgår fra den tinglyste ejer, uden at det er en følge af et aftalt ejerskifte, og hvor der ikke tinglyses ny adkomst til ejerlejligheden. I disse situationer overgår medlemskabet af ejerforeningen samtidig med overgangen af ejerbeføjelserne.

Bestemmelsen omtaler tre konkrete situationer: dels situationen, hvor den tinglyste adkomsthavers ejerbeføjelser er bortfaldet og overgået til et bo, og hvor der ikke tinglyses adkomst for boet, dels den situation, hvor ejerlejligheden er taget til brugelig pant, og der ikke tinglyses adkomst for panthaver og dels den situation, hvor den tinglyste adkomsthaver er afgået ved døden og ejerlejligheden er udlagt til en arving eller legatar, og hvor der endnu ikke er sket en tinglysning af det nye adkomstforhold. Dette er formentlig de oftest forekommende situationer, men bestemmelsen er ikke begrænset hertil, men finder anvendelse på alle situationer, hvor der sker en overgang af ejerbeføjelser fra en tinglyst adkomsthaver til en anden, som ikke er tinglyst adkomsthaver.

Ejerbeføjelserne for et bo og en brugspanthaver ophører, når der sker overdragelse af ejerlejligheden til en ny ejer. Er der ikke tinglyst adkomst for den nye ejer inden overtagelsesdagen, overgår medlemskabet af ejerforeningen til den nye ejer på overtagelsesdagen, jf. den første del af bestemmelsen.

Ophører ejerbeføjelserne for et bo eller en brugspanthaver, uden at der sker et ejerskifte, genindtræder ejeren af ejerlejligheden (adkomsthaveren) som medlem af ejerforeningen på tidspunktet for ophøret af tredjemands ejerbeføjelser.

Ad stk. 4

Ejerforeninger for ejerlejlighedsejere er ikke foreninger i traditionel forstand, men har mere karakter af et administrationsfællesskab, der er befuldmægtiget til at varetage ejernes fælles anliggender. Samejefællesskabet disponerer gennem ejerforeningen, og de dispositioner, som en ejerforening foretager er således for ejerlejlighedsejernes (samejernes) regning og risiko.

Bestemmelsen i normalvedtægten ændrer delvist på de almindelige hæftelsesforhold for samejer og fastslår for det første, at ejerlejlighedsejerne kun hæfter subsidiært for ejerforeningens dispositioner. Dette medfører, at en kreditor i første omgang skal rette sit krav mod ejerforeningens formue (fællesformuen). Ejerlejlighedsudvalget har ikke taget udtrykkelig stilling til, om kreditor skal foretage en udtømmende retsforfølgelse mod ejerforeningen, før et krav kan rettes mod ejerne, men bestemmelsens ordlyd synes at pege i retning af, at der er tale om en modificeret subsidiær hæftelse, og at kreditor således kan rette sit krav mod ejerne, hvis ikke ejerforeningen efter et påkrav og et passende varsel betaler kravet, og således ikke først skal gennemføre en udtømmende retsforfølgelse mod ejerforeningen. Spørgsmålet må afklares i retspraksis.

I modsætning til 2004-normalvedtægten, hvor der var solidarisk hæftelse for ejerlejlighedsejerne, fastslår den nugældende normalvedtægt endvidere, at ejerlejlighedsejerne kun hæfter pro rata i forhold til fordelingstallet i foreningen. Det betyder, at en kreditor kun kan kræve, at den enkelte ejerlejlighedsejer betaler en andel af kravet, svarende til det fordelingstal ejerlejligheden har i forhold til det samlede fordelingstal. Er en ejerlejlighedsejer ikke i stand til at betale sin andel af kravet, kan kreditor altså ikke rette kravet mod de øvrige ejerlejlighedsejere, men må afskrive det.

Den personlige hæftelse for ejerlejlighedsejerne er opretholdt i den gældende normalvedtægt, hvilket indebærer, at de enkelte ejerlejlighedsejere hver hæfter med hele deres formue og f.eks. ikke kun med deres ejerlejlighed. Ejerne hæfter også fortsat direkte over for kreditorerne, dvs. at ejerne er forpligtede til at betale direkte til kreditorerne og ikke indirekte via indbetaling til ejerforeningen.

Ønsker ejerlejlighedsejerne generelt at udvide eller begrænse deres hæftelse, kan det ske ved en vedtagelse af en særvedtægtsbestemmelse. En vedtægtsmæssig begrænsning af hæftelsen kan besluttes ved 2/3 flertal på en generalforsamling, jf. normalvedtægten § 4, stk. 1, nr. 1, mens en beslutning om en udvidelse af hæftelsen kun kan ske med samtykke fra den enkelte, jf. normalvedtægten § 7.

Ejerlejlighedsejerne kan også i en konkret situation påtage sig en videregående hæftelse end den, der følger af normalvedtægtens bestemmelser f.eks. at hæfte solidarisk for et konkret fælleslån. En konkret udvidelse af ejerlejlighedsejernes hæftelse kræver, at den enkelte ejerlejlighedsejer samtykker, jf. normalvedtægten § 7.

Hæftelse over for tredjemand ved ejerskifte

Som anført ovenfor indtræder medlemsskiftet i ejerskiftesituationen på det tidspunkt, hvor den nye ejers adkomst tinglyses, dog allerede på overtagelsesdagen, hvis denne ligger forud for tinglysningen af adkomsten. Den nye ejer indtræder således ved medlemsskiftet i hæftelsen over for tredjemand for de forpligtelser som ejerforeningen påtager sig og samtidigt frigøres den hidtidige ejer.

Det anførte gælder ubetinget for nye forpligtelser, som ejerforeningen påtager sig efter medlemsskiftet, men det er ikke afklaret i retspraksis, i hvilket omfang den hidtidige ejer frigøres fra sin hæftelse for de forpligtelser som er stiftet før medlemsskiftetidspunktet og i hvilket omfang den nye ejer indtræder i hæftelsen for disse krav. Spørgsmålet er endvidere omdiskuteret i litteraturen, men det må nok antages, at hæftelsen for tidligere stiftede, men endnu ikke forfaldne, krav overgår fra den hidtidige ejer til den nye ejer ved et ejerskifte (på medlemsskiftetidspunktet), mens hæftelsen for de krav der er forfaldne på medlemsskiftetidspunktet ikke kan rettes mod den nye ejer. Fælleskreditoren kan således ikke rette et allerede forfaldent krav mod den nye ejer, hvis ikke fællesformuen rækker, men må holde sig til de øvrige ejere. Den nye ejer må imidlertid acceptere, at en fælleskreditor, hvis krav var forfaldent før medlemsskiftetidspunktet, også efter dette tidspunkt kan søge sig fyldestgjort i eventuel fællesformue.

Hæftelse ved ejerforeningens selvstændige dispositioner

I det omfang ejerforeningen selvstændigt erhverver f.eks. en fast ejendom, optræder ejerforeningen for egen regning og risiko. Det må antages, at normalvedtægtens hæftelsesbestemmelse også finder anvendelse i denne situation, hvilket indebærer, at ejerlejlighedsejerne hæfter direkte, men subsidiært, personligt og prorata for ejerforeningens forpligtelser i relation til den faste ejendom, der ejes af ejerforeningen. I praksis vil f.eks. et långivende realkreditinstitut antageligt udtrykkeligt betinge et lån til ejerforeningen af, at ejerlejlighedsejerne påtager sig at hæfte i overensstemmelse med normalvedtægtens bestemmelse.

§ 2 Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Generalforsamlingen er det forum, hvor alle medlemmer har ret til at deltage, jf. normalvedtægtens § 12, der omtales nærmere nedenfor.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, hvilket indebærer, at generalforsamlingen kan træffe beslutning om alle forhold vedrørende ejerforeningen. Også beslutninger, der er truffet af foreningens bestyrelse, kan indbringes for, og omgøres af, generalforsamlingen, jf. normalvedtægtens § 16, stk. 5, der omtales nærmere nedenfor.

Generalforsamlingens beslutninger må i sagens natur ikke stride imod (præceptiv) lovgivning, f.eks. bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 4 om beslutninger, der indebærer utilbørlige fordele eller ulemper. Denne bestemmelse er gentaget i normalvedtægtens § 8 og beskrives nærmere nedenfor.

Generalforsamlingens beslutninger må heller ikke stride imod foreningens vedtægter, herunder foreningens formål, som i henhold til normalvedtægtens § 1, stk. 2, er at administrere den fælles ejendom og

øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen, jf. nærmere omtalen af normalvedtægtens § 1 ovenfor.

Endeligt må generalforsamlingens beslutninger ikke stride mod de almindelige grundsætninger for foreninger, f.eks. princippet om ligebehandling af medlemmerne.

Generalforsamlingen kan ikke træffe beslutning om punkter, der ikke fremgår af dagsordenen, med mindre at alle ejere er til stede og samtykker hertil. Det er ikke muligt at tillade et punkt behandlet, selvom flere samtykker for behandling, end der er behov for til at stemme beslutningen igennem.

Generalforsamlingen træffer beslutninger på enten en ordinær generalforsamling, som afholdes én gang årligt, eller på en ekstraordinær generalforsamling, som afholdes efter behov/ønske.

Reglerne for generalforsamlinger er beskrevet i normalvedtægtens §§ 3-7, samt §§ 9-13, og omtales nærmere nedenfor.

§ 3 Simpelt flertal

Generalforsamlingen træffer beslutninger med simpelt flertal efter fordelingstal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 4-6

Generelt

Stemmereglerne fandtes i en enkelt paragraf i 2004-normalvedtægten (§ 2, stk. 3 og 4), men er i den nye normalvedtægt fordelt på flere selvstændige paragraffer i §§ 3-5. Der er endvidere sket en præcisering af stemmereglerne, samt lavet to nye stemmebestemmelser i § 6 og § 7.

Ad stk. 1

Bestemmelsen er en videreførelse af bestemmelsen i § 2, stk. 3, i 2004-normalvedtægten. Bestemmelsen medfører, at der til vedtagelse af et forslag kun kræves et simpelt flertal efter fordelingstal. Det er således uden betydning, hvor mange ejere efter antal, der stemmer for eller imod et forslag. Et mindretal af medlemmer målt efter antal, der besidder mere end halvdelen af fordelingstallet, kan således træffe beslutninger af almindelig karakter, selvom et flertal af medlemmer, efter antal, ikke støtter forslaget. Der gælder ingen quorum-krav ved sådanne beslutninger.

Stemmeretten tilkommer ejerne

Det er alene ejerne, der har stemmeret på generalforsamlingen.

Ejes en ejerlejlighed i et sameje, betragtes samejerne som én ejer. Ejes en ejerlejlighed f.eks. af to personer, vil den i en afstemning kun indgå med sit fordelingstal én gang, og stemmeretten kan heller ikke opdeles, så f.eks. den ene samejer stemmer med halvdelen af fordelingstallet, mens den anden samejer stemmer med den anden halvdel. Ejer en person flere ejerlejligheder i ejendommen, vil vedkommende kunne stemme som ejer af hver ejerlejlighed.

Se nærmere om stemmeretten nedenfor, under omtalen af normalvedtægtens § 12.

Vedtagelseskravet

Det er alene de afgivne stemmer på generalforsamlingen, hvor der tilkendegives en holdning "for" eller "imod" et forslag, der afgør, om forslaget opnår den nødvendige tilslutning til at kunne vedtages. Blanke stemmer og stemmer, der ikke afgives, selvom ejeren deltager i generalforsamlingen, tælles således ikke med ved opgørelsen af, om vedtagelseskravet i bestemmelsen er opfyldt. Ugyldige stemmer tælles heller ikke med. Er der flere, målt efter fordelingstal, der stemmer for end imod forslaget, er forslaget vedtaget. Er der flere, der stemmer imod end for forslaget, er forslaget forkastet. Står stemmetallet lige, er forslaget også forkastet.

Fravigelse af vedtagelseskravet

Vedtagelseskravet i bestemmelsen fraviges i det omfang, der er fastsat andre vedtagelseskrav i ejerlejlighedsloven. Den gældende ejerlejlighedslov indeholder fravigelser fra det almindelige flertalskrav i § 5, stk. 7 (etablering af tagboliger), i § 9, stk. 3 (pålæg af bod for grove pligtforsømmelser m.v.) og i § 10, stk. 2 (eksklusion for særdeles grove pligtforsømmelser m.v.). På disse områder kræves 2/3 flertal efter såvel fordelingstal som antal. Stemmekravet svarer til bestemmelserne i normalvedtægtens § 4 og § 5, som omtales nedenfor.

Bestemmelsen fraviges desuden i det omfang andet følger af normalvedtægtens §§ 4-6, jf. nærmere *nedenfor.*

Beslutninger omfattet af vedtagelseskravet

Det er hensigten med bestemmelsen, at den skal dække alle beslutninger i en ejerforening af almindelig karakter. Bestemmelsen omfatter således beslutninger, der følger naturligt af foreningsforholdet, såsom valg til bestyrelsen, herunder valg af formand, valg af revisor og administrator, godkendelse af regnskab, budget og vedligeholdelsesplan m.v. Godkendelse af budgettet kan dog kun vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, hvis det ikke indeholder tiltag, der kræver et kvalificeret flertal efter normalvedtægtens §§ 4-6. Er der indarbejdet sådanne tiltag i budgettet, skal det relevante vedtagelseskrav iagttages. Dette er særligt relevant for vedligeholdelsesarbejder, der omtales nærmere nedenfor.

Bestemmelsen omfatter også valg af dirigent og referent på generalforsamlingen, samt andre afstemninger om formalia, som måtte opstå på generalforsamlingen, og som dirigenten udlægger til beslutning.

Bestemmelsen omfatter tillige mindre væsentlige dispositioner over fællesejendom, f.eks. udlejning af enkelte sekundære lokaler m.v. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer, eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen er omfattet af stemmekravet i normalvedtægtens § 4 og eventuelt det skærpede krav i normalvedtægtens § 6. Bestemmelserne omtales nærmere nedenfor.

– *Husorden*

Bestemmelsen omfatter også fastsættelse af en husorden. Husordenen er en ordensforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, dvs. regler vedrørende brugen af og den faktiske disposition over særejendom eller fælles ejendom.

I en husorden kan der fastsættes almindelige ordensregler om anvendelsen af fællesarealer, såsom gård, cykelkælder, tørrerum, vaskerum, anbringelse af affald, aflåsning af hoveddør, parkering, leg på grunden

m.v., tidsgrænser for støjudøvelse, forbud mod fodring af fugle, begrænsning af gener fra kæledyr, brug af vaskekælder og lignende.

Husordenen kan derimod ikke indeholde bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, som ellers ville kræve beslutninger med kvalificeret flertal efter loven eller vedtægterne, herunder i form af vedtægtsændringer, eller beslutninger, som kræver tilsagn fra de, der pålægges forpligtelserne, herunder begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, mulighed for at holde kæledyr, pålægning af udgifter til trappevask eller anden renholdelse eller forpligtelse til at udføre ren- og vedligeholdelsesopgaver.

– *Vedligeholdelsesarbejder*

Bestyrelsen kan, som led i sin varetagelse af den daglige drift af ejerforeningen, igangsætte almindelig løbende vedligeholdelse af ejendommen inden for det budget, der er afsat til formålet. Bestyrelsen kan endvidere, uden for budget, iværksætte vedligeholdelsesarbejder, hvis de er uopsættelige, og det ikke er muligt at nå at få en generalforsamlingsgodkendelse, inden arbejdet skal iværksættes. Situationen er i praksis ofte, at en del af et større ubudgetteret vedligeholdelsesarbejde er akut, mens en endelig løsning godt kan afvente en beslutning på en (ekstraordinær) generalforsamling. I dette tilfælde kan det være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen igangsætter de akutte tiltag, og hurtigst muligt indkalder til en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på at vedtage det endelige projekt, og få afsat de nødvendige midler i et opdateret budget.

Iværksættelse af arbejder, der ikke er budgetterede, og som ikke er uopsættelige, kræver en godkendelse af generalforsamlingen.

Så længe der alene er tale om et almindeligt eller et nødvendigt vedligeholdelsesarbejde, kan generalforsamlingen vedtage arbejdet med simpelt flertal efter fordelingstal. Det gælder uanset størrelsen af omkostningerne ved arbejdet. Det beror på en konkret vurdering, om et arbejde kan karakteriseres som et almindeligt/nødvendigt vedligeholdelsesarbejde.

Et vedligeholdelsesarbejde er kendetegnet ved, at det har til formål at opretholde ejendommens stand, og at ejendommen ikke som sådan ændres ved arbejderne. Et vedligeholdelsesprojekt, der medfører (væsentlig) forandring af ejendommen, herunder forbedring af ejendommen, vil kræve 2/3 flertal efter fordelingstal og antal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 2. Dog vil et arbejde, der medfører en forbedring af ejendommen, der alene er en følge af, at der vedligeholdes fagmæssigt korrekt, herunder med nutidige og helt sædvanlige materialer, kunne besluttes med almindeligt flertal efter fordelingstal.

Problemstillingerne er belyst i følgende afgørelser:

Vestre Landsret har i dommen U 1996.1214 V vurderet, at udskiftningen af vinduer havde været nødvendig, og at den vedtagne løsning, ”efter sit økonomiske omfang og sin beskaffenhed, ikke kunne karakteriseres som en ”væsentlig forandring” af ejendommens fælles bestanddele”, og således kunne træffe ved simpelt flertal.

Samme begrundelse blev anført af Landsretten omkring udskiftning af vinduer i T:BB 2011.151. Her blev det yderligere anført, at udskiftningen af vinduer skete som et led i den almindelige vedligeholdelse. Det fremgik af foreningens vedtægter, at ”Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpel stemmeflerhed, undtagen i tilfælde, hvor der til afstemning foreligger forslag til vedtægtsændringer eller foreningens op-

løsning. ” Al vedligeholdelse i den konkrete forening, herunder også vedligeholdelse, der ville indebære en væsentlig forandring af ejendommen, ville således (formentlig) kunne vedtages med simpelt flertal.

T:BB 2007.503 vedrørte aflukning af en gård og etablering af cykel- og skralderum. Landsretten fastslog, at foranstaltningerne ikke fandtes at medføre varige ulemper af reel betydning for en ejer, og derfor ikke krævede samtykke fra den pågældende ejer (eller øvrige ejere). Foranstaltningerne var besluttet ud fra hensyn til ejerforeningens medlemmer og en hensigtsmæssig anvendelse af ejendommen, og kunne hverken efter deres økonomiske omfang eller beskaffenhed, karakteriseres som væsentlige forandringer af fælles bestanddele. De kunne derfor gyldigt træffes med simpelt stemmeflertal.

Uanset at igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder som udgangspunkt skal vedtages af bestyrelsen (eller efter omstændighederne af generalforsamlingen), vil den enkelte ejer kunne iværksætte vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder på fællesejet, hvis det er nødvendigt for at imødegå, at ejerlejligheden (særejendommen) udsættes for (væsentligt) værditab, eller for at ejeren kan opretholde en brug af sin ejerlejlighed. Det er en forudsætning, at ejeren forinden forgæves har forsøgt at få arbejdet igangsat af bestyrelsen/generalforsamlingen. Omkostningerne til vedligeholdelse og istandsættelse vil også i denne situation være en fælles udgift, der skal fordeles i henhold til fordelingstallet. Se også omtalen af normalvedtægtens § 26.

Fra praksis se U 2003.2206 V (dækning for ikke-uopsættelig vedligeholdelse). I den konkrete sag havde ejeren af en kælderlejlighed forgæves anmodet ejerforeningen om afhjælpning af fugtskader på en ydervæg i lejligheden. Ejeren lod udbedringen foretage for egen regning og krævede udgiften på ca. 16.000 kr. refunderet af ejerforeningen. Landsretten vurderede, at udbedringen af skaden vedrørte fællesejendommen. Landsretten fandt det er ikke godtgjort, at en øjeblikkelig udbedring var påkrævet for at afværge en umiddelbart truende skade, men da arbejdet havde afhjulpet fugten i to af rummene, og der er derfor var sket en forbedring af fællesejendommen, fandt Landsretten ud fra berigelsesbetragtninger, at ejerforeningen skulle godtgøre ejeren udgifterne.

Små ejerforeninger

Hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens bestemmelse indeholder krav om, at et vist minimum af medlemmer deltager i en generalforsamling, før den er beslutningsdygtig, og der er heller ikke krav om, at et minimum af medlemmer afgiver en stemme om et forslag, før det kan vedtages. I princippet kan en generalforsamling gyldigt vedtage et forslag, der er omfattet af stemmekravet i bestemmelsen, hvis blot der deltager ét medlem i generalforsamlingen og det pågældende medlem stemmer for forslaget. Dette er normalt ikke et problem, men i meget små ejerforeninger bør man overveje at indføre regler om minimumsdeltagelse i generalforsamlinger (såkaldte quorumregler) i en særvedtægt, for at forhindre, at der kan træffes beslutninger på en generalforsamling, uden at der deltager et minimum af medlemmer i generalforsamlingen.

Består en ejerforening kun af 2 ejerlejligheder med samme fordelingstal, indebærer bestemmelsen i realiteten, at der kun kan træffes beslutning om almindelige forhold i enighed.

Har ejerlejlighederne forskelligt fordelingstal, kan ejeren af ejerlejligheden med det størst fordelingstal træffe alle beslutninger om almindelige forhold. I denne situation bør det overvejes at lave en særvedtægtsbestemmelse, der ligestiller ejerne i spørgsmål om almindelige forhold, f.eks. en tilføjelse om, at en

vedtagelse både kræver flertal efter fordelingstal og antal (dobbelt almindeligt flertal). Tilsvarende bør overvejes i alle ejerforeninger, hvor én af ejerlejlighederne har et fordelingstal på over 50%.

§ 4 2/3-flertal

Generalforsamlingens beslutninger om væsentlige forhold træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, medmindre andet følger af ejerlejlighedsloven eller denne normalvedtægts §§ 6-7. Beslutninger om væsentlige forhold omfatter:

1) Vedtægtsændringer.

2) Begrænsning af ejernes ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.

3) Sikkerhedsstillelse, jf. § 31.

4) Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.

Stk. 2. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal, jf. dog § 6. Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen omfatter især følgende eller lignende beslutninger:

1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører. Udgifterne i forbindelse med sådanne projekter skal afholdes af de ejere, der opnår fordele derved, uanset om de pågældende har stemt for projektet eller ej.

2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen. Som en del af godkendelsen af en sådan disposition kan generalforsamlingen beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed.

3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.

4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

Generelt

Bestemmelsen er en videreførelse af bestemmelsen i § 2, stk. 4, i 2004-normalvedtægten, men er udvidet til også at omfatte andet end væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør, salg af fællesejendom og ændring af vedtægterne, jf. nærmere omtalen i det følgende. Endvidere er 2004-normalvedtægtens bestemmelse om en bekræftende generalforsamling udskilt til en særskilt bestemmelse - se normalvedtægtens § 5, der omtales nedenfor.

Efter bestemmelsen kan beslutninger om væsentlige forhold (stk. 1), og væsentlige og varige ændringer, eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendom (stk. 2), træffes af generalforsamlingen med et kvalificeret flertal på 2/3 af ejerne i foreningen efter såvel fordelingstal som efter antal, herefter betegnet

”2/3 dobbeltkvalificeret flertal”. Fordelingen af reglerne om ”væsentlige beslutninger” på to stykker indebærer ingen realitetsforskelle og er alene foretaget af hensyn til overskueligheden.

Stemmeretten tilkommer ejerne

Beslutningerne træffes af ejerne i ejerforeningen. Se nærmere ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 3, stk. 1, samt om stemmeretten nedenfor under omtalen af normalvedtægtens § 12.

Vedtagelseskravet

Flertallet på 2/3 dobbeltkvalificeret flertal skal opnås blandt samtlige ejere og ikke kun blandt de ejere, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Bestemmelsen adskiller sig på dette punkt fra normalvedtægtens § 3, der alene stiller krav om flertal blandt de ejere, der afgiver en stemme for eller imod på generalforsamlingen (samt kun krav om flertal efter fordelingstal), jf. nærmere ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 3.

Kravet om, at der skal være flertal efter såvel antal som fordelingstal, udgør en mindretalsbeskyttelse, der skal sikre, at et mindre antal ejere af lejligheder, med tilsammen et stort fordelingstal, ikke træffer beslutninger om væsentlige forhold, uden at det også støttes af et kvalificeret flertal af ejere målt efter antal.

Opnår et forslag ikke den krævede tilslutning på en generalforsamling, men dog tilslutning fra 2/3 af de ejere, der er repræsenteret på generalforsamlingen, både efter fordelingstal og antal, skal forslaget forelægges en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal blandt de afgivne stemmer, jf. normalvedtægten § 5, der omtales nærmere nedenfor. Ved afgørelsen af, om et forslag har opnået tilstrækkelig tilslutning til, at det skal forelægges på en ny generalforsamling, skal man være opmærksom på, at betingelsen er, at der er et dobbeltkvalificeret flertal på 2/3 af de repræsenterede ejere, der skal stemme for forslaget. I praksis indebærer det, at blanke og ugyldige stemmer tæller som ”nej-stemmer”. Tilsvarende gælder stemmer tilhørende deltagende ejere, som ikke afgiver en stemme (”ikke-afgivne stemmer”). Man skal også være opmærksom på, at ejere, der ikke selv deltager fysisk i en generalforsamling, men som har givet andre fuldmagt til at deltage på deres vegne, er repræsenterede og derfor også skal medregnes ved opgørelserne. Afgiver de pågældende fuldmagtshavere ikke en stemme for den pågældende ejer, f.eks. fordi fuldmagten ikke omfatter retten til dette, vil dette også have virkning som ”nej-stemmer”.

Fravigelse af vedtagelseskravet

Bestemmelsen gælder ikke, hvis andet følger af ejerlejlighedsloven. Der er ikke bestemmelser i den gældende ejerlejlighedslov, der stiller andre stemmekrav end det anførte, idet det bemærkes, at de bestemmelser i ejerlejlighedsloven, der har bestemmelser med stemmekrav (anført ovenfor under § 3), har de samme krav til stemmemajoritet og procedure som normalvedtægtens § 4, stk. 1 og § 5.

Bestemmelsen gælder desuden ikke, hvis der i et konkret tilfælde gælder et skærpet krav efter normalvedtægtens §§ 6-7. Normalvedtægtens § 6 og § 7 omtales nærmere nedenfor.

Små ejerforeninger

Består en ejerforening kun af to ejerlejligheder, indebærer bestemmelserne i stk. 1 og 2, at der kun kan træffes beslutning om væsentlige forhold i enighed, uanset hvordan fordelingstallet er fordelt mellem lejlighederne. Er parterne ikke enige, kan der altså ikke træffes beslutninger om væsentlige forhold (og, som anført tidligere, heller ikke om "almindelige" forhold omfattet af normalvedtægtens § 3).

Består en ejerforening af tre ejerlejligheder, der ikke har samme fordelingstal, indebærer bestemmelserne, at ejeren af ejerlejligheden med det største fordelingstal har vetoret over for alle beslutninger om væsentlige forhold. I denne situation bør det overvejes at lave en særvedtægtsbestemmelse, der ligestiller alle ejere i visse spørgsmål. Det kunne f.eks. omfatte beslutninger om betaling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug, jf. nr. 4. Det kunne også omfatte væsentlige forandringer af fællesejet inden for en nærmere fastsat beløbsgrænse, så rimelige ønsker, som ikke er væsentligt økonomisk belastende, ikke kan blokeres af en enkelt ejer. En ligestilling kan ske ved, at beslutninger i disse forhold kan vedtages med 2/3 flertal alene efter antal.

Ad stk. 1

Bestemmelsen opremser fire konkrete forhold, der altid anses som væsentlige. Opremsningen er ikke udtømmende, og bestemmelsen omfatter således alle væsentlige forhold, der vedrører ejerforeningen, andre fællesanliggender eller ejerlejlighederne (særejendommene). Som anført ovenfor, er væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen dog reguleret i stk. 2.

1) *Vedtægtsændringer*

Bestemmelsen omfatter som udgangspunkt alle beslutninger om ændring af ejerforeningens vedtægter. Den omfatter således både den situation, hvor en eksisterende særvedtægt (som ikke indeholder en egen bestemmelse om vedtægtsændringer) ændres, og den situation, hvor der ikke eksisterer en særvedtægt, men hvor der vedtages en særvedtægtsbestemmelse, som supplerer eller erstatter normalvedtægtens bestemmelser. Indeholder en særvedtægt en bestemmelse om vedtægtsændringer, gælder normalvedtægtens bestemmelse ikke.

Som anført ovenfor under afsnittet *Generelle bemærkninger*, fremgår det af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2, at normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning. Normalvedtægtens bestemmelser gælder således, hvis ikke der er vedtaget en særvedtægtsbestemmelse om samme forhold. Dette indebærer, at det ikke er muligt at ophæve en af normalvedtægtens bestemmelser, uden at der samtidigt vedtages en særvedtægtsbestemmelse som regulerer samme forhold som den normalvedtægtsbestemmelse, der ikke skal gælde. I modsætning hertil kan særvedtægtsbestemmelser ophæves, uden at der vedtages en anden særvedtægtsbestemmelse om det samme forhold. Er forholdet reguleret i normalvedtægten, vil normalvedtægtens bestemmelse være gældende efter ophævelsen af særvedtægtsbestemmelsen.

Begrænsninger for hvad der kan vedtages i en særvedtægt

Visse af normalvedtægtens bestemmelser er gentagelser fra ejerlejlighedsloven. Det drejer sig om normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 4, der er en gengivelse af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, § 8 om utilbørlige fordele og ulemper, der er en gentagelse af ejerlejlighedslovens § 4, normalvedtægtens § 22-24 om hhv. bod, eksklusion og overførsel af udlejerbeføjelser, der er en gentagelse af ejerlejlighedslovens §§ 9-11, samt normalvedtægtens § 29, stk. 1-4, om adgang og retablering, der er en gentagelse af ejerlejlighedslovens

§ 8[9]. Disse bestemmelser i ejerlejlighedsloven må, ud fra deres indhold, anses for at være ufravigelige, og de tilsvarende vedtægtsbestemmelser i normalvedtægten kan derfor ikke ændres, eller kun ændres til gunst for ejerne, ved vedtagelse af en særvedtægtsbestemmelse.

Ejerlejlighedsloven indeholder herudover en række bestemmelser, der ikke er gentaget i normalvedtægten, men som gælder for alle ejerforeninger. Det drejer sig om ejerlejlighedslovens § 2, der bl.a. definerer begrebet en ejerlejlighed og en ejerforening, ejerlejlighedslovens § 3, der fastslår de vilkår, der er knyttet til ejendomsretten til en ejerlejlighed, ejerlejlighedslovens § 5, stk. 2-5, der indeholder nogle formelle regler om normalvedtægten og ejerforeninger, ejerlejlighedslovens § 6, om fastsættelse af en husorden, samt ejerlejlighedslovens § 7, om fordelingen af fælles udgifter. Disse bestemmelser kan heller ikke fraviges i en særvedtægt. Det bemærkes særligt, at det af ejerlejlighedslovens § 2, stk.1, nr. 2, fremgår, at en ejerforening er et obligatorisk fællesskab af samtlige ejere af en ejerlejlighed i en ejendom. Det er således ikke muligt at nedlægge en ejerforening, så længe ejendommen er opdelt i ejerlejligheder (som ikke alle ejes af den samme ejer), og dermed heller ikke muligt at vedtage en særvedtægtsbestemmelse om ejerforeningens opløsning uden samtidigt at vedtage en ophævelse af opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder. Dette vil kræve samtykke fra alle ejere i henhold til normalvedtægtens § 7, der omtales nedenfor.

Herudover følger visse rettigheder af øvrig lovgivning eller almindelige foreningsretlige principper. Bestemmelser i normalvedtægten, der er udtryk for disse principper, kan heller ikke ændres i en særvedtægtsbestemmelse. Det omfatter f.eks. visse dele af normalvedtægtens § 12 om ejerforeningens generalforsamling. Det kan ikke gyldigt vedtages, at kun visse ejere har adgang til eller stemmeret på foreningens generalforsamling eller kan vælges til bestyrelsen. Sådanne bestemmelser vil også stride mod ejerlejlighedslovens § 3, hvorefter bl.a. rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden.

Eksempler på praksis om ejerlejlighedslovens § 3:

I U 2022.1668 V havde ejerforeningens generalforsamling med 2/3 flertal efter fordelingstal vedtaget en vedtægtsændring, der indførte krav om bopæl i ejendommen som betingelse for en ejers valgbarhed til bestyrelsen, gældende for fremtidige ejere. Tinglysningsretten afviste anmeldelsen med den begrundelse, at samtlige ejere skulle have underskrevet anmeldelsen, men i forbindelse med kære af afvisningen henviste Tinglysningsretten til, at retten til medindflydelse i form af bestyrelsesmedlemsskab må anses for omfattet af beskyttelsen i ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3, og ændringen kunne derfor ikke tinglyses heller ikke med samtlige ejeres tiltræden. Landsretten tiltrådte Tinglysningsrettens afvisning, idet den anførte, at det følger af ejerlejlighedslovens § 3, at den samlede ret forbundet med at eje en ejerlejlighed består af 3 elementer: Retten til faktisk og retlig eneråden over ejerlejligheden, medejendomsret til ejendommens fælles bestanddele samt rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen, og at disse rettigheder ikke kan adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden, hvorfor en vedtægtsbestemmelse, der afskærer en ejer, der ikke bebor sin ejerlejlighed, fra at være valgbar til bestyrelsen, er i strid med § 3 i ejerlejlighedsloven.

I sagen GD 2022/14 V fandt Landsretten, at en særvedtægts bestemmelse om, at stemmeretten suspenderes, hvis et medlem af ejerforeningen er i restance med fællesudgifter og andre bidrag, der er pålagt medlemmerne af ejerforeningen, er i strid med EJL § 3, stk. 3, idet en ejers rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen, herunder dennes stemmeret, ikke kan adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Særligt om fravigelse af visse normalvedtægtsbestemmelser

Selvom vedtægtsændringer efter normalvedtægten kan vedtages med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, gælder det ikke for fravigelser af de normalvedtægtsbestemmelser, som indeholder vedtagelseskrav, der er højere end 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Disse vedtægtsbestemmelser kan som udgangspunkt kun fraviges med det højere vedtagelseskrav, der gælder i selve bestemmelsen. Vedtagelseskravet til en fravigelse afhænger dog af, om bestemmelsen tilsigter mindretalsbeskyttelse eller flertalsbeskyttelse, hvad der er udgangspunktet uden en bestemmelse, og i hvilken retning vedtagelseskravet skal fraviges.

Efter normalvedtægtens § 6 kan beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele vedtages med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal. Bestemmelsen udgør som udgangspunkt en flertalsbeskyttelsesbestemmelse, da salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele ellers ville kræve enighed. Bestemmelsen sikrer således, at det er muligt at afhænde betydelig fællesejendom, hvis et markant flertal er enige om dette. En forhøjelse af vedtagelseskravet vil derfor antageligt kun kunne besluttes med bestemmelsens vedtagelseskrav, dvs. med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal. Bestemmelsen kan dog også siges at indeholde en mindretalsbeskyttelse, idet den sikrer, at ejere, der tilsammen besidder mere end 1/10 af det samlede fordelingstal og antal ejerlejligheder, kan blokere for et salg. En nedsættelse af vedtagelseskravet kræver derfor antageligt samtykke fra alle ejere, jf. normalvedtægten § 7.

Efter normalvedtægtens § 7 har alle ejere vetoret over visse beslutninger, jf. omtalen af bestemmelsen nedenfor. Vetoretten over de beslutninger, der er omfattet af bestemmelsen kan kun ændres, hvis alle ejere samtykker.

Der foreligger en særlig problemstilling i forhold til normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2, hvorefter retten til korttidsudlejning, som nærmere defineret i normalvedtægtens § 30, stk. 2, kan begrænses med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Uden denne bestemmelse ville en begrænsning i udlejningsretten kræve samtykke fra de enkelte ejere, og en nedsættelse af vedtagelseskravet må derfor antages at kræve samtykke fra alle ejere. En forhøjelse af vedtagelseskravet kan ske med det generelle krav til vedtægtsændringer, dvs. efter normalvedtægten med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal.

Tilsvarende foreligger der en særlig problemstilling i forhold til normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 4, om etablering af tagboliger. Vedtagelseskravet i denne bestemmelse er identisk med vedtagelseskravet til vedtægtsændringer generelt, dvs. 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Vedtagelseskravet er imidlertid fastsat i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, der har et boligpolitisk sigte om at lette mulighederne for, at ejerforeningerne kan etablere nye boliger i tagetagen. Det fremgår af forarbejderne[10] til bestemmelsen, at der ikke kan sættes et højere krav, og det er derfor ikke muligt at vedtage en særvedtægtsbestemmelse, hvorefter der skal gælde et højere – eller lavere – vedtagelseskrav end lovens krav ved beslutninger om etablering af tagboliger.

Særligt om ældre særvedtægtsbestemmelser som strider mod ejerlejlighedslovens ufravigelige bestemmelser

Ældre særvedtægtsbestemmelse, som er vedtaget før den gældende ejerlejlighedslov trådte i kraft 1. januar 2020, og som strider mod ufravigelige bestemmelser i den gældende ejerlejlighedslov, er som anført tidligere som udgangspunkt antageligt fortsat gyldige, men tilsvarende bestemmelser kan ikke vedtages efter lovens ikrafttræden. Dette gælder særvedtægtsbestemmelser svarende til den nu ophævede bestemmelser i § 8 i den tidligere ejerlejlighedslov (pålæg om fraflytning)[11]. Eksisterende særvedtægtsbe-

stemmelser, der indeholder pålæg om fraflytning, må antages at kunne opretholdes, men der kan ikke indføres tilsvarende bestemmelser i en ny særvedtægtsbestemmelse efter lovens ikrafttræden.

I modsætning hertil må det antages, at en ældre særvedtægtsbestemmelse, der stiller et højere vedtagelseskrav til beslutninger om etablering af tagboliger end vedtagelseskravet på 2/3 dobbeltkvalificeret flertal efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7 (gentaget i normalvedtægten § 4, stk. 2, nr. 4), må anses for ugyldige. Den nugældende bestemmelse i ejerlejlighedsloven blev – som anført i note 10 ovenfor - oprindeligt (i en lidt ændret form) indsat i den tidligere ejerlejlighedslovs § 7 a,[12] og det fremgår af forarbejderne[13] til denne bestemmelse, at "forslaget medfører, at det, uanset de vedtægtsbestemmelser, der gælder for ejerforeningen, bliver muligt at træffe beslutning om indretning af tagboliger med 2/3 flertal blandt ejerlejlighedsejerne". Det synes således at have været hensigten, at eksisterende særvedtægtsbestemmelser med et højere vedtagelseskrav blev gjort ugyldige. Spørgsmålet må afklares i retspraksis.

Selvom en særvedtægtsbestemmelse må anses som ugyldig, kan den kun ophæves formelt ved en generalforsamlingsbeslutning, med det til vedtægtsændringer krævede 2/3 dobbeltkvalificerede flertal.

Det påhviler bestyrelsen at tage initiativ til en ophævelse.

2) *Begrænsning af ejeres ret til kortidsudlejning, jf. § 30, stk. 2*

Bestemmelsen omfatter beslutninger om kortidsudlejning, der i normalvedtægtens § 30, stk. 2, defineres som udlejning for en lejeperiode på 30 dage eller mindre.

Ejerforeningen kan som udgangspunkt ikke vedtage indskrænkninger i ejernes dispositioner over deres særejendom uden samtykke, jf. normalvedtægtens § 7. Dette omfatter også begrænsninger i ejernes ret til at udleje deres ejerlejlighed, jf. den nedenfor refererede retspraksis.

Bestemmelsen, der er ny i normalvedtægten, giver ejerforeningen mulighed for med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal at begrænse ejernes ret til at korttidsudleje, uden at der skal foreligge et samtykke fra den enkelte ejer. Det er alene de begrænsninger i udlejningsretten, der omtales i normalvedtægtens § 30, stk. 2, som kan vedtages uden samtykke. Det er således ikke muligt uden samtykke at vedtage et forbud mod tidsubegrænset udlejning, eller længerevarende tidsbegrænset udlejning. Normalvedtægtens § 30, stk. 2 omtales nedenfor.

Det er problematiseret, om bestemmelsen finder anvendelse i ejerforeninger, der var etableret inden den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft 1. januar 2021, men spørgsmålet ses ikke afgjort i trykt retspraksis.

Der foreligger bl.a. følgende retspraksis om vedtagelser i ejerforeninger, der begrænser ejernes ret til udlejning (der alle er fra før den nye normalvedtægt):

I FM 2015.16 V stadfæstede landsretten Tinglysningsrettens afvisning af at tinglyse en bestemmelse i vedtægten om forbud mod udlejning af klubværelser. Landsretten henviste til at vedtægtsændringen udgjorde et sådant indgreb i de enkelte lejlighedsejeres råden over lejlighederne, at beslutningen ikke kunne træffes alene ved kvalificeret flertal.

I FM 2016.46 V havde Tinglysningsretten afvist at tinglyse bl.a. en vedtægtsændring, hvorefter udlejning af en ejerlejlighed eller dele heraf til erhverv samt hoteludlejning ikke var tilladt. Landsretten stadfæstede afgørelsen med henvisning til, at et forbud mod ejernes adgang til at udleje til erhverv og til at drive hotel

udgjorde indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejlighederne. Bestemmelsen kunne derfor ikke anmeldes og tinglyses uden samtykke fra samtlige ejere.

I FM 2016.191 V havde Tinglysningsretten afvist at tinglyse et vedtægtstillæg, hvorefter udlejning af ejerlejlighederne kun kunne ske med samtykke fra ejerforeningen. Landsretten stadfæstede afgørelsen med henvisning til, at vedtægtsændringen udgjorde et indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejlighederne, og ikke kunne tinglyses uden samtykke fra samtlige ejere. Det var uden betydning, om vedtægtsændringen ville medføre en værdiforøgelse af ejerlejlighederne.

I FM 2018.143 V havde Tinglysningsretten afvist at tinglyse en vedtægtsændring der forbød udlejning under 30 dage. Landsretten stadfæstede afgørelsen med henvisning til, at ændringen gjorde indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejlighederne, på en sådan måde, at ændringen ikke kunne tinglyses uden samtykke fra alle ejere.

I U 2019.4084 V havde Tinglysningsretten afvist at tinglyse en tilføjelse til ejerlejlighedsforenings vedtægter, hvorefter det var forbudt at udleje ejerlejlighederne i kortere tidsrum end 3 måneder pr. gang. Landsretten tiltrådte afvisningen med henvisning til at ændringen indebar et indgreb i ejernes individuelle rettigheder over lejlighederne på en sådan måde, at tillægget ikke kunne tinglyses uden samtykke fra alle ejere.

3) *Sikkerhedsstillelse, jf. § 31*

Ejerforeningen har som udgangspunkt ikke nogen sikkerhed i ejerlejlighederne for de forpligtelser, som ejerlejlighedsejerne har over for foreningen, hverken for fællesudgifterne eller for rent individuelle krav, som måtte opstå mod en ejer, f.eks. krav efter normalvedtægtens § 27, stk. 4 eller 5.

Bestemmelsen giver ejerforeningen mulighed for med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal at etablere en sikkerhed for krav mod ejerne, dvs. uden at den enkelte ejer kan modsætte sig dette (uden samtykke i henhold til normalvedtægtens § 7). Beløbsgrænser m.v. er reguleret i normalvedtægtens § 31, der omtales nedenfor.

4) *Fordeling af forbrugsudgifter og lignende efter andet end fordelingstal, hvor dette fører til, at hver ejer vil komme til at betale for sit individuelle, faktiske forbrug.*

Bestemmelsen omfatter udgifter, der vedrører ejernes individuelle forbrug og lignende udgifter af individuel karakter, som afregnes samlet af ejerforeningen over for leverandøren og opkræves af ejerforeningen hos ejerne. Bestemmelsen omfatter både de traditionelle forbrugsafhængige udgifter til f.eks. vand og varme, men også andre udgifter, som ikke normalt betegnes ”forbrugsudgifter”, men som afhænger af, hvor meget der ”aftages” af ejerne (”lignende”).

Sådanne udgifter opkræves som udgangspunkt hos ejerne ud fra fordelingstallet for ejerlejligheden, men efter hidtidig retspraksis kan ejerforeningen, med det flertal der kræves til vedtægtsændringer, beslutte, at fordelingen i stedet skal ske ud fra en anden fordeling, der er mere rimelig, jf. U 1986.321 H. Bestemmelsen er således en kodificering af gældende ret og giver ejerforeningen mulighed for, med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, at beslutte, at omkostninger, der vedrører ejernes individuelle forbrug ikke skal fordeles efter fordelingstallet, men efter det faktiske individuelle forbrug, selvom det medfører, at nogle ejere pålægges en yderligere udgift.

Om praksis fra før den nugældende bestemmelse i normalvedtægten om "lignende" udgifter se U 2007.3038 H, der drejede sig om fordeling af udgifter til indlæggelse af kabler til bredbånd m.v. i de enkelte ejerlejligheder. I sagen fik ejerforening medhold i, at det ikke krævede enighed/samtykke at ændre den i foreningen sædvanlige, og i vedtægterne fastsatte, udgiftsfordeling efter fordelingstal, men at dette kunne besluttes med den almindelige vedtægtsændringsmajoritet. Vedtægtsændringen medførte, at der blev opkrævet samme beløb hos alle ejere, i overensstemmelse med opkrævningen fra leverandøren.

Det bemærkes, at målerbekendtgørelsen[14] indeholder bestemmelser om måling og betaling for forbrug af forskellige forbrugstyper. Kravene varierer på visse punkter afhængigt af forbrugstype, og om der er tale om nybyggeri eller eksisterende byggeri.

Det fremgår af målerbekendtgørelsens § 1, stk. 3, at målerne skal anvendes til måling af forbruget og til fordeling af forbruget til den enkelte bolig- eller erhvervsenhed, og at betaling til forsyningsvirksomheden skal ske efter det målte forbrug, for så vidt angår den del af betalingen, der er forbrugsafhængig. Der er således pligt til at foretage opkrævning hos ejerne ud fra det registrerede forbrug, og ejerforeningen bør derfor ændre evt. vedtægtsbestemmelser, der foreskriver en fordeling efter fordelingstal. Uanset at en opkrævning efter fordelingstal er i strid med målerbekendtgørelsen, vil en ændring af en vedtægtsbestemmelse om ændret fordeling af udgifterne kræve tilslutning med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. I lighed med andre situationer, hvor en vedtægtsbestemmelse er ugyldige, bør evt. nye ejere - indtil vedtægtsændringen er gennemført - oplyses om, at forbrugsudgifterne fordeles efter forbrug og ikke fordelingstal.

Ad stk. 2.

Efter bestemmelsen kan væsentlige og varige ændringer, eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen, som udgangspunkt besluttes med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Dette gælder dog ikke, hvis der er tale om beslutninger omfattet af det skærpede tilslutningskrav i normalvedtægtens § 6, der omtales nærmere nedenfor. I det omfang en beslutning (også) indebærer varige ændringer af en ejerlejlighed (særejendommen) kræver en beslutning tillige samtykke fra de berørte ejere i henhold til normalvedtægtens § 7. Dette gælder dog ikke ændringer, der er nødvendige for at gennemføre beslutninger om etablering af altaner og elevatorer, jf. nærmere nedenfor.

Ved "varige ændringer" menes ændringer, som er tiltænkt at forblive opretholdt i al fremtid. Der kan dog ikke sluttes modsætningsvist. En ændring af fællesejendommen, som er af midlertidig karakter, kan også være omfattet af bestemmelsens beslutningskrav, hvis den kan betegnes som "andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen". Dette vil antageligt være tilfældet, hvis det f.eks. besluttes at nedlægge alle fælles parkeringspladser midlertidigt i forbindelse med et renoveringsprojekt.

I nr. 1-4 opremses en række konkrete beslutninger, som er omfattet af bestemmelsen. Opremsningen er ikke udtømmende og bestemmelsen omfatter eksempelvis også vedtagelser om større byggeprojekter.

Det beror på en konkret vurdering, om en beslutning indebærer en væsentlig og varig ændring eller en anden væsentlig disposition over fællesejendommen.

Fra retspraksis kan nævnes U 2002.1872 V (Ændring af facade og flytning af opgangen til 1. og 2. sal).

Der henvises i øvrigt til Geodatastyrelsens vejledning om registrering af ejerlejligheder, for så vidt angår det påkrævede dokumentation for registreringen i sager om arealoverførsel mellem fællesarealer og ejerlejligheder, oprettelse af nye ejerlejligheder på en opdelt ejendom, der ikke opstår ved videreopdeling af en eksisterende ejerlejlighed og nedlæggelse af ejerlejligheder på en opdelt ejendom.

1) Godkendelse af elevator- og altanprojekter

Bestemmelsen, der er ny i normalvedtægten, fastslår, at der kan vedtages elevatorprojekter og altanprojekter, herunder etablering af nye altaner og udvidelse af eksisterende altaner, med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Vedtagelseskravet omfatter også de ændringer af fællesarealer, som sådanne projekter medfører, f.eks. en inddragelse af trappeareal til brug for en elevatorskakt.

Efter bestemmelsen skal udgifterne ved elevator- og altanprojekter alene afholdes af de ejere, der får fordel af projektet, og uanset om de pågældende har stemt imod projektet.

Efter hidtidig retspraksis er det muligt at vedtage en fordeling af fælles udgifter, der ikke følger fordelingstallet, hvis dette fører til en mere rimelig fordeling, jf. præmissen i T:BB 2015.416 Ø. I sagen tilsidesatte landsretten dog en ikke-enstemmig vedtagelse om en ændret udgiftsfordeling i et altanprojekt, bl.a. med henvisning til, at den ikke medførte en mere rimelig fordeling end en fordeling efter fordelingstallet. Det må således antages, at normalvedtægtens bestemmelse medfører, at der kan vedtages en fordeling af udgifterne i de omfattede projekter, der ikke følger fordelingstallet, hvis det i en konkret situation måtte vise sig, at en sådan fordeling er mere rimelig. Dommen udtrykker dog samtidig, at udgangspunktet må være, at fordelingen af udgifterne følger fordelingstallet.

Det må afklares i retspraksis, om en eksisterende særvedtægtsbestemmelse, der indeholder en udtrykkelig bestemmelse om, at en ændring af udgiftsfordelingen kræver enighed/samtykke fra de negativt berørte, må vige for normalvedtægtens bestemmelse for altan- og elevatorprojekter.

Bestemmelsen fremgår kun af normalvedtægten og ikke af ejerlejlighedsloven, og kan ændres gennem en særvedtægtsbestemmelse.

Det bemærkes, at bestemmelsen ikke omfatter ordinær vedligeholdelse og renovering af altaner og elevatorer, der er omfattet af normalvedtægtens § 3.

Etablering af elevator

Ved vurderingen af, om der foreligger en fordel ved en elevator, skal der ses på, om elevatoren må forventes at blive benyttet af ejeren af ejerlejligheden. Det beror på en konkret vurdering, om dette er tilfældet.

For ejerne af ejerlejlighederne i stueetagen vil udgangspunktet være, at de ikke har fordel af en elevator, medmindre den servicerer f.eks. en tagterrasse, en parkeringskælder, en kælder med depotrum til ejerne eller til cykelparkering. Modsat vil udgangspunktet for ejere af øvrige ejerlejligheder være, at de altid har en fordel, hvis der etableres en elevator i opgangen.

En elevator, som er etableret i kun én af flere opgange i en ejerforening, vil som udgangspunkt ikke være til fordel for ejere af ejerlejligheder i øvrige opgange i ejerforeningen, men servicerer den f.eks. en fælles tagterrasse vil udgangspunktet være, at også disse ejere har fordel af en elevator.

Vurderingen af, om der foreligger en fordel skal baseres på et objektivt grundlag. Det har ingen betydning om den aktuelle ejer personligt har, eller mener at have, en fordel. Det er således f.eks. uden betydning, om ejeren ikke selv bor i ejerlejligheden, men benytter den som udlejningslejlighed, og elevatoren derfor ikke benyttes af ejeren. Det vil f.eks. heller ikke have betydning, om den aktuelle ejer af en lejlighed i stueetagen ikke har bil, og derfor ikke vil benytte en elevator til en parkeringskælder i ejendommen.

Hvis elevatoren er til fordel for alle, skal udgiften som udgangspunkt fordeles blandt samtlige ejere efter det tinglyste fordelingstal i ejerforeningen.

Hvis elevatoren ikke er til fordel for alle, skal der fastsættes en udgiftsfordeling, der fordeler udgifterne blandt de ejere, der har fordel af en elevator. Bestemmelsen indeholder ikke nærmere om denne fordeling, og i mangel af enighed om andet, må det specifikke fordelingstal baseres på det gældende (tinglyste) fordelingstal i ejerforeningen.

Eksempel 1:

Ejerforeningen består af én opgang med 2 x 5 = 10 lejligheder. Det antages, at det tinglyste fordelingstal for alle ejerlejligheder er 100, så det samlede tinglyste fordelingstal i ejerforeningen er 1000. Hver ejer skal således som udgangspunkt betale 100/1000 af de fælles udgifter, eller 10 % hver.

Der er ikke adgang for ejerne til at benytte arealer på loftet eller i kælderen, hvorfor det antages, at ejerne stueetagen ikke har fordel af en elevator. Udgifterne til elevatoren skal derfor kun fordeles blandt 8 af de 10 ejere. Det samlede tinglyste fordelingstal blandt disse ejere er 800. Hver skal derfor bære 100/800 af udgifterne til elevator, eller 12,5 %.

Eksempel 2:

Ejerforeningen består af én opgang med 10 lejligheder. Det antages, at det tinglyste fordelingstal for alle lejlighederne i venstre side af opgangen er 100, og 50 for alle lejlighederne i højre side. Det samlede fordelingstal i ejerforeningen er således 5 x 100 + 5 x 50 = 750. Ejerne af ejerlejlighederne i venstre side skal hver som udgangspunkt afholde 100/750 af de fælles udgifter svarende til 13,33 %, mens ejerne af ejerlejlighederne i højre side hver skal afholde 50/750 af de fælles udgifter eller 6,66 %.

Det antages, at ejerne stueetagen ikke har fordel af en elevator, så udgifterne til elevatoren skal kun fordeles blandt 8 af de 10 ejere. Det samlede tinglyste fordelingstal blandt disse ejere er 4 X 100 + 4 x 50 = 600. Ejerne af ejerlejlighederne i højre side (fra 1. sal og op) skal hver afholde 100/600 af udgifterne til elevatoren, eller 16,67 %, mens ejerne af ejerlejlighederne i venstre side hver skal afholde 50/600 svarende til 8,33 %.

Der er generelt væsentlig forskel på, hvor stor en fordel en elevator har for de enkelte ejerlejligheder (ejerne), og det kan derfor overvejes at fravige en udgiftsfordeling baseret på fordelingstallet. Generelt vil de øverst beliggende ejerlejligheder have større fordel af en elevator end ejerlejlighederne, som er

beliggende længere nede i ejendommen, og som nævnt vil stuelejlighederne i visse tilfælde ikke have en fordel af en elevator. Tilsvarende kan man også argumentere for, at de store ejerlejligheder har større fordel af en elevator end de mindre, da de alt andet lige kan bebos af flere personer, men denne forskel afspejles (typisk) i fordelingstallet og taler for, at dette bruges.

En udgiftsfordeling, som baseres på andre kriterier end det fastsatte fordelingstal kan som udgangspunkt kun vedtages i enighed, jf. normalvedtægtens § 7, som omtales nedenfor. Foreligger der en situation, hvor det er åbenbart urimeligt at fordele udgifterne ud fra fordelingstallet, kan udgiftsfordelingen efter omstændighederne tilsidesættes efter normalvedtægtens § 8 eller aftalelovens § 36. Det må dog antages, at dette vil være meget sjældent forekommende. Normalvedtægtens § 8 er en gentagelse af ejerlejlighedslovens § 4 og omtales nærmere nedenfor.

Det er som udgangspunkt alene etableringsudgiften, der skal fordeles blandt de ejer, der har fordel af projektet. Elevatorer er som udgangspunkt fælleseje og skal vedligeholdes af ejerforeningen, og dermed kommer også de ejere der ikke har fordel af en elevator til at bidrage til vedligeholdelsen, jf. nærmere normalvedtægten § 26, der omtales nedenfor. En konkret stillingtagen til fordelingen af vedligeholdelsen af elevatoren er dog overladt til domstolene.

Etablering af nye altaner og udvidelse af eksisterende altaner

Det er fastslået i retspraksis, at altanprojekter kan vedtages med den vedtægtsændringsmajoritet, der er gældende, altså uden der foreligger enighed/samtykke blandt ejerne, jf. f.eks. U 2003.455 V, T:BB 2015.361 og U 2015.3733 V (der alle tre omhandler altanprojekter, der kunne vedtages med kvalificeret flertal).

Normalvedtægtens bestemmelse er en kodificering af denne retsstilling, idet det dog bemærkes, at der i retspraksis er indgået en helhedsvurdering af projektet, hvorunder det bl.a. er blevet vurderet, om altanprojektet var til væsentlig ulempe for enkelte ejerlejlighedsejere i ejerforeningen. Normalvedtægtens bestemmelse indeholder ikke tilsvarende begrænsninger for vedtagelse af altanprojekter, men begrænsningen må følge af de almindelige naboretlige regler. Hvis projektet indebærer, at det påfører nogle ejere en utilbørlig ulempe, kan beslutningen antageligt også tilsidesættes i medfør af ejerlejlighedslovens § 4 og normalvedtægtens § 8, der omtales nærmere nedenfor. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis projektet indebærer urimelige indbliksgener, skyggevirkninger, begrænsninger af udsyn m.v. Sådanne indvendinger kan efter omstændighederne også behandles i forbindelse med behandling af en ansøgning om byggetilladelse[15].

Bestemmelsen i normalvedtægten tilsigter at gøre op med de øvrige momenter, der har indgået i helhedsvurderingen, såsom hvorvidt montering af altaner er acceptabelt ud fra et arkitektonisk synspunkt, og om de fremtidige vedligeholdelsesudgifter øges for en ejer. Disse forhold er nu uden betydning ved en vurdering af, om beslutningen er gyldig.

Som nævnt følger det af bestemmelsen, at udgiften ved altanprojekter skal afholdes af de ejere, der får fordel af projektet. Vurderingen heraf skal ske ud fra en rent objektiv betragtning, hvilket medfører, at en altan eller en udvidelse af en eksisterende altan er en fordel, uanset, hvad den enkelte ejer måtte mene.

Hvis projektet medfører, at der etableres nye altaner eller sker udvidelse af eksisterende altaner for alle ejerlejligheder, skal alle ejere bidrage til udgifterne. Etableres der kun altaner, eller sker der kun

udvidelser af eksisterende altaner, for visse ejerlejligheder, skal kun ejerne af disse lejligheder betale til udgifterne.

Som anført ovenfor, under afsnittet om etablering af elevator, indeholder bestemmelsen ikke nærmere om udgiftsfordelingen blandt de berørte ejere. I modsætning til etablering af en elevator, som er én samlet indretning, vil det som altovervejende hovedregel være muligt at udskille omkostningerne for hver enkelt ny altan eller hver enkelt udvidelse af en eksisterende altan. I det omfang det er muligt, skal tilbuddet på arbejderne specificeres, så det er muligt at fordele udgiften ud fra de faktiske omkostninger for de enkelte altaner.

Skulle det undtagelsesvist ikke være muligt at specificere omkostningerne i tilbuddet, må der foretages en fordeling ud fra et skøn over omkostningerne for de enkelte altaner. Er dette heller ikke muligt, må den samlede udgift fordeles på baggrund af det tinglyste fordelingstal blandt ejerne af de omfattede ejerlejligheder, jf. nærmere eksempel 1 ovenfor.

Bestemmelsen vedrører kun omkostningerne ved etableringen af nye altaner og udvidelser af eksisterende altaner. Vedligeholdelsesomkostningerne er omfattet af normalvedtægtens § 27, stk. 2, der omtales nedenfor. Som det fremgå her, skal vedligeholdelsesomkostningerne – i modsætning til det, der gælder ved elevatorprojekter – også kun afholdes af de berørte ejere.

2) Salg af fællesejendom

Bestemmelsen vedrører alt salg af fællesejendom[16] og gælder - uanset den lidt uklare ordlyd - både salg til ejere og til udenforstående.

Indebærer en beslutning et salg af betydelige fælles bestanddele, herunder salg af betydelige lofts- eller kælderarealer, er beslutningen omfattet af normalvedtægtens § 6. Dette gælder uanset om salget sker til ejere eller til eksterne, der ikke ved købet bliver ejere i ejerforeningen. Sådanne salg kan kun besluttes med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal og samtykke fra de ejere, hvis forpligtelser over for ejerforeningen forøges/retsstilling forringes, jf. normalvedtægtens § 6, der omtales nedenfor. Ejerne er dog forpligtet til at acceptere mindre nødvendige justeringer af fordelingstallene. Se også U 2021.1977 H, der dog vedrører en situation, der ligger før nærværende normalvedtægtsbestemmelse.

Justering af fordelingstal

Det følger af bestemmelsen, at generalforsamlingen, som en del af godkendelsen, kan beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så en erhververs fordelingstal fremover svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel uanset fordelingstallet for det overdragne fællesareal eller ejerlejlighed. En justering omfatter også, at der fastsættes et nyt fordelingstal for de ejerlejligheder, der ikke ændres.

I modsætning til den situation, hvor der etableres en ny selvstændig ejerlejlighed i tagetagen – enten ved indretning af loftrummet, eller ved tilbygning af en ny etage, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 4 – vil fordelingstallet ikke automatisk blive tilpasset det udvidede særejendomsareal af Geodatastyrelsen, når ændringen anmeldes. Da Geodatastyrelsen ikke længere fastsætter et fordelingstal,[17] vil den udvidede ejerlejlighed derfor bevare det oprindelige fordelingstal, hvis ikke ejerforeningen har vedtaget en ændring.

En justering af fordelingstallet i forbindelse med arealoverførslen kan vedtages efter bestemmelsen, dvs. med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, såfremt justeringen følger det gældende princip i ejerforeningen for fastsættelse af fordelingstallet. Er fordelingstallet f.eks. baseret rent på arealet af ejerlejligheden, vil en justering af fordelingstallene, som følger arealet, derfor kunne vedtages med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal.

En ændring af fordelingstallet, der ikke følger det eksisterende princip, vil kræve samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes, jf. normalvedtægtens § 7, i praksis enighed. Tilsvarende vil en senere ændring af fordelingstallet, som ikke træffes samtidigt med beslutningen om overdragelsen af fællesarealet, kræve enighed/samtykke, jf. normalvedtægtens § 7. Det er derfor vigtigt, at der træffes beslutning om de nye fordelingstal samtidigt med beslutningen om overførslen af fællesarealer til særejendommene, idet det kan være vanskeligt/umuligt at få ændret fordelingstallene efterfølgende.

Det anførte gælder, når normalvedtægten finder anvendelse. Har ejerforeningen vedtaget en særvedtægts-bestemmelse, som erstatter normalvedtægtens bestemmelse om salg af fællesejendom, kan det følge af denne, at en ændring af fordelingstallet kræver enighed/samtykke. Det beror på en konkret vurdering, om en særvedtægts eventuelle bestemmelser, om ændring af fordelingstal, kan finde anvendelse på situationen, men er det ikke tilfældet, gælder normalvedtægtens bestemmelse udfyldende.

I de følgende eksempler tages udgangspunkt i, at fordelingstallet er baseret rent på arealet.

Eksempel 1

Ejerforeningen består af 10 ens ejerlejligheder til beboelse på hver 70 kvm. tinglyst areal. Det samlede tinglyste areal af særejendommene er således 700 kvm. og fællesarealet er 300 kvm. Fordelingstallet er fastsat ud fra det tinglyste areal og udgør således 70/700 for hver ejerlejlighed.

Foreningen beslutter at sælge et loftsareal til en af ejerne med henblik på, at denne kan foretage en udvidelse af sin ejerlejlighed. Det overdragne areal udgør 30 kvm., og ejerlejligheden vil efter ændringen have et tinglyst areal på 100 kvm. Bygningen indeholder herefter 730 kvm. særareal og 270 kvm. fælles-areal.

Som følge af ændringen af særarealet, skal (bør) der tages stilling til en justering af fordelingstallet. Det kan med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal besluttes, at den udvidede ejerlejlighed får et fordelingstal på 100/730, mens de resterende ejerlejligheder får et fordelingstal på 70/730. Enhver anden fastsættelse af fordelingstallene kræver samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes, jf. normalvedtægtens § 7.

Eksempel 2

Samme ejendom som i eksempel 1, dog er et kælderrum på 30 kvm. registeret som en selvstændig erhvervsejerlejlighed, som ejes af ejerforeningen og udlejes til tredjemand. Erhvervslejlighedens forde-lingstal er fastsat ud fra et vægtet areal (værdien) på kun halvdelen pr. kvm. i forhold til de øvrige ejerlejligheder. Det samlede særareal til beregning af fordelingstallet er således 715 kvm. Fordelingstallet for de almindelige ejerlejligheder er 70/715. Erhvervsejerlejlighedens fordelingstal er 15/715.

Erhvervsejerlejligheden sælges til ejeren af den overliggende ejerlejlighed med henblik på sammenlægning af de to ejerlejligheder. Arealet af denne ejerlejlighed forøges dermed fra 70 til 100 kvm.

Som følge af ændringen af særarealet, kan) der tages stilling til en justering af fordelingstallet. Det kan med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal besluttes, at den udvidede ejerlejlighed får et fordelingstal på 100/730, mens de resterende ejerlejligheder får ændret deres fordelingstal til 70/730. Enhver anden fastsættelse af fordelingstallene kræver samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes, jf. normalvedtægten § 7.

I Geodatastyrelsens *Vejledning om registrering af ejerlejligheder* af 11. december 2023 findes i afsnit 6.5 et oversigtsskema over Geodatastyrelsens prøvelse af ejerforeningsbeslutninger.

Ejerforeningens erhvervelse af fast ejendom

Normalvedtægten indeholder ikke bestemmelser om køb af fast ejendom, men efter retspraksis kan dette besluttes med vedtægtsændringsmajoritet, jf. de tidligere omtalte afgørelser U 1980.552 H (køb af viceværtlejlighed) og U 1990.669 Ø (køb af nabogrund til senere etablering af parkeringspladser). Som anført tidligere må køb af f.eks. et sommerhus i almindelighed anses at ligge uden for formålet i en ejerforening.

3) Eksklusiv brugsret med uopsigelighed i mere end 5 år

Som udgangspunkt kan ejerforeningen indgå en aftale om en brugsret over dele af fællesejendommen, hvis det er tiltrådt af generalforsamlingen med et almindeligt flertal efter fordelingstal i henhold til normalvedtægtens § 3. Indebærer en aftale om brugsret, efter en konkret vurdering, en væsentlig disposition over fællesejendommen, kræver den dog 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægten § 4, stk. 2, 1. punktum.

Nærværende bestemmelse i normalvedtægtens § 4 er ny, og vedrører den situation, hvor der tillægges eksklusive brugsrettigheder, som er uopsigelig i mere end fem år. Sådanne aftaler betragtes altid som væsentlige dispositioner over fællesejendommen, og skal tiltrædes af generalforsamlingen med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal.

Bestemmelsen gælder både aftaler med ejere og aftaler med andre (udenforstående), som får tillagt en eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til dele af fællesejendommen, med en uopsigelighedsperiode på mere end fem år. Den gælder såvel for aftaler, der vedrører bygningsarealer, som for aftaler om grundstykker, og omfatter f.eks. aftaler om eksklusiv brug af loftsrum, et kælderrum, et havestykke eller en bestemt parkeringsplads. Eksemplerne er ikke udtømmende.

Som anført indledningsvist, kan der ikke sluttes modsætningsvist fra bestemmelsen, sådan at aftaler om eksklusive brugsrettigheder m.v., der har en uopsigelighedsperiode på fem år eller mindre, altid kan indgås med støtte af et almindeligt flertal efter fordelingstal, i henhold til normalvedtægtens § 3. Der kan også i andre situationer foreligge en væsentlig disposition over fællesejendom som omfattes af normalvedtægtens § 4, stk. 2, 1. pkt. og dermed kræver accept fra 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Dette kan efter omstændighederne f.eks. gælde en aftale om en eksklusiv brugsret til en større tagterrasse, som er en del af fællesarealet, eller en eksklusiv brugsret til en fælles have, selvom aftalen ikke indebærer uopsigelighed i mere end fem år.

Ejerforeningen skal være opmærksom på, at såfremt brugsretten vedrører et grundstykke og medfører en generel råderet over arealet, må aftalen ikke indgås med et længere opsigelsesvarsel end 30 år, jf. udstykningsloven § 16, stk. 1, nr. 1 og U 2017.506 H (der omhandler en tinglyst brugsret til et strandareal med et opsigelsesvarsel på 30 år).

Tilsvarende gælder selvom der kun er tale om en begrænset råderet, hvis råderetten ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejerforeningen (øvrige medlemmer) fra at benytte arealet, jf. Bekendtgørelse om udstykningskravet § 1, stk. 2. Dette vil f.eks. omfattet en eksklusiv brugsret til et indhegnet havestykke eller en parkeringsret på en parkeringsplads, der er afspærret for øvrige ejere.

Tinglysningsretten påser overholdelse af udstykningslovens § 16, stk. 1 ved tinglysning af et dokument om brugsrettigheder over grundstykker, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1.

4) Beslutning om indretning af nye tagboliger

Bestemmelsen, der er ny i normalvedtægten, henviser til bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, og er medtaget i normalvedtægten, for at samle reguleringen af ejerforeningernes forhold i normalvedtægten. Bestemmelsen i ejerlejlighedsloven er, som anført tidligere, en videreførelse af § 7 a i den forrige ejerlejlighedslov, og er således ikke ny i selve loven.

Efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, kan beslutninger om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom, ved indretning af eksisterende tagetager eller påbygning af yderligere etager, træffes på generalforsamlingen med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal.

Såfremt etableringen af nye ejerlejligheder i tagetagen indebærer et betydeligt indgreb i de underliggende ejerlejligheder, vil en beslutning tillige kræve tilslutning fra de berørte ejere, jf. normalvedtægtens § 7. Dette vil antageligt f.eks. være situationen, hvis de underliggende ejerlejligheder vil være ubeboelige, og må fraflyttes i en periode, som følge af etableringen af nye tagboliger. Det må antages, at også mindre indgribende gener kræver samtykke. Den nærmere afgrænsning må afklares i retspraksis.

Bestemmelsen omfatter kun den situation, hvor der etableres nye ejerlejligheder i tagetagen, jf. U 2021.1977 H (hvor Højesteret statuerede, at den tidligere bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7a, ikke fandt anvendelse, når der var tale om udvidelse af eksisterende lejligheder med uudnyttet areal på loftet). Den situation, hvor der sker en udvidelse af de eksisterende ejerlejligheder, ved at disse tilkøber fællesarealer i tagetagen, vil være omfattet af normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 2, der omtales nærmere ovenfor, eller eventuelt normalvedtægtens § 6, der omtales nedenfor.

Som også anført ovenfor, under omtalen af normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1, har ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, et boligpolitisk sigte om at lette mulighederne for, at ejerforeningerne kan etablere nye boliger i tagetagen. Det er derfor ikke muligt at vedtage en særvedtægtsbestemmelse, hvorefter der skal gælde et højere vedtagelseskrav end lovens krav om 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, ved beslutninger om etablering af tagboliger.

Ved etableringen af nye ejerlejligheder, skal der fastsættes et fordelingstal for de nye ejerlejligheder. Dette vil automatisk medføre, at vægten af de eksisterende ejerlejligheders fordelingstal reduceres, og retsstillingen mellem ejernes forrykkes derfor. Fastsætter ejerforeningen fordelingstallet for de nyetablerede

ejerlejligheder, ud fra det gældende princip i ejerforeningen, f.eks. arealer, kan ejerne ikke modsætte sig, at deres retsstilling forrykkes. En egentlig ændring af fordelingstallene kræver i henhold til normalvedtægtens § 7 samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Under nr. 2) er anført eksempler på justering af fordelingstallet.

Har ejerforeningen ikke fastsat et fordelingstal for de nye ejerlejligheder, vil Geodatastyrelsen fastsætte dette i forbindelse med registreringen på baggrund af oplysninger i den indsendte sag.

§ 5 Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal

Vedtages et forslag efter § 4 ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede ejere efter fordelingstal og antal afholdes der ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget, uanset antallet af repræsenterede ejere, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal.

Bestemmelsen viderefører § 2, stk. 4, 2. pkt., i 2004-normalvedtægten og sikrer, at væsentlige forslag kan vedtages, selvom der ikke er repræsenteret et tilstrækkeligt antal ejere på en generalforsamling til et forslags vedtagelse i henhold til normalvedtægten § 4, dvs. der ikke er repræsenteret så mange, at forslaget har kunnet opnået tilslutning fra 2/3 dobbeltkvalificeret flertal blandt samtlige ejere i foreningen.

Bestemmelsen fastslår, at i det tilfælde, hvor forslaget har opnået tilslutning med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal blandt de ejere, der var repræsenteret på generalforsamlingen, skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvor forslaget skal fremsættes igen. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages, hvis det her opnår tilslutning med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal blandt de afgivne stemmer. Ved opgørelsen skal der ses bort fra stemmer, der afgives blankt (hverken "ja" eller "nej" til forslaget) samt ugyldige stemmer. Tilsvarende gælder de stemmer, der tilkommer ejere, der deltager i generalforsamlingen, men som ikke afgiver deres stemme. Disse ejere skal således betragtes som om de slet ikke deltager i generalforsamlingen, når det skal afgøres, om der er flertal for forslaget.

Er betingelsen om 2/3 dobbeltkvalificeret tilslutning fra de ejere, der var repræsenteret på den første generalforsamling, opfyldt, påhviler det bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Det kan af indkaldelsen med fordel fremgå, at der på den ekstraordinær generalforsamling skal tages stilling til et forslag, der har været fremsat på en tidligere generalforsamling, men ikke her opnåede den efter normalvedtægten § 4 fornødne 2/3 dobbeltkvalificeret tilslutning blandt samtlige ejere, men dog 2/3 dobbeltkvalificeret tilslutning blandt de ejere, der var repræsenteret. Det bør desuden fremgå, at forslaget kan vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, hvis det her opnår tilslutning med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal blandt de ejere, som afgiver en stemme "for" eller "imod" på denne generalforsamling, uanset hvor mange ejere, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Fristen på 8 uger for afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling løber fra afslutningen af den første generalforsamling. Med "inden 8 uger", menes "inden udløbet af 8 uger". Blev den oprindelige generalforsamling f.eks. afholdt fredag den 2. maj, skal den ekstraordinære generalforsamling afholdes senest fredag i den 27. juni. Der skal alene beregnes ud fra datoer og ikke ud fra det nøjagtige afholdelses-

tidspunkt, og det tidspunkt på dagen, hvor generalforsamlinger afholdes (afsluttes hhv. starter) er således uden betydning for beregningen af fristerne.

Indkaldelsen skal ske med et varsel på mindst 2 uger, jf. normalvedtægtens § 11, stk. 2. Det indebærer, at indkaldelsen skal være modtaget senest 6 uger efter den første generalforsamling. I eksemplet medfører det, at den skal være modtaget senest fredag den 13. juni. I lighed med frister for afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling, tælles alene hele dage og ikke timer ved beregning af fristen for indkaldelse.

Overskrides fristen for afholdelse af den ekstraordinære generalforsamling, kan forslaget som udgangspunkt ikke vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, og hele processen må startes forfra. Foreligger der en mindre overskridelse af fristen, og har den ingen praktisk betydning haft for deltagelsen på generalforsamlingen, kan denne formelle mangel i visse situationer repareres f.eks. ved, at der efterfølgende informeres om fristoverskridelsen til alle ejere, og dette ikke fører til, at der rejses indsigelse mod vedtagelsen. Se også den tidligere omtalte afgørelse U 2009.1093/2 Ø, hvor den i vedtægterne fastsatte frist for indkaldelse af generalforsamlingen, og udsendelse af forslag til generalforsamlingsbeslutning ikke var overholdt.

Den ekstraordinære generalforsamling kan først indkaldes, når den første generalforsamling har været afholdt, og det er konstateret, at forslaget opnåede den fornødne opbakning. Det er ikke i overensstemmelse med bestemmelsen at indkalde "på forhånd". Inden afholdelsen af den første generalforsamling ved ejerne ikke, om der rent faktisk bliver afholdt en bekræftende generalforsamling, eller om denne aflyses, så en indkaldelse på dette tidspunkt kan skabe uklarhed og forvirring om behovet for at møde på den bekræftende generalforsamling, og kan medføre, at ejerne helt unødvendigt aflyser eller flytter andre arrangementer. Formålet med at ekstraordinære generalforsamlinger skal indkaldes med et varsel på mindst 2 uger, jf. normalvedtægtens § 11, stk. 2, er desuden at sikre ejerne rimelig tid til at tage stilling til, om de mener der er behov for, at de møder frem. Vurderingen af dette har de først reel anledning til, når resultatet af den første generalforsamling foreligger.

Det er ikke i strid med bestemmelsen at give meddelelse om tidspunktet for en eventuel bekræftende generalforsamling samtidigt med indkaldelsen af den første generalforsamling, men der skal udsendes en ny separat indkaldelse af denne, når den første generalforsamling har været afholdt, og tidspunktet skal som anført lægges mindst 2 uger efter den første generalforsamling.

Bestemmelsen kan ændres i en særvedtægt.

Eksempel på anvendelse:

En ejerforening indeholder 10 ejerlejligheder. De 5 ejerlejligheder har fordelingstallet 1 og de resterende 5 har fordelingstallet 1,5. Det samlede fordelingstal i ejerforeningen er således 12,5 (5x1+5x1,5).

Efter normalvedtægten § 4 kan forslag om væsentlige forhold kun vedtages hvis 2/3 af samtlige ejere i foreningen efter fordelingstal og efter antal stemmer for. For at vedtage et forslag i henhold til normalvedtægten § 4 i den konkrete forening skal altså mindst syv ejere (mindst 2/3 af 10 = 6,66) med et fordelingstal til sammen på mindst 8,33 (12,5 x 2/3) stemme for forslaget.

Der afholdes nu en generalforsamling, hvor der deltager seks ejere, hvoraf fire ejere har fordelingstallet 1 og to ejere har fordelingstallet 1,5. Det samlede fordelingstal, der er repræsenteret på generalforsamlingen, er således 7 (4x1+2x1,5). Denne generalforsamling kan ikke vedtage et forslag i henhold til normalvedtægten § 4, da der er for få repræsenterede både efter fordelingstal og efter antal.

Der er fremsat et forslag på generalforsamlingen, der skal vedtages i henhold til normalvedtægten § 4. Forslagsstilleren kræver, at der stemmes om forslaget, på trods af, at det ikke vil kunne vedtages på generalforsamlingen og det skal derfor til afstemning.

De to ejere med fordelingstal 1,5 og to af ejerne med fordelingstal 1 stemmer for forslaget, mens den ene af de øvrige ejere med fordelingstal 1 stemmer imod og den anden undlader at stemme. Forslaget opnår således tilslutning fra fire ejere med et fordelingstal på tilsammen 5 (2x1,5+2x1).

I alt seks ejere har været repræsenteret på generalforsamlingen og af dem har fire stemt for forslaget dvs., at 4/6, svarende til 2/3, af de repræsenterede ejere efter antal har stemt for forslaget. De fire der har stemt for forslaget besidder tilsammen et fordelingstal på 5 af det samlede fordelingstal, der er repræsenteret på generalforsamlingen, på 7 dvs., at 5/7 og dermed mindst 2/3 af det på generalforsamlingen repræsenterede fordelingstal har stemt for forslaget. Betingelsen for at der skal afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor der igen skal stemmes om forslaget, er dermed opfyldt, og det påhviler derfor bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til afholdelse inden 8 uger, hvor forslaget skal sættes til afstemning igen.

På den ekstraordinære generalforsamling er der fire ejere repræsenteret: To ejere med et fordelingstal på tilsammen 2,5 (1+1,5) samt to ejere med et fordelingstal på tilsammen 2 (1+1), eller i alt et samlet fordelingstal på 4,5.

To ejere med et fordelingstal på tilsammen 2,5 stemmer for forslaget, mens én ejer med fordelingstal 1 stemmer imod og én ejer med fordelingstal 1 undlader at stemme. Der er således tre ejere der har afgivet en stemme, og heraf har to har stemt for forslaget. De to der har stemt for forslaget, har tilsammen et fordelingstal på 2,5 ud af det samlede fordelingstal på 3,5 hos dem der har afgivet stemme. Da der således er mindst 2/3 af de afgivne stemmer, der har stemt for forslaget, både efter fordelingstal og efter antal, er forslaget vedtaget.

§ 6 9/10-flertal

Beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører, at den enkelte ejerlejlighedsejers forpligtigelser over for ejerforeningen forøges, kan træffes med tilslutning fra mindst 9/10 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal.

Bestemmelsen er ny i forhold til 2004-normalvedtægten, og er indsat i normalvedtægten for at imødegå, at få ejere kan blokere for i øvrigt fornuftige beslutninger om frasalg af fællesejendom, som langt størsteparten af ejerne kan tiltræde.

Bestemmelsen har kun betydning ved salg af større grundarealer og betydelige fælles bestanddele. Afhændelse af grundarealer, der ikke kan karakteriseres som større, eller af fælles bestanddele, der ikke

er betydelige, vil være omfattet af normalvedtægtens § 4, stk. 2, og kan således vedtages med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. nærmere ovenfor.

Muligheden for at afhænde større grundarealer og betydelige fælles bestanddele med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal forudsætter, at salget ikke medfører, at en ejers forpligtelse over for ejerforeningen forøges. Er det situationen, skal ejeren som udgangspunkt samtykke i afhændelsen, for at beslutningen er gyldig, jf. normalvedtægten § 7.

Som en del af en vedtagelse omfattet af normalvedtægtens § 6 kan generalforsamlingen i henhold til normalvedtægten § 7 beslutte, at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal. Dermed er det efter omstændighederne muligt at træffe beslutninger efter § 6 uden samtykke, selvom fordelingstallene, som en umiddelbar konsekvens af beslutningen, må ændres en smule. Normalvedtægten § 7 omtales nærmere nedenfor.

Det beror på en konkret vurdering, om der er tale om en afhændelse af "betydelige" fælles bestanddele som i givet fald skal besluttes med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal. Dog vil en beslutning om salg af loftsarealet, der sker som led i etablering af nye selvstændige tagboliger altid kunne besluttes med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7 og normalvedtægten § 4, stk. 2, nr. 4, uanset om salget indebærer en afhændelse af betydelige fælles bestanddele.

Derimod vil dette ikke være tilfældet, hvis salget af loftsarealet sker med henblik på en udvidelse af de eksisterende ejerlejligheder. Hvis f.eks. hele loftet afhændes til ejerne af de underliggende ejerlejligheder med henblik på at udvide disse ejerlejligheder, omfattes beslutningen af 9/10-kravet. Ved en sådan afhændelse kan fordelingstallet heller ikke justeres med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal og skal det ændres – hvilket det vil være rimeligt og naturligt at vedtage – kræver ændringen af fordelingstallet et samtykke i henhold til normalvedtægten § 7. Se også U 2021.1977 H hvor Højesteret statuerede, at den tidligere bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7a, ikke fandt anvendelse, når der var tale om udvidelse af eksisterende lejligheder med uudnyttet areal på loftet.

Det beror ligeledes på en konkret vurdering, om et grundareal må betegnes som "større" i bestemmelsens forstand. Eventuelle generelle retningslinjer for vurderingen, må fastlægges gennem retspraksis.

I modsætning til beslutninger omfattet af normalvedtægtens § 4, er det et ubetinget krav, at en beslutning omfattet af normalvedtægtens § 6 opnår det krævede dobbeltkvalificerede flertal på 9/10 blandt samtlige ejere. Opnås dette ikke, er der ikke efter normalvedtægtens bestemmelser mulighed for at vedtage beslutningen ved, at 9/10 af de fremmødte på en ny generalforsamling tilslutter sig beslutningen.

Bestemmelsen omfatter kun afhændelse af større grundarealer og betydelige fælles bestanddele, men ikke erhvervelse af sådanne. En beslutning om at erhverve f.eks. et større grundareal, kan træffes med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal efter normalvedtægtens § 4, stk. 2. Om praksis for ejerforeningens erhvervelse af større grundarealer se U 1990.669 Ø, hvor køb af areal til parkeringspladser blev anset for at være indenfor foreningens formål.

§ 7 Vetoret

Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører, at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes. Dette gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6[18] *nødvendiggør det.*

Bestemmelsen er ny i normalvedtægten, men afspejler de almindelige foreningsretlige principper, som disse er fastsat i retspraksis. Efter bestemmelsen skal en ejer som hovedregel samtykke til en beslutning, hvis den medfører, at retsstillingen mellem ejerne forskydes, der sker en indskrænkning i ejerens særrettigheder, eller ejerne pålægges yderligere forpligtelser (populært kaldet "vetoretten").

En forskydning af retsstillingen mellem ejerne vil i praksis ofte opstå ved, at en beslutning indebærer, at den indbyrdes vægt af fordelingstallene ændres. Dette vil f.eks. være situationen, hvis en lejlighed, der ikke oprindeligt er noteret som en selvstændig ejerlejlighed, men som en del af fællesarealet, registreres som en ny ejerlejlighed med et fordelingstal. Det vil også være situationen, hvis der sker salg af fællesarealer i tagetagen til de underliggende ejerlejlighedsejere, med henblik på en udvidelse af ejerlejlighederne, og der foretages en justering af fordelingstallet for de pågældende udvidede ejerlejligheder. Nogle af de beslutninger der medfører en ændring af fordelingstallene omfattes dog af normalvedtægtens §§ 4 eller 6 og er dermed omfattet af en undtagelse til vetoretten, jf. nærmere nedenfor. Se også omtalen af § 4 og § 6 ovenfor.

Ved indskrænkning i særrettigheder menes både indskrænkninger i de rettigheder, der er knyttet til ejerskabet af ejerlejligheden (særejendommen), og andre særrettigheder, som en ejer er tillagt gennem aftale med ejerforeningen eller som er en velerhvervet ret, f.eks. en brugsret til et kælderrum, der er fælleseje.

Pålægning af yderligere forpligtelser foreligger navnlig, hvis en forpligtelse overføres fra ejerforeningen til ejerne, f.eks. hvis det besluttes at overføre (en del af) ejerforeningens vedligeholdelsesforpligtelse til en ejer eller ejerne generelt, eller fra en eller flere ejere til andre ejere. Der kan også foreligge en yderligere forpligtelse i bestemmelsens forstand, selvom der ikke sker en forskydning af en forpligtelse, men der opstår en ny forpligtelse for ejerne. De praktiske situationer hvor dette er tilfældet er imidlertid ofte omfattet af normalvedtægtens § 4, og er dermed undtaget fra vetoretten, jf. nærmere nedenfor.

Øgede økonomiske forpligtelser, der pålægges ejerne som led i den almindelige drift af ejerforeningen, f.eks. øget betaling til de fælles udgifter for at finansiere stigende omkostninger, eller en opsparing til et kommende vedligeholdelsesprojekt, er ikke omfattet af bestemmelsen. Disse opkrævninger kan dog ikke fastsættes vilkårligt – se nærmere omtalen af normalvedtægtens § 25.

Undtagelser til vetoretten

Efter bestemmelsen kan en ejer dog ikke nedlægge veto mod en beslutning, selvom beslutningen medfører, at retsstillingen mellem ejerne forskydes, der sker indskrænkninger i særrettigheder eller der pålægges ejerne yderligere forpligtelser, hvis dette følger af ejerlejlighedslovens regler eller normalvedtægtens §§ 4 eller 6.

Dette indebærer f.eks., at en ejer ikke kan modsætte sig en beslutning efter normalvedtægtens

§ 4, stk. 1, nr. 2, om en begrænsning i retten til korttidsudlejning, med den begrundelse, at der derved sker en indskrænkning i ejerens ret til at råde over sin særejendom. Ejeren skal dog kun tåle de begrænsninger, som fremgår af normalvedtægtens § 30, stk. 2, og kan nedlægge veto mod yderligere begrænsninger i udlejningsretten.

En ejer kan f.eks. heller ikke nedlægge veto mod en beslutning om etablering af altan truffet efter normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 1, med den begrundelse, at beslutningen medfører en øget vedligeholdelsesforpligtelse for ejeren.

Endeligt kan en ejer f.eks. heller ikke modsætte sig en mindre justering af fordelingstallet, der er en konsekvens af en beslutning truffet efter normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 2, om bl.a. udvidelser af eksisterende ejerlejligheder eller efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7, og normalvedtægtens § 4, stk. 2, nr. 4, om etablering af nye tagboliger, med den begrundelse, at retsstillingen mellem ejerne dermed forskydes. Tilsvarende gælder en mindre justering af fordelingstallet, der er en konsekvens af et salg omfattet af normalvedtægtens § 6, hvor det afhændede bygningsareal fortsat er en del af ejerforeningen, men nu som særejendom.

Undtagelsen for vetoretten gælder kun de forhold, der er reguleret i ejerlejlighedsloven og de nævnte bestemmelser i normalvedtægten. Ændringer af en ejers retsstilling m.v. kan i andre situationer kun ske med ejerens samtykke. En ejer må dog respektere de almindelige regler, og kan f.eks. ikke nedlægge veto mod en opsigelse af en aftalt eksklusiv brugsret til et kælderrum, med den begrundelse, at der derved sker indgreb i en særrettighed.

§ 8. Generalklausul

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.

Bestemmelsen er identisk med ejerlejlighedslovens § 4, og er gentaget i normalvedtægten for at samle regelsættet for ejerlejligheder og ejerforeninger i normalvedtægten. Lovbestemmelsen er efter sin karakter ufravigelig, og den tilsvarende bestemmelse i normalvedtægten kan derfor ikke fraviges i en særvedtægtsbestemmelse.

Bestemmelsen giver en hjemmel direkte i normalvedtægten, der kan ramme beslutninger, der formelt set er gyldigt truffet efter normalvedtægtens §§ 3-7, men hvis indhold er klart urimeligt. Uanset ordlyden omfatter bestemmelsen også vilkår, som ikke er besluttet af generalforsamlingen, men er fastsat i de oprindelige vedtægter for ejerforeningen. Bestemmelsen kan efter omstændighederne således f.eks. også bruges til at tilsidesætte et fordelingstal, der er fastsat oprindeligt ved opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder.

Det nærmere anvendelsesområde for bestemmelsen skal fastlægges gennem retspraksis.

Forud for bestemmelsen var det kun muligt at få tilsidesat urimelige generalforsamlingsbeslutninger, og urimelige vedtægtsvilkår efter aftalelovens § 36. Det er hensigten, at bestemmelsen også skal dække

nogle af de situationer, der kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Den hidtidige trykte retspraksis efter aftalelovens § 36 er anført sidst i afsnittet.

Det er endvidere hensigten, at bestemmelsen skal dække de situationer, der hidtil har været omfattet af stemmebegrænsningsreglen i den tidligere ejerlejlighedslov § 2, stk. 4. Denne bestemmelse afskar en ejer af flere ejerlejligheder fra at stemme efter fordelingstal, for visse genudlejede ejerlejligheder. Bestemmelsen indebar, at ejeren ikke, med de omfatte ejerlejligheder, kunne deltage i afstemninger om de almindelige forhold i ejerforeningen, som f.eks. valg til bestyrelsen, hvor stemmekravet til vedtagelse var et almindeligt flertal efter fordelingstal. Ejeren havde endvidere, efter omstændighederne, en stækket indflydelse på beslutninger om væsentlige forhold, hvor stemmekravet var 2/3 kvalificeret flertal efter antal og fordelingstal, som f.eks. ved afstemninger om vedtægtsændringer. Det er ikke hensigten med den nye bestemmelse at afskære en ejer af (gen)udlejede ejerlejligheder fra at stemme på generalforsamlingen for de omfattede lejligheder. Ejeren kan stemme på lige fod med de andre ejere, men et egentligt misbrug af stemmeretten vil kunne rammes af bestemmelsen.

Bestemmelsen omfatter for det første beslutninger truffet af ejerforeningens generalforsamling, der giver nogen en "utilbørlig fordel" på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. I "utilbørlig fordel" ligger, at der skal foreligge en urimelighed. I "utilbørlig" ligger også, at der skal være tale om forhold af en vis væsentlighed. Helt bagatelagtige fordele eller ulemper er således ikke omfattet.

"Åbenbar" indikerer, at der skal foreligge en klar urimelighed. Der skal således være tale om en indiskutabel urimelighed.

I "egnet til" ligger, at beslutningen objektivt set indebærer, at nogen opnår en fordel og andre en ulempe. Det er således ikke et krav, at selve formålet med beslutningen er at give nogen en fordel på andres bekostning. Det er tilstrækkeligt, at dette er den faktiske følge af beslutningen.

Fordelen kan bestå i en økonomisk fordel eller en ikke-økonomisk fordel, f.eks. en fortrinsret eller en eksklusiv ret til at benytte bestemte attraktive fælleslokaliteter, eller en uforholdsmæssig stor indflydelse på ejerforeningens drift. Fordelen behøver ikke at tilfalde ejere, men kan også tilfalde udenforstående, f.eks. en ejers familiemedlem eller bekendt, en rådgiver til ejerforeningen m.v.

Bestemmelsen omfatter også den situation, at generalforsamlingen træffer en utilbørlig beslutning, der påfører en eller flere ejere en ulempe, uden at nogen i øvrigt har fordel heraf. Bestemmelsen vil f.eks. kunne ramme beslutninger, hvor der er tilsidesat et væsentligt hensyn til enkelte ejere, og tilsidesættelsen må anses for åbenbart urimelig, f.eks. fordi den ikke er nødvendig. Bestemmelsen må antages f.eks. at kunne ramme beslutninger om opsætning af en altan, der har en udformning, eller monteres på en måde, der giver væsentlige eller unødige gener for andre ejere, og hvor det ikke vil have stor betydning at udføre altanen på en anden måde. Decideret chikanøse beslutninger vil være omfattet, men der behøver ikke være tale om chikane før en beslutning omfattes af bestemmelsen.

Det er, som anført, hensigten, at generalklausulen bl.a. skal dække nogle af de situationer, der tidligere var dækket af stemmebegrænsningsreglen i den tidligere ejerlejlighedslov. Den vil således kunne bruges til at beskytte mindretallet mod urimelige beslutninger, som træffes af en tidligere ejer af hovedejendommen, der har beholdt så mange ejerlejligheder, at vedkommende har bevaret majoriteten og dermed i realiteten hovedindflydelsen i ejerforeningen. Bestemmelsen vil f.eks. kunne bruges til at beskytte mod, at en tidligere ejer gennemtrumfer beslutninger, der er til vedkommendes egen fordel og til ulempe for

de øvrige ejere. I sådanne tilfælde vil der, efter en konkret vurdering, kunne ske tilsidesættelse efter generalklausulen.

Det må antages, at bestemmelsen også kan bruges til at beskytte mindretallet i de meget små ejerforeninger, hvor en enkelt, eller enkelte ejere, har den nødvendige stemmemajoritet og kan bestemme alt, herunder gennemtrumfe urimelige beslutninger eller blokere for rimelige beslutninger.

Retsmidler mod utilbørlige beslutninger

Tilsidesættelse af en generalforsamlingsbeslutning, der er i strid med forbuddet i generalklausulen, skal i praksis ske ved, at den eller de berørte parter anlægger sag ved de almindelige domstole og nedlægger påstand om at få anerkendt beslutningens ugyldig. Det beror på den konkrete situation, hvilke konsekvenser dette får, men generelt set indebærer ugyldighed, at beslutningen er en "nullitet" og derfor ikke kan støttes ret på. Medfører beslutningen en forpligtelse for ejere, er de pågældende således berettigede til at undlade at efterkomme beslutningen, men de løber naturligvis en risiko for, at de ikke får medhold i deres standpunkt.

Retsvirkning af utilbørlige beslutninger

Har foreningen allerede gennemført en ugyldig beslutning f.eks. om montering af en altan, kan den risikere, at altanen skal nedtages igen, ligesom den kan risikere at pådrage sig et erstatningsansvar over for de ejere, der var imod beslutningen. Efter omstændighederne kan også bestyrelsesmedlemmer blive erstatningsansvarlige, hvis de medvirker til at gennemføre ugyldige beslutninger. Ejere, der har stemt for en ugyldig beslutning, kan ligeledes risikere at ifalde erstatningsansvar og tilsvarende gælder dirigenten.

Af forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 4 fremgår, at det vurderes, at en generalklausul alene vil være relevant i relativt få tilfælde, men vil have en præventiv effekt overfor åbenlyst urimelige beslutninger[19].

Den nærmere anvendelse skal som anført fastlægges gennem praksis. Bestemmelsen er identisk med generalklausulen i andelsboligloven § 7i, så praksis efter denne bestemmelse kan være vejledende for anvendelsen. Der ses alene at foreligge en enkelt trykt afgørelse om andelsboliglovens § 7i:

I T:BB 2022.475, havde andelsboligforeningen med vedtægtsændringsmajoritet vedtaget en vedtægtsændring, der indskrænkede en erhvervsandelshavers ret til at fremleje og bortforpagte erhvervslejligheden. Byretten gav erhvervsandelshaveren medhold i, at vedtægtsændringen var ugyldig i henhold til andelsboliglovens § 7i, stk. 1, 2. pkt. I sin afgørelse inddrog byretten både årsagen til, at vedtægtsændringsforslaget blev fremsat formålet med ændringen, betydningen for erhvervsandelshaveren og foreningens interesser.

Andelsboliglovens bestemmelse er i sig selv baseret på selskabslovens § 108, men praksis fra dette område kan næppe overføres på ejerforeninger (eller andelsboligforeninger).

Fra praksis vedrørende aftalelovens § 36 i relation til ejerlejligheder kan nævnes:

U 1986.602 Ø (Tilsidesættelse af tinglyst deklaration, hvorefter salg og udlejning af bl.a. ejerlejligheder i en længere årrække skulle ske via selskaber, kontrolleret af den oprindelige ejer af grunden).

U 1987.801 H (Tilsidesættelse af vedtægtsbestemmelser om, at den tidligere ejer af ejendommen bevarede stemmemajoriteten, indtil alle ejerlejlighederne var solgt, og at ejerforeningen var forpligtet til at købe erhvervsejerlejlighederne, og de resterende boligejerlejligheder, når antallet af solgte lejligheder nåede visse fastsatte mål).

U 1991.4/3 H (Tilsidesættelse af vedtægtsbestemmelse om, at den tidligere ejer af ejendommen kunne udpege administrator, indtil alle ejerlejligheder var solgt første gang).

§ 9 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 6 måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:

1) Valg af dirigent og referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

5) Forslag efter § 10.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

9) Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af revisor.

11) Eventuelt.

Stk. 2. Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel. Årsregnskab og budget gøres tilgængeligt sammen med indkaldelsen eller senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen.

Ad stk. 1

Der skal afholdes en ordinær generalforsamling én gang årligt. Formålet med den ordinære generalforsamling er primært at debattere og træffe beslutninger om de almindelige, løbende forhold i ejerforeningen. Andet kan også debatteres på den ordinære generalforsamling, men for at der kan træffes en beslutning om et forhold, kræves dog, at der gyldigt er optaget et specifikt punkt om forholdet på dagsordenen for mødet.

Bestemmelsen angiver de punkter, der som minimum skal på dagsordenen for den årlige ordinære generalforsamling, men dagsordenen kan godt indeholde yderligere punkter, uden der er vedtaget en særvedtægt med de yderligere punkter. Det er dog kun punkter, der er relevante i forhold til ejerforeningen, der kan kræves optaget på dagsordenen.

Ændringer i de punkter til dagsordenen, der er nævnt i bestemmelsen, kan kun ske ved vedtagelse af en særvedtægt, hvor ændringen indføres. Hvis det f.eks. ønskes, at valg af formand til bestyrelsen skal ske i ulige år, må der vedtages en særvedtægt om dette, der ændrer normalvedtægtens § 9, stk. 1, litra 7.

Der skal som første punkt vælges en dirigent og en referent. Dirigentens opgave er bl.a. at konstatere om generalforsamlingen er lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, samt at lede mødet, jf. nærmere normalvedtægtens § 13, omtalt nedenfor, og referenten skal tage referat af hele mødet helt fra starten af mødet. Det er muligt at fravige rækkefølgen af dagsordenspunkterne.

Generalforsamlingen skal afholdes senest 6 måneder efter udløbet af foreningens regnskabsår. Det følger af normalvedtægtens § 21, at foreningens regnskabsår som udgangspunkt følger kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal, har vedtaget andet. En ændring af regnskabsåret skal ikke indføjes i en særvedtægt for at være gældende, jf. nærmere omtalen af normalvedtægtens § 21 nedenfor.

Ad stk. 2

Bestyrelsen skal indkalde ejerne skriftligt til den ordinære generalforsamling. Er en ejer et selskab m.v., er det de tegningsberettigede for selskabet, der skal have indkaldelsen.

Normalvedtægten indeholder ikke nærmere om skriftlighedskravet, men det indebærer, at indkaldelsen skal foreligge i læsbar form og f.eks. ikke kan meddeles mundtligt til medlemmerne. Dagsordenen og de bilag, der udsendes sammen med indkaldelsen, skal også foreligge i læsbar form.

Udover kravet om skriftlighed stiller normalvedtægten ikke særlige krav til indkaldelsen, men den kan efter normalvedtægten altid ske i fysisk form, dvs. ved et fysisk dokument. Bruges denne form, er det ikke ubetinget nødvendigt, at alle medlemmer får en indkaldelse leveret fysisk på deres adresse. Det må anses for tilstrækkeligt, at indkaldelsen annonceres ved et fysisk opslag i ejendommen på en sådan måde, at medlemmerne med sikkerhed ser indkaldelsen umiddelbart i forbindelse med, at den offentliggøres. Er der undtagelsesvist medlemmer, der ikke med sikkerhed kan forventes at se et opslag, f.eks. fordi de på grund af et fysisk handicap ikke kan forventes at have en daglig gang uden for deres lejlighed, skal de have leveret en fysisk indkaldelse på deres adresse. Tilsvarende må en indkaldelse f.eks. leveres direkte til en ejer, der har udlejet sin lejlighed og er fraflyttet lejligheden, til den adresse vedkommende har opgivet som kontaktadresse, jf. normalvedtægtens § 30, stk. 1.

Med den nye bestemmelse i normalvedtægtens § 17 om digital kommunikation, kan ejerforeningen beslutte, at al kommunikation mellem ejerforeningen og medlemmerne, herunder også indkaldelse til generalforsamlingen, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt digitalt medie. Visse personer er dog undtaget fra krav om digital kommunikation.

Årsregnskabet og budgetforslaget kan også gøres tilgængelige digitalt og dette gælder uanset om indkaldelsen sker ved et fysisk dokument eller sker digitalt. Både ved indkaldelse ved fysisk dokument og ved digital indkaldelse, bør det fremgå af indkaldelsen, hvordan årsregnskabet og budgetforslaget gøres tilgængeligt for medlemmerne. De nærmere krav til digital tilgængelighed for årsregnskabet og budgetforslaget omtales nærmere neden for under omtalen af normalvedtægtens § 17.

Årsregnskabet og budgetforslaget skal gøres tilgængelige for medlemmerne senest en uge inden generalforsamlingen. Derved sikres det, at medlemmerne har en rimelig mulighed for at forberede sig på disse punkter inden generalforsamlingen. Der gælder en tilsvarende tidsfrist for forslag og evt. bilag m.v., jf. normalvedtægtens § 10, der omtales nærmere nedenfor.

Den ordinære generalforsamling skal indkaldes med mindst 4 ugers og højst 8 ugers varsel.

Tidsintervallet, 4-8 uger, skal på den ene side sikre, at der indkaldes i så tilpas god tid, at medlemmerne generelt har mulighed for at tilrettelægge deres deltagelse i generalforsamlingen, men på den anden side, må der ikke indkaldes så lang tid i forvejen, at generalforsamlingen ikke er nært forestående, da det øger risikoen for, at medlemmer glemmer generalforsamlingen, og at nogle dagsordenspunkter bliver uaktuelle. Det er muligt i en særvedtægt at ændre tidsintervallet.

Der er ikke i normalvedtægten fastsat et tilsvarende tidskrav til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, jf. nærmere normalvedtægtens § 11, der omtales nedenfor. Dog skal ekstraordinære generalforsamlinger, der indkaldes i henhold til normalvedtægtens § 5, ske inden 8 uger.

Ad stk. 3

Normalvedtægten forudsætter, at generalforsamlinger afholdes som fysiske møder. Det er muligt i en særvedtægt at beslutte, at en generalforsamling afholdes virtuelt, men er der ikke vedtaget en sådan særvedtægt, må det antages, at generalforsamlinger skal afholdes som fysiske møder. Spørgsmålet må afklares gennem retspraksis.

Indkaldelsen til generalforsamlingen skal angive tid og sted for generalforsamlingen. Normalvedtægten indeholder ikke nærmere bestemmelser om dette, men tidspunktet må i sagens natur angives ret udførligt med dato og klokkeslæt. Stedet må angives så præcist, at ingen medlemmer kan være i tvivl om, hvor generalforsamlingen afholdes. Kravet til dagsordenen er beskrevet ovenfor i bemærkningerne til stk. 1.

Hvis alle ejere samtykker, kan generalforsamlingen dog afvikles, uden at generalforsamlingen reelt samles, hverken fysisk eller virtuelt. Dette kan f.eks. ske ved, at alle ejere skriftligt giver besked til bestyrelsen om deres holdning til de spørgsmål, der skal behandles og desuden frafalder, at der afholdes et egentlige generalforsamlingsmøde. Mødet afholdes herefter alene med deltagelse af bestyrelsen eller en del af denne, der sørger for at udarbejde referat af mødet som indeholder oplysninger om, hvordan formalia er håndteret, og de beslutninger, der er vedtaget ud fra medlemmernes forudgående

tilkendegivelser. Denne form for generalforsamling forudsætter, at alle ejere på forhånd har samtykket, og antageligt også, at ingen efterfølgende gør indsigelse mod beslutningerne. Formen egner sig alene til situationer, hvor der på forhånd er viden om, at der er enighed mellem ejerne, f.eks. konstateret på en tidligere generalforsamling, hvor beslutningerne af formelle eller reelle grunde ikke kunne vedtages, og er mest velegnet i små ejerforeninger.

§ 10. Forslag

Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest 3 uger før generalforsamlingen. Forslag inkl. nødvendige bilag mv. skal gøres tilgængelige for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Stk. 4. Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre alle ejere er til stede og samtykker.

Ad stk. 1

Retten til at få et konkret emne behandlet på en ordinær generalforsamling indebærer også en ret til at stille forslag til vedtagelse. Retten tilkommer alene bestyrelsen og ejere. Såfremt forslagsstiller ikke er til stede under generalforsamlingen, kan forslaget ikke fremmes, med mindre forslaget overtages af et andet medlem.

Bestyrelsen har ikke pligt til at medtage emner på generalforsamlingen, som ikke kræves behandlet af en ejer, men bestemmelsen hindrer ikke, at andre end bestyrelsen og ejere får behandlet et konkret emne. F.eks. kan et ønske fra en lejer om drøftelse af et bestemt emne behandles af generalforsamlingen under eventuelt, hvis generalforsamlingen tillader det. I praksis træffes en sådan beslutning af dirigenten ud fra stemningen på generalforsamlingen. Er der protester fra en ejer, kan dirigenten evt. skride til afstemning om spørgsmålet, og er der et almindeligt flertal, jf. normalvedtægten § 3, for at debattere emnet, kan det behandles.

Det anførte gælder alene forslag m.v., der er til drøftelse. Indebærer emnet, at der skal træffes en bindende beslutning, skal det fremsættes af en ejer eller bestyrelsen, og skal – som alle forslag til vedtagelse på en generalforsamling – være udsendt inden mødet og medtaget på dagsordenen i overensstemmelse med bestemmelserne om dette.

Det bemærkes, at en lejer, der har fuldmagt fra en ejer til at stemme på dennes vegne på generalforsamlingen, ikke på dette grundlag har en selvstændig ret til at få behandlet et emne eller til at stille forslag på egne vegne.

Er emnet ikke fremsat betids nok forud for generalforsamlingen og optaget på dagsordenen, må det behandles under punktet "eventuelt", hvor der dog ikke kan træffes beslutninger.

Ad stk. 2

Fristen, 3 uger før generalforsamlingen, indtræder på den samme ugedag som generalforsamlingen afholdes i den uge, der ligger tre uger før generalforsamlingen. Afholdes generalforsamlingen tirsdag i uge 18, skal forslag være formanden i hænde senest tirsdag i uge 15.

Hvis et forslag ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal det være bestyrelsesformanden i hænde inden for fristen. Modtages forslaget rettidigt, er der pligt for bestyrelsen til at sætte det på dagsordenen til generalforsamlingen. Forslag der først er formanden i hænde efter fristen, kan bestyrelsen vælge at sætte på dagsordenen, men forslagsstilleren har ikke krav på dette.

Kravet om at ejerne skal have modtaget forslaget senest en uge før generalforsamlingen skal sikre, at ejerne på forhånd har haft mulighed for at tage stilling til de enkelte forslag, herunder om de er så væsentlige, at de vil møde frem for at gøre brug af deres stemmeret.

Generalforsamlingen kan ikke behandle et emne, som ikke er gjort tilgængeligt rettidigt, men emnet kan dog drøftes under punktet "eventuelt", men uden, at der kan træffes beslutning. Se dog stk. 4

Ad stk. 3

Såfremt der ønskes fremsat et ændringsforslag, kan dette ske på selve generalforsamlingen. Ændringsforslag skal altså ikke være modtaget af ejerne senest en uge før generalforsamlingen, for at kunne behandles på generalforsamlingen.

Et ændringsforslag er et forslag, der går ud på at ændre et allerede fremsat forslag (hovedforslaget). Et ændringsforslag kan ikke stå alene, men skal knyttes til et hovedforslag. Man kan derfor sige, at et ændringsforslag indeholder en reaktion på (hoved)forslaget.

Indeholder ændringsforslag nye elementer, der i væsentlig grad ændrer betydningen af og intentionen med hovedforslaget, vil der ikke være tale om et ændringsforslag, men et nyt hovedforslag. Et sådan forslag skal være optaget på dagsordenen og være gjort tilgængeligt for ejerne senest 1 uge før generalforsamlingen, for at kunne komme til afstemning, og kan derfor ikke vedtages på generalforsamlingen, men det vil kunne debatteres under det pågældende punkt, det rettede sig mod, eller evt. under et andet punkt det mere naturligt hører under. Alternativt kan det debatteres under punktet "Eventuelt".

Eksempel:

Hvis der til en generalforsamling er stillet hovedforslag om, at gården skal anlægges med græs, kan et ændringsforslag være, at gården skal anlægges med sten.

Ændringsforslag kan stilles af de samme som er berettigede til at fremsætte (hoved)forslag på generalforsamlingen, dvs. alene bestyrelsen og ejerne. Er en ejer repræsenteret ved fuldmagt, kan fuldmagtshaveren også stille ændringsforslag på vegne af ejeren, men alene hvis dette fremgår klart af fuldmagten. Ægtefæller og andre myndige husstandsmedlemmer, der har ret til at deltager i generalforsamlinger og stemme på denne, jf. nærmere omtalen af normalvedtægtens § 12, stk. 1, nedenfor, har ikke uden en særskilt fuldmagt fra en ejer ret til at fremsætte ændringsforslag på generalforsamlingen.

Ad stk. 4

Bestemmelsen er en modifikation af stk. 2, og giver mulighed for, at generalforsamlingen kan træffe beslutninger om forslag, der ikke er fremsat rettidigt. Det er en betingelse herfor, at samtlige ejere er repræsenteret på generalforsamlingen og samtykker.

Er betingelserne opfyldt, kan der ikke senere rejses indsigelse om, at det vedtagne forslag ikke er fremsat rettidigt.

§ 11 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:

1) Bestyrelsen finder anledning dertil.

2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.

3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes skriftligt af bestyrelsen med mindst 2 ugers varsel.

Stk. 3. Indkaldelsen skal angive tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling samt dagsordenen og nødvendige bilag.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på den ekstraordinære generalforsamling

Generelt

Det påhviler bestyrelsen at sørge for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når betingelserne er opfyldt. Det er bestyrelsen, der fastsætter tid og sted for den ekstraordinære generalforsamling, men inden for de tidsfrister der gælder.

Ad stk. 1

Bestemmelsen opremser udtømmende de situationer, hvor der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling, dvs. når dette følger af normalvedtægtens § 5 og § 14, stk. 5, samt i de situationer, der opremses i bestemmelsen. Der kan således ikke forlanges afholdt en ekstraordinær generalforsamling i andre situationer end de anførte.

1) Bestyrelsen finder anledning dertil.

Bestyrelsen kan frit beslutte, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling, dog skal der foreligge et emne som vedrører ejerforeningen, jf. nærmere normalvedtægten § 1, som omtales ovenfor. Det er ikke en betingelse, at der skal træffes en beslutning af generalforsamlingen.

En beslutning om afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling kan kun træffes ved almindeligt flertal i bestyrelsen. Hverken et menigt bestyrelsesmedlem eller formanden kan beslutte dette alene. Det må dog antages, at såvel formanden som enkelte bestyrelsesmedlemmer gyldigt kan indkalde generalforsamlingen, hvis det er påkrævet for at afværge en akut og truende skade mod fællesejet.

2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.

Der skal foreligge et konkret emne, som vedrører ejerforeningen, og som den ekstraordinære generalforsamling kan tage stilling til. Foreligger der ikke dette, kan bestyrelsen afvise at indkalde generalforsamlingen.

Der kan optages andre emner på dagsordenen, hvis de fremsendes til bestyrelsen så betids, at de kan udsendes sammen med indkaldelsen af den ekstraordinære generalforsamling. Er indkaldelsen udsendt, inden bestyrelsen modtager en anmodning om at få emnet på dagsordenen, må bestyrelsen afvise at medtage emnet på dagsordenen.

Muligheden for, at ¼ af ejerne efter enten fordelingstal eller antal kan kræve en ekstraordinær generalforsamling afholdt, sikrer, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvis en relativt stor minoritet af ejere, efter enten fordelingstal eller antal, kræver det.

3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.

Generalforsamlingen kan altid beslutte, at der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Dette kan f.eks. være praktisk, hvis foreningen er ved at træffe beslutning om et større byggeprojekt, der skal drøftes ad flere omgange.

En beslutning træffes med almindeligt flertal efter fordelingstal i henhold til normalvedtægtens § 3.

Ad stk. 2

Det følger af almindelige foreningsretlige regler, at en bestyrelse skal varetage sine opgaver ordentligt og loyalt i forhold til foreningens medlemmer. Det påhviler således bestyrelsen hurtigst muligt efter modtagelsen af en begæring i henhold til stk.1, nr. 2, at vurdere, om betingelserne for indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling er opfyldt og straks, når det er afklaret, at give kravstillerne en tilbagemelding om bestyrelsens vurdering.

Bestyrelsen skal begrunde sin vurdering, hvis den ikke finder, at betingelserne er opfyldt. Er betingelserne opfyldt, skal bestyrelsen, hurtigst muligt, indkalde til den ekstraordinære generalforsamling, med den angivne frist på 2 uger. Andet kan dog aftales med de ejere, der har begæret en ekstraordinær generalforsamling.

Se i øvrigt nærmere om skriftlighedskravet og varsling under omtalen af normalvedtægtens § 9, stk. 2, der er den tilsvarende bestemmelse for den ordinære generalforsamling.

Ad stk. 3

Se nærmere om tid og sted under omtalen af normalvedtægtens § 9, stk. 3, der er den tilsvarende bestemmelse for den ordinære generalforsamling.

Ad stk. 4

Der kan ikke fremsættes helt nye forslag på selve generalforsamlingen. Se nærmere om ændringsforslag ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 10, stk. 3.

§ 12 Adgang, stemmeret og fuldmagt

Følgende har adgang til generalforsamlingen:

1) Enhver ejer i ejerforeningen.

2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.

3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.

4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.

5) Ejerforeningens administrator og revisor.

6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Stk. 2. Enhver ejer i ejerforeningen har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af ejerens ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som ejeren har givet skriftlig fuldmagt. Ejes en ejerlejlighed af et selskab, kan stemmeretten udøves af en fysisk person, der er ansat hos og repræsenterer ejeren. En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer.

Stk. 3. For ejerlejligheder, der ejes af flere, tilkommer stemmeretten ejerne i forening. Er alle medejere ikke til stede på generalforsamlingen, anses de fremmødte medejere for bemyndiget til at stemme på alle medejeres vegne, medmindre de fraværende medejere inden generalforsamlingens begyndelse har meddelt bestyrelsen andet

Generelt

Bestemmelsen gælder for alle generalforsamlinger, både ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Ad stk. 1

Bestemmelsen beskriver, hvem der har ret til at deltage i en generalforsamling, og gælder, som anført, både for en ordinære generalforsamling og for ekstraordinære generalforsamlinger. Opremsningen er principielt udtømmende, men skal ikke fortolkes snævert. Har en ejer et sagligt ønske om, at en person deltager, skal der vægtige grunde til at nægte den pågældende at deltage.

Retten til at deltage omfatter som udgangspunkt også en ret til at tale på generalforsamlingen, men ikke nødvendigvis en ret til at afgive en stemme eller lade sig vælge til bestyrelsen. Reglerne om stemmeret og udøvelse af stemmeret er beskrevet i stk. 2 og 3. Hvem der er valgbar til bestyrelsen er beskrevet i normalvedtægtens § 14, stk. 1, der omtales nedenfor.

1) Enhver ejer i ejerforeningen.

Alle, der er ejere af en ejerlejlighed i ejerforeningen, er automatisk og obligatorisk medlem af foreningen og har ret til at deltage i generalforsamlinger.

Ved et ejerskifte indtræder medlemskabet på tidspunktet for tinglysningen af ejerskiftet eller på overtagelsesdagen, hvis ejerskiftet ikke er tinglyst inden. Ved en ejers konkurs, død m.v. indtræder medlemskabet ved overgangen af ejerbeføjelserne. Se nærmere omtalen af normalvedtægtens § 1, stk. 3.

Ejes en ejerlejlighed af flere fysiske personer, har alle ejerne en personlig ret til at deltage i generalforsamlinger.

Selskaber og andre juridiske enheder

Ejes en ejerlejlighed af et selskab eller anden juridisk enhed, kan den juridiske enhed, efter denne bestemmelse, repræsenteres på generalforsamlingen af de personer, der qua deres stilling, lovgivningen, eller iht. vedtægterne tegner den juridiske enhed.

Efter selskabslovens § 135, stk. 2, kan den samlede bestyrelse samt alle enkeltmedlemmer af et aktieselskabs eller anpartsselskabs bestyrelse og direktion tegne selskabet. Tegningsretten kan være begrænset i selskabets vedtægter, således at tegningsretten kun kan udøves af flere medlemmer i forening, eller af et eller flere bestemte medlemmer, hver for sig eller i forening, jf. selskabslovens § 135, stk. 3. Skal andre end de generelt tegningsberettigede deltage for juridiske enheder, skal de have en fuldmagt, i henhold til nr. 3.

Interessentskaber og kommanditselskaber er omfattet af lov om visse erhvervsdrivende virksomheder (LEV). Da der ikke findes materiel regulering af tegningsregler i LEV-virksomheder, er der som udgangspunkt aftalefrihed. Det er dog en forudsætning, at tegningsreglen klart og entydigt angiver, hvem der kan tegne virksomheden. Tredjemand skal således, ved at læse tegningsreglen, kunne afgøre, hvem der kan indgå forpligtende aftaler på vegne af virksomheden.

Ekskluderet ejer

Efter almindelige foreningsretlige regler mister et ekskluderet foreningsmedlem sine medlemsrettigheder straks ved eksklusionen, og har fra dette tidspunkt f.eks. ikke længere ret til at deltage på foreningens generalforsamlinger.

Der foreligger en speciel situation, når en ejerlejlighedsejer er ekskluderet af en ejerforening i henhold til bestemmelsen i normalvedtægtens § 23. Bestemmelsen, der er en gengivelse af ejerlejlighedslovens § 10, anfører som retsvirkning af eksklusionen alene, at ejeren skal afhænde sin ejerlejlighed inden 6 måneder, men udtaler sig ikke om bortfald af medlemsrettigheder. Efter ejerlejlighedslovens § 3, stk. 3 kan en ejers medlemsrettigheder ikke adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden, så udgangspunktet efter ejerlejlighedslovens almindelige regel er, at ejeren har alle medlemsrettigheder indtil ejerlejligheden er afhændet.

Forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 10 forholder sig ikke til, om de almindelige foreningsretlige regler er fraveget, men det må antages, at hensigten med bestemmelsen har været at fratage ejeren medlemsrettighederne fra eksklusionstidspunktet, idet der netop sanktioneres med "eksklusion" ved siden af pligt til afhændelse af ejerlejligheden.

På baggrund af ovenstående, er det ministeriets opfattelse, at en ejer, der er ekskluderet i henhold til normalvedtægtens § 23, mister sine medlemsrettigheder allerede på tidspunktet for eksklusionen, og ikke først, når ejerlejligheden er afhændet, men spørgsmålet må afklares i retspraksis.

Konsekvenserne ved ikke at lade en ejer deltage i en generalforsamling, hvis det senere viser sig, at dette var uberettiget, kan være store. Situationen kan opstå, hvis en ekskluderet ejer har været afskåret fra deltagelse, og det i en retssag enten fastslås, at medlemsrettighederne først bortfalder ved afhændelsen af ejerlejligheden, eller at eksklusionen er ugyldig.

I den situation, hvor ejeren ikke har anerkendt, at såvel eksklusionen som udelukkelsen fra deltagelse på generalforsamlingen er berettiget, kan ejerforeningen af procesrisikomæssige hensyn overveje at lade den pågældende ejer deltage i og afgive stemme på eventuelle generalforsamlinger, der afholdes efter eksklusionen og indtil ejerlejligheden er afhændet.

Eksklusionsgrundlaget kan dog være af en sådan karakter, at dette ikke er hensigtsmæssigt, f.eks. hvis det skyldes ejerens vold eller trusler om vold.

2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.

Husstand skal forstås i overensstemmelse med det tilsvarende begreb i lejeretten. Husstandsbegrebet er ikke fast defineret, men omfatter som hovedregel, at man benytter alle boligens rum i fællesskab, bortset fra et "eget værelse", og har et praktisk og økonomisk fællesskab af et vist omfang, f.eks. fælles indkøb, madlavning, rengøring og husholdningen generelt. Se f.eks. afgørelsen i U 2011.3164 H (hvor også en ven til lejer, der var flyttet ind i lejemålet, og som havde en vis husholdning med lejer, blev anset for at være omfattet af lejelovens husstandsbegreb).

Uanset bestemmelsens ordlyd har det ikke har været tilsigtet at afskære en umyndig ægtefælles adgang til at deltage i generalforsamlinger, og heller ikke adgangen for en umyndig samlever, der lever i et fast forhold med ejeren. Ægtefæller og faste samlevere (uanset eventuel umyndighed), samt myndige hjemmeboende børn, vil således være omfattet af denne bestemmelse, når ejeren og de pågældende bor sammen i ejerlejligheden. Såfremt ejeren og ægtefællen ikke bor sammen, kan ægtefællen deltage på baggrund af en fuldmagt, i henhold til nr. 3, eller som bisidder, i henhold til nr. 4, hvis ejeren ønsker dette. Såfremt adskillelsen er midlertidige, vil forholdet falde ind under stk. 2

Man skal være opmærksom på, at i "forældrekøbssituationen" er barnet ikke en del af ejerens husstand, og barnet, der bebor ejerlejligheden, har derfor som udgangspunkt ikke adgang til generalforsamlinger i ejerforeningen. Er barnet myndigt, kan barnet deltage på baggrund af en fuldmagt, i henhold til nr. 3. Deltager ejeren (en eller begge forældre) selv på generalforsamlingen, kan et myndigt barnet deltage som bisidder, i henhold til nr. 4.

3) Myndige personer, som en ejer har givet fuldmagt til at møde.

Hensigten med bestemmelsen er, at en ejer, der ikke selv har mulighed for at deltage i en generalforsamling, kan lade sig repræsentere ved en anden person. Hvis ejerne har givet en anden fuldmagt til at deltage på ejerens vegne, f.eks. fordi vedkommende ikke kan nå at deltage i generalforsamlingen fra starten, vil fuldmagtsforholdet automatisk ophøre, når ejeren møder frem på generalforsamlingen. Bisiddere m.v. møder sammen med ejeren, og omfattes af nr. 4.

Alle myndige personer er omfattet af bestemmelsen, uanset hvilken tilknytning de måtte have til en ejer. En ejer kan således efter denne bestemmelse f.eks. give fuldmagt til en lejer, et familiemedlem, der ikke er en del af ejerens husstand, en bekendt, en advokat m.fl.

I modsætning til fuldmagtsbestemmelserne i stk. 2, der omtales nedenfor, stiller bestemmelsen ikke særlige krav til fuldmagtens form eller indhold. En fuldmagt, der ikke kan sandsynliggøres, men er baseret på en ren påstand fra den mødende kan dog som udgangspunkt afvises. Tilsvarende gælder, hvis indholdet af en skriftlig fuldmagt er så uklart, at der er berettiget tvivl, om der er afgivet en fuldmagt til at møde for den pågældende ejer. I almindelighed kan der dog ikke stilles krav til dokumentation for fuldmagt fra professionelle rådgivere, som advokater, revisorer m.fl.

Det beror på en fortolkning af fuldmagten, om den giver fuldmagtshaveren adgang til andet end at lytte og tale på generalforsamlingen. Retten til at stille (ændrings)forslag på generalforsamlingen og afgive stemme på vegne af ejeren, må antages at kræve en klar fuldmagt. Se nærmere omtalen af stk. 2.

4) Bisiddere eller rådgivere for ejere.

Bestemmelsen giver en ejer i henhold til nr. 1 en ret til at have en person, der skal bistå eller rådgive vedkommende, med på generalforsamlingen.

Der ligger ingen særlige begrænsninger i bestemmelsen. En ejer er berettiget til frit at vælge bisidder og rådgiver, og der kan f.eks. ikke stilles særlige krav til en bisidders tilknytning til ejeren, eller den pågældendes kompetencer. Som udgangspunkt er ejeren berettiget til at have flere bisiddere og/eller rådgivere med på generalforsamlingen, men dog kun inden for rimelighedens grænse.

Bisiddere og rådgivere, der deltager i generalforsamlingen, har taleret på vegne af ejeren, hvis ejeren tillader det.

5) Ejerforeningens administrator og revisor.

Administrator og revisor har en selvstændig taleret på generalforsamlingen.

6) Bestyrelsens bisiddere eller andre personer indkaldt af bestyrelsen.

Bestemmelsen giver bestyrelsen ret til at vælge enhver, den måtte ønske, til at deltage i generalforsamlingen. De pågældende har kun taleret, hvis bestyrelsen tillader det.

Ad stk. 2

Bestemmelsen fastslår for de første, at alle ejere (naturligvis) har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten indebærer retten til at beslutte, hvad der skal stemmes i et givent spørgsmål.

Bestemmelsen angiver desuden, hvem der kan udøve stemmeretten for en ejer, altså hvem der kan afgive en stemme på vegne af en ejer. Kun de personer m.v., der er opremset i bestemmelsen, kan udøve stemmeretten på vegne af en ejer.

Udøveren af stemmeretten skal stemme i overensstemmelse med det, ejeren har meddelt. Har ejeren ikke meddelt nogen bestemt eller konkret holdning, tilkommer det den, der udøver stemmeretten at beslutte, hvad der skal stemmes i et givent spørgsmål.

En ejer skal enten selv deltage i mødet, være repræsenteret af sin ægtefælle/samlever eller have givet fuldmagt til en anden for at kunne afgive en stemme på generalforsamlingen. Som anført under omtalen af normalvedtægtens § 9, er det dog muligt at "brevstemme" om konkrete forhold, hvis der er enighed om dette. Ønsker ejerforeningen, at det generelt skal være muligt at "brevstemme", må der vedtages en særvedtægtsbestemmelse om dette.

Ægtefæller/samlever

Ejerens (samboende) ægtefælle/samlever kan udøve stemmeretten, uden at have en særskilt fuldmagt, men dog kun med ejerens stiltiende eller udtrykkelige accept. Det må dog antages, at en umyndig ægtefælle/samlever ikke kan udøve stemmeret på ejerens vegne.

Fuldmagt

Bestemmelserne om brug af fuldmagter på generalforsamlinger er blevet udbygget i forhold til 2004-normalvedtægten. Hensigten med ændringerne var, ifølge *Ejerlejlighedsudvalget,* at begrænse en i praksis udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger, som udvalget fandt at have en række uhensigtsmæssige konsekvenser. Udvalget pegede dels på, at en udbredt brug af fuldmagter kan have den effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingerne, hvis f.eks. bestyrelsen forlods indhenter en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag, og dels, at der ikke tages hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagten gives på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet.

Ejerlejlighedsudvalgets anbefaling om en mere begrænset brug af fuldmagter er kun delvist implementeret i de nye regler i normalvedtægten. Det er (antageligt) fortsat muligt for en bestyrelse at afgive stemme som fuldmagtshaver for flere ejere, men en ejer er nu afskåret fra at stemme som fuldmægtig for mere end én anden ejer, jf. nærmere nedenfor.

Bestemmelsens krav om, at en fuldmagt skal foreligge skriftligt indebærer, at den skal foreligge i en læsbar form enten i fysisk form, eller digitalt.

Bestemmelsen kan fraviges i en særvedtægtsbestemmelse med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1.

Bestemmelsen indebærer følgende vedrørende udøvelse af stemmeretten for en ejer:

– *Myndige personer der ikke er ejere*

En person, som en ejer har givet fuldmagt til at møde på generalforsamlingen på vegne af sig, har ikke, qua dette, fuldmagt til at udøve ejerens stemmeret, men skal have en særskilt skriftlig fuldmagt fra ejeren for at kunne udøve stemmeretten. Dette gælder også for advokater og andre professionelle, der møder for en ejer.

En person, der ikke selv er ejer, kan principielt få fuldmagt til at stemme fra alle de ejere vedkommende repræsenterer. En advokat, der repræsenterer flere ejere på en generalforsamling, kan således befuldmægtiges til at udøve stemmeret for alle de ejere vedkommende repræsenterer. Hvis dette udnyttes mere

systematisk med henblik på at omgå forbuddet mod, at en ejer stemmer på vegne af flere andre ejere, jf. straks nedenfor, vil fuldmagterne antageligt kunne tilsidesættes som ugyldige.

– *Andre ejere*

Bestemmelsen forhindrer, at en ejer i en afstemning kan udøve stemmeretten for mere end én anden ejer. Formålet er at imødegå, at en ejer indsamler et større antal fuldmagter, og derved potentielt kan gennemtvinge beslutninger på en generalforsamling, som ikke har den nødvendige opbakning blandt de ejere, der deltager i generalforsamlingen. Indeholder en særvedtægt ingen begrænsninger i antallet af fuldmagter som ejerne kan have, vil normalvedtægtens begrænsninger finde anvendelse.

Bestemmelsen forhindrer kun, at en ejer stemmer for mere end én anden ejer i en afstemning. En ejer kan godt have fuldmagt fra flere ejere til at udøve deres stemmeret i forskellige afstemninger, men kan i den enkelte afstemning kun afgive én stemme, som fuldmægtig for én anden ejer. En ejer kan altså godt optræde som fuldmægtig for én ejer i en afstemning, og som fuldmægtig for en anden ejer i en anden afstemning.

Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at en ejer modtager en fuldmagt fra en ejer, der ejer flere ejerlejligheder, og stemmer for alle denne ejers ejerlejligheder. Tilsvarende kan en ejer også godt modtage en fuldmagt fra to (eller flere) samejere om en ejerlejlighed, og stemme for den pågældende ejerlejlighed.

– *Bestyrelsen*

Bestemmelsen giver også bestyrelsen ret til at udøve stemmeretten for en ejer, hvis den har fået en skriftlig fuldmagt fra ejeren. Det er bestyrelsen som kollektiv, der kan gives fuldmagt og ikke det enkelte bestyrelsesmedlem eller formanden. De pågældende kan efter omstændighederne være fuldmægtige som f.eks. ejere, med de begrænsninger der følger af dette, jf. forrige afsnit.

Er det uklart, hvem fuldmagten er tiltænkt, må det afgøres ud fra den konkrete situation. Dette kan være tilfældet, hvis fuldmagten f.eks. er stilet til ”bestyrelsesformanden”.

Bestemmelsen begrænser efter sin ordlyd ikke antallet af fuldmagter, som kan besiddes af bestyrelsen, men som anført ovenfor, var det *Ejerlejlighedsudvalgets* hensigt, at ejerforeningerne begrænser den udbredte brug af fuldmagter, herunder fuldmagter indhentet af en bestyrelse.

Forståelsen af bestemmelsen har været forelagt Retten i Roskilde i sagen BS-39438/2021-ROS. Retten anfører i sin afgørelse, at uanset at formålet med bestemmelsen er at begrænse brugen af fuldmagter, finder retten ikke, at der foreligger et tilstrækkeligt grundlag for at fortolke bestemmelsen udvidende, sådan at bestemmelsen om, at en ejer kun kan afgive en stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer, også gælder bestyrelsen. Afgørelsen er ikke anket til landsretten, og er så vidt vides den eneste afgørelse om forståelsen af bestemmelsen.

Har ejeren ikke angivet andet i fuldmagten, tilkommer det også bestyrelsen at beslutte, hvad der skal stemmes på vegne af ejeren (stemmeretten). Er bestyrelsen ikke internt enige, må den stemme i henhold til det, flertallet af bestyrelsesmedlemmerne beslutter.

Selskaber m.v.

Bestemmelsen om udøvelse af stemmeret på vegne af selskaber gælder for alle juridiske enheder.

Der ligger ingen begrænsninger i bestemmelsen i forhold til, hvem der i øvrigt kan repræsentere ejeren. Alle, der efter stk. 1, har adgang til generalforsamlingen på vegne af en juridisk enhed kan principielt gives fuldmagt til at udøve stemmeretten for denne. Tegner en ansat ikke selskabet qua sin stilling i selskabet eller selskabets vedtægter, må vedkommende på forlangende kunne dokumentere sin ret til at optræde på vegne af selskabet, jf. også omtalen af stk. 1, nr. 1.

Ad stk. 3

Der tilkommer kun én stemmeret pr. ejerlejlighed uanset antallet af ejere af den enkelte ejerlejlighed og denne kan ikke deles mellem flere ejere. Er der f.eks. to ejere, kan de kun afgive én samlet stemme i en afstemning og må aftale indbyrdes, hvad de skal stemme. Kan ejerne ikke blive enige, kan de ikke afgive en stemme. En stemme kan ikke opsplittes sådan, at f.eks. fordelingstallet deles mellem de to ejere, eller at den ene medejers stemme skal tælles med, når antallet af stemmer optælles, mens den anden medejers stemme skal tælles med, når det samlede fordelingstal skal opgøres.

§ 13 Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Generelt

Bestemmelsen gælder for alle generalforsamlinger, både en ordinær og ekstraordinære generalforsamlinger.

Ad stk. 1

Valget af dirigent er det først punkt på dagsordenen, jf. normalvedtægtens § 9, stk. 1, nr. 1. Valget foranstaltes af formanden. Dirigenten overtager mødeledelsen fra formanden straks efter, at vedkommende er valgt. Bestyrelsen kan komme med et forslag til en dirigent, men valget af dirigent besluttes suverænt af generalforsamlingen. Beslutningen sker ved almindelig flertalsbeslutning blandt de fremmødte ejere, i henhold til normalvedtægtens § 3.

Enhver person kan i princippet vælges som dirigent, men en umyndig person bør ikke vælges, da dirigentrollen er forbundet med et erstatningsretligt ansvar. Endvidere bør der ikke vælges en person, der har en særlig personlig interesse i udfaldet af de spørgsmål, der skal debatteres eller stemmes om. Dirigentens opgave er at lede generalforsamlingen på en neutral og saglig måde. Er en ejer valgt som dirigent, bør ejeren holde sig neutral i de spørgsmål der debatteres.

Dirigentens første opgave er at påse, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten afgør de processuelle spørgsmål, der opstår på generalforsamlingen herunder, hvordan afstemninger gennemføres, og hvilke formelle krav der stilles til en beslutning. Dirigenten skal også vurdere, om de beslutninger, der træffes er gyldige i indhold, og kan afvise en afstemning om et forslag med et ugyldigt indhold.

Dirigenten fungerer desuden som ordstyrer og har ansvaret for, at de emner, der debatteres, belyses tilstrækkeligt. Dirigenten afgør, hvornår et punkt er uddebatteret, og hvornår generalforsamlingen er afsluttet.

Ad stk. 2

Valget af en referent følger umiddelbart efter valget af en dirigent, jf. normalvedtægtens § 9, stk. 1, nr. 1. I lighed med dirigenten vælges referenten af generalforsamlingen ved en almindelig flertalsbeslutning blandt de fremmødte ejere iht. normalvedtægtens § 3. Ligeledes kan i princippet enhver, der deltager i generalforsamlingen, vælges til hvervet.

Referentens opgave er at sørge for, at referatet gengiver generalforsamlingens forløb, så dette efterfølgende kan fremfindes, og så de ejere, der ikke har deltaget i generalforsamlingen, ud fra referatet kan læse, hvad der er besluttet, og hvilke væsentlige synspunkter, der er fremført. Enhver deltager på generalforsamlingen kan forlange at få sine synspunkter ført til referat.

Referatet tjener også som dokumentation over for eksterne for, hvad der er foregået og besluttet på generalforsamlingen, herunder som dokumentation over for pengeinstitutter, realkreditinstitutter, Tinglysningsretten med flere.

Ved underskriften bekræfter formanden for bestyrelsen og dirigenten, at de er enige i referatets indhold. Referenten bør også selv underskrive referatet, så det fremstår som udfærdiget af referenten.

Som anført ovenfor, under afsnittet *Digital signering af de tegningsberettigede for ejerforeningen*, følger det af ejerlejlighedslovens § 5, stk. 4, at beslutning om fravigelse af normalvedtægten, stiftelse eller ændring af rettigheder ved servitutter, samt ændringer som følge af ejerforeningens dispositioner over fællesejendommen, kan tinglyses på de enkelte ejerlejligheder på grundlag af dokumentation for beslutningen, når det anmeldte dokument er underskrevet af de tegningsberettigede for ejerforeningen. Dokumentation for en beslutning kan bestå i referat fra generalforsamlingen underskrevet af dirigenten eller den samlede bestyrelse. Er der truffet sådanne beslutninger på en generalforsamling, skal de fremgå klart af referatet, så referatet er egnet til at dokumentere beslutningen.

Personhenførbare oplysninger

Visse af de nævnte oplysninger i referatet, f.eks. navnet på de ejere der har deltaget i generalforsamlingen, er personhenførbare oplysninger som er omfatte af databeskyttelseslovens[20] og databeskyttelsesforordningens[21] behandlingsregler. Ejerforeningen må antages at have en legitim interesse i at registrere disse oplysninger for det tilfælde, at der senere skulle opstå et behov for at afklare, hvem der har deltaget i en generalforsamling, og hvad de har stemt i et givent spørgsmål. Dette kan f.eks. blive tilfældet, hvis det viser sig, hvis der er truffet en ugyldig beslutning. Det kan også være et krav ved tinglysningen af særvedtægtsbestemmelser.

Bliver referaterne offentliggjorte på f.eks. ejerforeningens hjemmeside, ved opslag eller lignende, bør de personhenførbare oplysninger fjernes inden.

Er en ejer omfattet af navnebeskyttelse i henhold til CPR-loven, må det vurderes konkret, om der skal anføres personhenførbare oplysninger om den pågældende i referatet. Udgangspunktet er som anført, at ejerforeningen har en legitim interesse i at registrere, hvilke ejere der deltager i en generalforsamling, og hvad der stemmes, men dette må afvejes over for den pågældende ejers interesse i navnebeskyttelsen i den konkrete situation.

§ 14 Bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 2 medlemmer ud over formanden, der vælges af generalforsamlingen. Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Som formand, medlemmer af bestyrelsen og suppleanter kan vælges ejere i ejerforeningen, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges et bestyrelsesmedlem pr. ejerlejlighed.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år. Formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om længerevarende forfald.

Stk. 4. En ejer i ejerforeningen kan give lejer af dennes ejerlejlighed fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Tilsvarende kan en ejer, der er en juridisk person, give fuldmagt til en fysisk person, der som repræsentant for ejeren kan vælges til bestyrelsen. En suppleant indtræder, når en fuldmagt tilbagekaldes.

Stk. 5. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Fratræder formanden i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 6. Bestyrelsen kan ved en forretningsorden fastsætte nærmere regler om f.eks. indkaldelse til møder, konstitution, arbejdsdeling, føring af protokol, udsendelse af referat fra bestyrelsesmøder, skriftlige og elektroniske møder, tavshedspligt og suppleanter.

Stk. 7. Ejerforeninger med 3 eller færre ejerlejligheder er omfattet af denne bestemmelses krav til bestyrelsessammensætning med de fornødne modifikationer.

Ad stk. 1

Bestemmelsen vedrører valg af bestyrelse og suppleanter til bestyrelsen. Det er generalforsamlingen, der har kompetencen til at vælge ejerforeningens bestyrelse og suppleanterne. Valget sker ved almindelig flertalsafgørelse i henhold til normalvedtægtens § 3. Det er alene fysiske personer, som kan vælges til bestyrelsesposterne.

Efter bestemmelsen skal generalforsamlingen vælge mindst tre personer til bestyrelsen, hvoraf den ene vælges som formand. Formanden skal vælges direkte af generalforsamlingen, og kan således ikke udpeges af bestyrelsen, selv i forbindelse med en konstituering af bestyrelsen. Se dog omtalen af stk. 5 nedenfor, om formandens fratræden i utide.

Det er ikke, efter normalvedtægten, obligatorisk at vælge suppleanter til bestyrelsen. Generalforsamlingen kan således undlade at vælge suppleanter, men det kan være hensigtsmæssigt, at der vælges mindst én suppleant, som kan indtræde i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems længerevarende forfald, så bestyrelsen ikke risikerer at komme i en situation, hvor den ikke er beslutningsdygtig, og der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for at vælge et nyt bestyrelsesmedlem.

Alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter skal være ejere, ægtefælle/samlever til en ejer eller myndige personer af en ejers husstand, jf. dog stk. 4, om lejere m.fl., der omtales nærmere nedenfor. Se nærmere om husstand ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 12. Efter normalvedtægten kan der således ikke vælges en ekstern professionel bestyrelse. Ønskes dette, må der vedtages en særvedtægtsbestemmelse, men som hovedregel kan en eventuelt manglende kompetence i en bestyrelse klares ved at engagere en professionel administrator.

Medlemsrettigheder, som ejer af en ejerlejlighed, kan ikke adskilles fra ejendomsretten til ejerlejligheden, jf. ejerlejlighedslovens § 3, stk. 2 og 3, så det kan ikke stilles som krav i en særvedtægt, at medlemmer af bestyrelsen eller en suppleant skal bebo en ejerlejlighed i foreningen, jf. U 2022.1668 V (hvor Landsretten udtalte, at der i særvedtægt ikke kan stille krav om, at bestyrelsen eller suppleant til bestyrelsen skal bo i ejerforeningen).

Der kan kun vælges ét bestyrelsesmedlem med tilknytning til en ejerlejlighed, men ejer en person flere ejerlejligheder, kan der principielt indvælges en person for hver af disse. De valgte skal opfylde betingelserne for at blive valgt til bestyrelsen, dvs. være ejeren selv, eller ægtefælle/samlever/husstandsmedlem. Et barn, der bebor ejerlejligheden i et forældrekøb, er ikke omfattet af denne bestemmelse, men kan som lejer gøres valgbar til bestyrelsen ved at få en fuldmagt efter stk. 4.

For at forhindre, at flere bestyrelsesmedlemmer har familiær tilknytning eller er fra samme husstand, kan det være nødvendigt i en særvedtægtsbestemmelse at begrænse kredsen af personer, der kan indvælges i bestyrelsen. En sådan ændring kan vedtages med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal efter normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1. Det er ikke muligt at afskære ejeren fra at kunne vælges.

Afstemninger ved valg af bestyrelsesmedlemmer

Da der ikke efter normalvedtægten skal vælges et maksimalt antal bestyrelsesmedlemmer, vil alle der stiller op, og som kan opnå en simpel majoritet af stemmer efter fordelingstal, også være valgt til bestyrelsen.

Der skal stemmes om hver enkel kandidat, der ønsker at blive indvalgt i bestyrelsen, og de kandidater der opnår et flertal af de afgivne stemmer efter fordelingstal vælges til bestyrelsen. Er der mange kandidater, kan dette være særdeles tidskrævende at gennemføre, og i foreninger, hvor der er meget stor interesse for deltagelse i bestyrelsesarbejdet, bør man overveje at vedtage en særvedtægtsbestemmelse, der sætter begrænsning på antallet af bestyrelsesmedlemmer, f.eks. at der skal vælges maksimalt 4-6 foruden formanden. En begrænsning i antallet af bestyrelsesmedlemmer kræver, at der vedtages en særvedtægtsbestemmelse, hvilket kan ske med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal efter normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1.

Har man ikke vedtaget en begrænsning i antallet af bestyrelsesmedlemmer, og skulle det forekomme, at et meget stort antal ejere stiller op, må man appellere til, at ejerne uformelt prøver at samles om nogle enkelte kandidater, som så alle vælges.

Honorering

Normalvedtægten indeholder ikke bestemmelser om honorering af formanden eller bestyrelsens øvrige medlemmer. En honorering skal vedtages af generalforsamlingen og kan som udgangspunkt ske ved en almindelig flertalsbeslutning i henhold til normalvedtægtens § 3. En usædvanlig høj honorering vil dog indebære en væsentlig beslutning, der kræver 2/3 dobbeltkvalificeret flertal i henhold til normalvedtægtens § 4, stk. 1.

Ad stk. 2.

I en nyetableret ejerforening kan formanden og halvdelen af de menige bestyrelsesmedlemmer i praksis ikke vælges for en periode på 2 år, medmindre etableringen sker i et lige år, og falder på samme tidspunkt som den (fremtidige) årlige ordinære generalforsamling. Er dette ikke tilfældet, vælges de for en reduceret periode frem til den første ordinære generalforsamling i det første lige år efter etableringen af foreningen. Afhængigt af, om foreningen etableres i et lige eller et ulige år, og hvornår på året ejerforeningen etableres og holder ordinære generalforsamlinger, kan det i praksis betyde, at formanden og halvdelen af den øvrige bestyrelse f.eks. kun vælges for en periode på 6 måneder, mens øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 18 måneder.

I nyetablerede foreninger kan det være hensigtsmæssigt, at generalforsamlingen ved det første valg af bestyrelsesmedlemmer beslutter, hvilke af pladserne til de menige bestyrelsesmedlemmer, der løber i den korteste/længste periode. Det kan evt. afgøres ud fra stemmefordelingen, sådan at de bestyrelsesmedlemmer, der fik flest stemmer, sidder i den længste periode. Det kan også ske ved en lodtrækning, der afholdes på selve generalforsamlingen efter valget. Er det ikke sket, må det efterfølgende afgøres af bestyrelsen selv ved aftale, afstemning eller lodtrækning.

Er antallet af menige bestyrelsesmedlemmer ulige, vil det typisk være mest hensigtsmæssigt, at flertallet bliver valgt for/sidder i den længste periode.

Suppleanter skal kun vælges for en periode på ét år

Både bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, og suppleanterne kan genvælges.

Ad stk. 3

Bestemmelsen omfatter den situation, hvor et bestyrelsesmedlem, herunder formanden, er forhindret i at varetage sit hverv i en længere periode. Det er ikke et krav, at der er tale om et varigt forfald, og det er uden betydning, hvad der er årsagen til forfaldet. Bestemmelsen kan således anvendes både ved midlertidigt fravær på grund af sygdom, travlhed, bortrejse m.v., blot der er tale om et længerevarende forfald.

Bestemmelsen omfatter også den situation, hvor et bestyrelsesmedlem blot trækker sig fra arbejdet uden at være forhindret, men måske har mistet interessen for bestyrelsesarbejdet, og ikke længere deltager

i arbejdet. Hvis den samlede bestyrelse, eller majoriteten af denne, ønsker at trække sig, således at de, der trækker sig ikke alle kan erstattes af suppleanter, må bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at vælge nye bestyrelsesmedlemmer. I denne situation skal bestyrelsen fortsat varetage sit hverv frem til nyvalget.

Endeligt omfatter bestemmelsen tillige situationen, hvor et bestyrelsesmedlems medlemskab af ejerforeningen ophører, f.eks. ved salg af den pågældendes ejerlejlighed.

Bestemmelsen foreskriver, at der ved længerevarende forfald skal indkaldes en suppleant. Det er bestyrelsen selv, der skal vurdere om betingelserne for indkaldelse af en suppleant er til stede. Som hovedregel er det hensigtsmæssigt, at der kun indkaldes en suppleant, hvis den, der skal erstattes, er enig i, at betingelserne for indkaldelse af en suppleant for vedkommende er opfyldt. Er dette ikke tilfældet, kan beslutningen træffes af bestyrelsen ved almindeligt flertal blandt bestyrelsens medlemmer.

For at en beslutning om at erstatte et bestyrelsesmedlem med en suppleant er gyldig, må der foreligge en situation, hvor det pågældende bestyrelsesmedlem slet ikke deltager i bestyrelsesarbejdet eller kun deltager i et så begrænset omfang, at bestyrelsen ikke kan varetage sine opgaver, eller hvor det er urimeligt besværligt for de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Om det er tilfældet, må afgøres konkret ud fra situationen, men er foreningen f.eks. midt i et større byggeprojekt, som kræver hyppige beslutninger, som ikke kan træffes på grund af et bestyrelsesmedlems manglende deltagelse i bestyrelsesarbejdet, kan det være berettiget at indkalde en suppleant, evt. blot midlertidigt. Det bør ikke tillægges vægt, om den pågældende rent faktisk er forhindret, eller om den manglende deltagelse er et udslag af manglende interesse for bestyrelsesarbejdet, utilfredshed med foreningens beslutninger eller andet.

Bestemmelsen kan ikke bruges til at tvangsudskifte bestyrelsesmedlemmer med suppleanter på grund af uenighed. Er et flertal af en bestyrelse så utilfredse med et eller flere af de andre bestyrelsesmedlemmer, at de ikke ønsker at samarbejde med de pågældende, må hver enkelt træffe beslutning om at træde tilbage fra bestyrelseshvervet. Hvis de bestyrelsesmedlemmer, der ønsker at trække sig ikke kan erstattes af suppleanter, må bestyrelsen indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på nyvalg til bestyrelsen.

Når der er indkaldt en suppleant, indtræder denne i alle de beføjelser og pligter, der hører til hvervet som bestyrelsesmedlem, og det erstattede bestyrelsesmedlem ophører samtidigt med at have beføjelser og pligter som bestyrelsesmedlem.

Suppleantens funktionsperiode

Er der tale om varigt forfald hos et bestyrelsesmedlem, indtræder suppleanten for hele den resterende valgperiode for det pågældende bestyrelsesmedlem, dog kun egen valgperiode ud, dvs. maksimalt indtil udløbet af den 1-årige valgperiode, som suppleanten er valgt for, jf. stk. 2. Er suppleanten indtrådt i første år af det pågældende bestyrelsesmedlems 2-årige valgperiode, skal suppleanten genvælges som suppleant for endnu et år, for at kunne fortsætte som suppleant for bestyrelsesmedlemmet i andet år af dennes valgperiode.

Det forekommer i praksis ofte, at der foretages valg direkte til bestyrelsesposten for det andet år af valgperioden ved formandens eller et menigt bestyrelsesmedlems varige forfald. I denne situation er der ikke er tale om, at en suppleant indtræder, men i stedet vælges direkte til posten. I så fald vælges

den pågældende kun for ét år, indtil der skal foretages et ordinært 2-årigt genvalg til den pågældende bestyrelsespost.

Ved midlertidigt forfald udtræder suppleanten igen, når forfaldet ophører.

Ad stk. 4

Valget til bestyrelsen er personligt og kan ikke overdrages til andre, hverken af den valgte selv eller andre. Det er kun den person, som generalforsamlingen har valgt, der har ret til at sidde i bestyrelsen.

En ejer af en udlejet ejerlejlighed kan kun give fuldmagt til den på valgtidspunktet aktuelle lejer af vedkommendes ejerlejlighed. Fraflytter en lejer, der er valgt på baggrund af en fuldmagt, udtræder denne automatisk af bestyrelsen ved fraflytningen.

Et selskab, eller anden juridisk enhed, kan give fuldmagt til enhver og det er således bl.a. ikke et krav, at den pågældende har tilknytning til selskabet f.eks. som ansat.

Et bestyrelsesmedlem, der er valgt på baggrund af en fuldmagt fra ejeren, er personligt ansvarlige for varetagelsen af bestyrelseshvervet og er ikke underlagt instruktionsbeføjelser fra ejeren. For at sikre denne uafhængighed af ejeren, og da bestyrelsesmedlemmerne er valgt af generalforsamlingen, må det antages, at ejeren ikke kan tilbagekalde en fuldmagt med den virkning, at fuldmagtshaveren er forpligtet til at udtræde af bestyrelsen. Er ejeren utilfreds med fuldmagthaverens varetagelse af hvervet, må ejeren udlade at ”forny” fuldmagten ved udløbet af valgperioden.

I den situation, hvor en lejer flytter, indtræder en af de af generalforsamlingen valgte suppleanter i bestyrelsen i resten af valgperioden i stedet for den lejer, der havde fuldmagt. Tilsvarende gælder, hvis en person, der er valgt på baggrund af en fuldmagt fra et selskab m.v., udtræder af bestyrelsen. Hverken en ejer, der udlejer eller et selskab m.v. kan ”udskifte” det valgte bestyrelsesmedlem i en valgperiode ved at give fuldmagt til en ny, men må afvente, at der skal vælges nye bestyrelsesmedlemmer.

Ad stk. 5

Bestemmelsen finder anvendelse ved forfald i henhold til stk. 3, herunder hvor et bestyrelsesmedlem har trukket sig fra bestyrelsen, og omfatter både den situation, hvor der ikke er valgt suppleanter og den situation, hvor der ikke er valgt et tilstrækkeligt antal suppleanter.

Der skal alene vælges nyt bestyrelsesmedlem for bestyrelsesmedlemmer, der er udtrådt. De øvrige fortsætter deres valgperiode ud.

Ad stk. 6

Bestyrelse kan udarbejde en forretningsorden for sit arbejde, så der kan ske en afstemning af, hvordan samarbejdet i bestyrelsen skal foregå.

Det er sædvanligt, at bestyrelsen fordeler bestyrelsesopgaverne mellem sig og herunder udpeger bl.a. en kasserer. Er der antaget en administrator, som varetager foreningens økonomi og betalinger, vil der ofte ikke være behov for at udpege en kasserer.

Ad stk. 7

Bestemmelsen giver hjemmel til, at en meget lille ejerforening bestående af 2 eller 3 ejere kan fravige bestemmelserne om bestyrelsessammensætningen. Det kan f.eks. være hensigtsmæssigt, at alle ejere sidder i bestyrelsen, eller at der indvælges flere bestyrelsesmedlemmer fra hver ejerlejlighed.

§ 15 Bestyrelsens møder

Formanden skal sikre, at der afholdes bestyrelsesmøder, når det er nødvendigt, og påse, at samtlige bestyrelsesmedlemmer indkaldes.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden, er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. Ved stemmelighed er formandens stemme afgørende.

Stk. 4. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet med gengivelse af beslutninger og væsentlige drøftelser.

Ad stk. 1

Det er den samlede bestyrelse, der har til opgave at varetage den daglige ledelse af ejerforeningen og bestyrelsen skal derfor indkaldes, når der som led i dette skal træffes beslutninger. Det gælder f.eks., når der skal planlægges en generalforsamling, eller hvis der skal træffes beslutninger i forbindelse med et renoveringsprojekt.

Har bestyrelsen i et konkret forhold givet formanden eller andre fuldmagt til at disponere på egen hånd, er det som udgangspunkt ikke fornødent at afholde bestyrelsesmøde om forholdet.

Det kan også være nødvendigt, at bestyrelsen mødes for at drøfte ad hoc spørgsmål, eller mere generelle forhold i foreningen, uden at der nødvendigvis skal træffes en beslutning. Det er i disse situationer op til formanden at skønne, hvornår det er nødvendigt at afholde et bestyrelsesmøde.

Det er almindeligt, at formanden også indkalder til møde i bestyrelsen, hvis et bestyrelsesmedlem ønsker det, men formanden er ikke forpligtet til dette alene ud fra, at et bestyrelsesmedlem ønsker det.

Ad stk. 2

Bestemmelsen er en såkaldt quorumregel, og gælder generelt for beslutninger i bestyrelsen.

Bestemmelsens krav om at halvdelen, herunder formanden, skal deltage ved beslutninger kan ikke efter normalvedtægten fraviges i en forretningsorden for bestyrelsen, heller ikke selvom der måtte være

enighed om dette i bestyrelsen. Såfremt der ønskes en fravigelse, må der vedtages en særvedtægtsbestemmelse, hvilket kan ske med 2/3 flertal efter fordelingstal iht. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1.

Bestemmelsen forhindrer ikke, at f.eks. formanden gives fuldmagt til at træffe beslutninger i en konkret sag, men bestyrelsen kan ikke give en generel fuldmagt til, at formanden kan træffe beslutninger alene.

En beslutning om at give fuldmagt, kan kun træffes, hvis mindst halvdelen af bestyrelsen deltager i denne, herunder formanden selv.

Ad stk. 3

Ved afstemninger i ejerforeningens bestyrelse stemmes alene efter "antal" og hvert bestyrelsesmedlem har én stemme. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

"De fremmødte" skal forstås som "de deltagende i behandlingen", hvis et emne behandles i en skriftlig proces, jf. nærmere omtalen af stk. 2.

Er formanden fratrådt i utide, skal bestyrelsen konstituere sig med en ny formand frem til nyvalg af formand, jf. normalvedtægtens § 14, stk. 6, der omtales ovenfor. Den konstituerede formands stemme er også udslagsgivende ved stemmelighed.

Inhabilitet

Et bestyrelsesmedlem, der har en særlig personlig eller økonomisk interesse i et spørgsmål, er inhabil og må ikke deltage i behandlingen af spørgsmålet, herunder i en beslutning.

Der foreligger en særlig personlig interesse, hvis emnet vedrører et forhold af ikke-økonomisk karakter, der har en særlig betydning for det pågældende bestyrelsesmedlem. Det omfatter forhold af direkte betydning for bestyrelsesmedlemmet selv, f.eks. om inddragelse af et loftrum, som vedkommende hidtil har brugt eller indgåelse af aftaler med virksomheder, som bestyrelsesmedlemmet ejer eller er medejer af, men også forhold, der vedrører bestyrelsesmedlemmets personlige relationer, f.eks. nære venner eller familiemedlemmer.

Der foreligger en særlig økonomisk interesse, hvis et forhold har økonomisk betydning for det pågældende bestyrelsesmedlem selv, men ikke generelt for alle ejere, eller for en større del af ejerne. Det kan f.eks. vedrøre en beslutning, om der skal ske en særskilt udskiftning af et vindue i bestyrelsesmedlemmets ejerlejlighed, eller i begge stuelejligheder, hvoraf bestyrelsesmedlemmet ejer den ene stuelejlighed.

Et inhabilt bestyrelsesmedlem har ingen ret til at overvære behandlingen af den sag, som vedkommende er inhabil i, og skal forlade mødet, mens behandlingen pågår. Der skal bortses fra vedkommende ved opgørelsen af antal deltagende bestyrelsesmedlemmer iht. stk. 2 og 3

Ad stk. 4

Bestemmelsen pålægger bestyrelsen en pligt til at udarbejde referater af bestyrelsesmøderne. Referatpligten gælder for alle møder i bestyrelsen. Den gælder endvidere, hvis et emne ikke behandles i et fysisk møde, men i en skriftlig proces.

Bestemmelsen stiller ingen særlige krav til referatet udover, at det skal indeholde en gengivelse af de beslutninger der er truffet samt alle væsentlige drøftelser. Alle beslutninger, der træffes i bestyrelsen, skal føres til referat. Væsentlige drøftelser omfatter alle drøftelser, der har væsentlig betydning for den beslutning der træffes, herunder også drøftelser af processuelle forhold, f.eks. om et bestyrelsesmedlem er inhabilt i et givent spørgsmål. Der skal også føres referat af væsentlige drøftelser, selvom der ikke træffes beslutninger.

Referaterne skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med "god referatskik". Dette indebærer, at referatet også indeholder oplysninger om mødetidspunkt og sted og hvem der har deltaget i mødet. Har kun nogle bestyrelsesmedlemmer deltaget i behandlingen af et bestemt punkt, f.eks. fordi et bestyrelsesmedlem, der ellers deltog i mødet, var inhabil under punktet, skal dette angives i referatet.

Er et spørgsmål behandlet i en skriftlig proces, laves et dokument, der skal indeholde de samme oplysninger som et mødereferat. I stedet for mødested angives, at emnet er behandlet skriftligt.

Bestyrelsesreferaterne er interne arbejdsdokumenter, som skal dokumentere, hvad bestyrelsen har besluttet, dels til brug for den aktuelle bestyrelse og dels til brug for kommende bestyrelser.

Registreres der oplysninger om personer i et bestyrelsesreferat, skal bestyrelsen iagttage databeskyttelseslovens regler om behandling af personhenførbare oplysninger[22]. Se også afsnittet *Personhenførbare oplysninger* i omtalen af normalvedtægtens § 12, stk. 2.

§ 16 Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.

Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:

1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.

2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.

3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.

4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).

5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.

6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.

9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.

Stk. 3. Har bestyrelsen ikke antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 4. Der tegnes bestyrelsesansvarsforsikring, medmindre et flertal på generalforsamlingen bestemmer andet.

Stk. 5. Bestyrelsens beslutninger kan af enhver ejer i ejerforeningen, som afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter stk. 4.

Ad stk. 1

Bestyrelsens opgave er at varetage den daglige drift af ejerforeningen. Det omfatter både praktiske, økonomiske og juridiske forhold, jf. nærmere stk. 2.

Ad stk. 2

En forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender indebærer, at bestyrelsen om fornødent skal søge sagkyndig bistand til varetagelsen af driften af foreningen. Det vil ofte være nødvendigt i forhold til f.eks. opstilling af regnskab og budget for foreningen og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner, jf. nærmere bemærkningerne til de enkelte punkter nedenfor.

Oplistningen af bestyrelsens opgaver er ikke udtømmende.

1. *Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.*

Er ingen bestyrelsesmedlemmer særligt regnskabskyndige, kan det være nødvendigt at overlade regnskabsudarbejdelsen til en bogholder eller en revisor. Dette vil ofte også være nødvendigt i større foreninger, uanset om der er regnskabskyndige medlemmer i bestyrelsen.

Afhængig af kompleksiteten bør budgettet udarbejdes i samarbejde med en administrator og/eller revisor. Endvidere bør der ved budgetlægningen inddrages en byggerådgiver, hvis der i budgetåret forestår et mere omfattende arbejde på ejendommen, der ikke allerede er omkostningsvurderet i en vedligeholdelsesplan, jf. nærmere omtalen af omtalen af pkt. 6 nedenfor.

2. *Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.*

Bestyrelsen har pligt til at påse overholdelse af god skik og orden i foreningen, og er forpligtet til at tage initiativer, hvis en ejer, eller nogen en ejer har overladt brugen af sin lejlighed til, ikke følger god skik og orden. Det indebærer f.eks. pligt for bestyrelsen til at vurdere, om der skal ske påtale af et forhold, og pligt til at iværksætte de nødvendige skridt med henblik på at pålægge en ejer sanktioner i henhold til normalvedtægten § 22 eller § 23, hvis betingelserne herfor er til stede, jf. nærmere omtalen af bestemmelserne nedenfor.

En påtale kan efter omstændighederne ske mundtligt, men et egentligt påkrav om overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen bør gives skriftligt. Påkravet bør klart angive, hvad der kræves, samt eventuelle konsekvenser, hvis ejeren ikke retter ind.

3. *Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.*

Har bestyrelsen konstitueret sig med en kasserer, påhviler det denne at føre kontrol med, at ejerne betaler fællesudgifterne, men den samlede bestyrelse er ansvarlig for kontrollen. Har ejerforeningen engageret en administrator, vil det ofte være en del af administrationsaftalen, at administrator opkræver fællesudgiften, men også i den situation, er bestyrelsen forpligtet til at foretage en kontrol af at fællesudgifterne indbetales til ejerforeningen.

4. *Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring).*

Bestemmelsen pålægger bestyrelsen at sørge for, at der tegnes de sædvanlige forsikringer. Det er individuelt for den enkelte ejerforening, hvad der er af behov for forsikringsdækninger, men der vil generelt/altid være behov for forsikring mod bygningsskader og for husejeransvar. Disse omfatter bl.a. skader og tab ved bygningsbrand, storm- og vandskader, tyveri m.v., samt ansvaret som husejer. Efter omstændighederne skal de tegnes med udvidet dækning, hvis ejendommens forhold tilsiger dette.

Brandforsikringen er er ikke lovpligtig, men er påkrævet hvis der er pant i en ejerlejlighed. Dette vil normalt være tilfældet.

Bygningsforsikringerne dækker hele bygningen (alle bygninger), dvs. både den del af bygningen, der er fælleseje og den del, der alene er særejendom. Det er ikke muligt at tegne en særskilt bygningsforsikring for de enkelte ejerlejligheder, medmindre de er beliggende i selvstændige bygninger.

Har ejerforeningen ansat en ejendomsfunktionær, er det lovpligtigt at tegne en arbejdsskadeforsikring.

Er der store midler i foreningen, kan det overvejes at tegne en kriminalitetsforsikring, der dækker f.eks. underslæb begået af et bestyrelsesmedlem.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer kan efter omstændighederne pålægges et erstatningsansvar for deres varetagelse af hvervet som bestyrelsesmedlemmer, og det kan derfor være hensigtsmæssigt, at der tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring. Se nærmere nedenfor under omtalen af stk. 4.

En forsvarlig varetagelse indebærer, at bestyrelsen løbende vurderer om dækningen er passende og om præmierne er markedskonforme. Dette kan f.eks. ske én gang årligt i forbindelse med budgetlægningen, men er der ikke en særlig grund til det, kan det ske med lidt længere intervaller. Sker der væsentlige ændringer i ejerforeningen, der kan ændre forsikringsbehovet, f.eks. som følge af, at fællesarealet udvides, eller der etableres nye ejerlejligheder i tagetagen, påhviler det bestyrelsen at vurdere forsikringerne og om nødvendigt at sørge for at få ændret dækningerne.

5. *Renholdelse og snerydning af fælles arealer.*

Bestyrelsen skal sørge for, at de fælles arealer holdes i forsvarlig stand. Ejerforeningen er ansvarlig for skader på personer eller ting, der skyldes mangelfuld vedligeholdelse, renholdelse og snerydning af grunden.

6. *Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.*

Der er ikke et krav i ejerlejlighedsloven, at der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner i ejerforeninger, men dette er gjort obligatorisk i normalvedtægten. Ønskes en anden ordning, må dette vedtages i en særvedtægtsbestemmelse.

En vedligeholdelsesplan skal alene omfatte fællesejendommen, som det påhviler ejerforeningen at vedligeholde i henhold til normalvedtægtens § 26, som omtales nærmere nedenfor.

Vedligeholdelsesplanen har til formål at sikre, at bygningen og dennes tekniske installationer til stadighed er i forsvarlig stand og skal omfatte planlagt, periodisk vedligeholdelse herunder fornyelser, det vil sige forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Vedligeholdelsesplanen skal ikke omfatte afhjælpende vedligeholdelsesarbejder, som udføres akut eller løbende, når der konstateres svigt eller skader på dele af bygningen og dens installationer.

I vedligeholdelsesplanen angives:

– Større vedligeholdelsesarbejder, der er nødvendige for, at ejendommen er i forsvarlig stand.
– Tidspunkter for vedligeholdelsesarbejdernes udførelse.
– Et overslag over de udgifter, der er nødvendige for at efterleve planen.

Der er ingen formkrav til vedligeholdelsesplanen, og foreningen kan derfor som udgangspunkt selv vælge form.

7. *Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.*

Bestemmelsen omfatter alene fællesejendommen.

Det er generalforsamlingen, der beslutter, om der skal iværksættes vedligeholdelsesarbejde på fællesejendommen. Bestyrelsen kan af egen drift igangsætte mindre, løbende vedligeholdelsesarbejder, inden for de rammer, som er besluttet af generalforsamlingen.

8. *Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.*

Bestemmelsen er ny og omfatter alene konfliktløsning, som vedrører husordenen, men ikke f.eks. en konflikt med en ejer, der vægrer sig mod at betale sin andel af fællesudgifterne. Hensigten er, at "husordenskonflikter" løses på det lavest mulige niveau, og ikke f.eks. skal bringes op på en generalforsamling.

Bestyrelsen skal søge konflikterne løst gennem ekstern mediation, dvs. ved en proces, hvor en ekstern og upartisk tredjepart søger at løse konflikten. Bestyrelsen kan ikke tvinge de stridende til at deltage, og vil en part ikke deltage, må konflikten søges løst på anden måde.

Der bør vælges en mediator som begge parter har tillid til, og som besidder de nødvendige faglige forudsætninger. Bestyrelsen kan evt. anmode Mediationsinstituttet om at udpege en mediator. Mediationsinstituttet er en selvejende og almennyttig institution, stiftet af Advokatsamfundet.

9. *Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.*

Bestemmelsen giver ikke bestyrelsen et særligt mandat til at give tilsagn på vegne af ejerforeningen, eller til at stemme frit i den pågældende anden forening. Skal der drøftes forhold og evt. også træffe beslutning i et forhold, i den pågældende forening, laug m.v., skal bestyrelsen først drøfte forholdet med generalforsamlingen i ejerforeningen, der så fastlægger bestyrelsens mandat i det pågældende forhold.

Uanset ordlyden omfatter bestemmelsen også frivillige medlemskaber, f.eks. medlemskab af et frivilligt vejlaug.

Ad stk. 3

Selvom der er antaget en administrator, kan det være hensigtsmæssigt, at bestyrelsen udpeger en kasserer, til at forestå kontrol af, at fællesudgifterne indbetales, jf. nærmere omtalen af stk. 2, nr. 3, ovenfor, og evt. også kan tage sig af godkendelse af (mindre) betalinger, som skal foretages af administrator. Alternativt skal hele bestyrelsen varetage kontrolopgaven, og administrators (mindre) betalinger skal godkendes af to bestyrelsesmedlemmer – se nærmere omtalen nedenfor af normalvedtægtens § 19 om tegningsregler.

En kasserer behøver ikke at blive udpeget blandt bestyrelsens medlemmer, men kan godt være en ekstern. Foreningens revisor kan dog ikke udpeges, jf. normalvedtægten § 20, stk. 3, der omtales nedenfor.

Ad stk. 4

Som anført ovenfor under omtalen af stk. 2, nr. 4 kan de enkelte bestyrelsesmedlemmer pådrage sig et erstatningsansvar for varetagelsen af bestyrelseshvervet.

Højesteret har i sagen U 2013.1312 H udtalt sig om bestyrelsesansvaret i en grundejerforening, som må antages også at gælde for bestyrelser i ejerforeninger. Højesteret anfører bl.a.:

"Om bestyrelsesansvar i en grundejerforening bemærker Højesteret, at et medlem af bestyrelsen kan blive erstatningsansvarlig for en retsstridig, tabsforvoldende disposition, der kan tilregnes den pågældende som forsætlig eller uagtsom. Anvendelsen af denne ansvarsnorm forudsætter, at der sker en fastlæggelse af de pligter, der påhviler bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har pligt til at handle i foreningens interesse, og der må i øvrigt tages hensyn til, at en grundejerforening i almindelighed ikke driver erhvervsvirksomhed, men alene har til formål at fremme medlemmernes fælles interesser som grundejere i et lokalområde. Hertil kommer, at foreningens aktiviteter normalt er begrænsede i karakter og omfang, og at foreningens bestyrelse sædvanligvis vælges blandt foreningens medlemmer og ikke udgør en professionel organisation og heller ikke råder over et professionelt sekretariat. Hvis bestyrelsen disponerer ud fra et rimeligt beslutningsgrundlag, vil fejlskøn som udgangspunkt ikke være ansvarspådragende for bestyrelsens medlemmer."

Bestemmelsen i normalvedtægten indebærer, at der som udgangspunkt skal tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring i ejerforeningen. En bestyrelsesansvarsforsikring dækker (bl.a.) det erstatningsansvar som bestyrelsens enkelte medlemmer personligt måtte ifalde i forbindelse med varetagelsen af bestyrelsesopgaverne og sikrer – inden for dækningssummen og under de forsikringsvilkår der gælder – dels at det enkelte bestyrelsesmedlem ikke selv skal udrede en erstatning, hvis vedkommende pålægges et erstatningsansvar og dels, at der er midler til at dække et økonomisk tab, der måtte påføres ejerforeningen eller udenforstående ved et bestyrelsesmedlems ansvarspådragende forhold.

Det påhviler bestyrelsen, som den daglige leder af ejerforeningen, at sørge for at tegne forsikringen.

Mener bestyrelsen ikke, at der er behov for at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring, må den forelægge spørgsmålet for generalforsamlingen, der så på bestyrelsens indstilling kan beslutte, at der ikke skal tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring, eller fastholde at der skal tegnes forsikring. De enkelte ejere kan ikke bringe spørgsmålet om tegning af bestyrelsesansvarsforsikring op på en generalforsamling, jf. stk. 5.

Ad stk. 5

Bestemmelsen regulerer to forhold:

Bestemmelsens første punktum vedrører alene afgørelser som træffes af bestyrelsen i forhold til enkelte ejere, og ikke mere generelle bestyrelsesbeslutninger, som vedrører alle ejere/ejerforeningen som sådan. Den fastslår dels, at bestyrelsens afgørelser over for enkelte ejere kan indbringes for generalforsamlingen af de pågældende ejere, og dels at andre ejere, som afgørelsen ikke vedrører, ikke kan indbringe afgørelsen for generalforsamlingen.

Efter de almindelige foreningsretlige regler, kan alle ejere indbringe bestyrelsens generelle beslutninger for generalforsamlingen. Dette udgangspunkt fraviges i bestemmelsens andet punktum, der afskærer ejerne fra at indbringe beslutninger, der vedrører spørgsmål om tegning af bestyrelsesansvarsforsikring, for generalforsamlingen. Dette spørgsmål kan alene indbringes af bestyrelsen, jf. også omtalen af stk. 4.

§ 17 Bestyrelsens kommunikation med ejerne

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2. Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3. Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4. Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

Generelt

Bestemmelsen er ny i normalvedtægten, og skal ses i sammenhæng med den ligeledes nye bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 27, stk. 1, hvorefter landinspektører, realkreditinstitutter, administratorer, advokater, revisorer og andre rådgivere har ret til at sende kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne, i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender via Digital Post, med de retsvirkninger, der følger af § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere[23].

Uanset bestemmelsens titel, har det ikke været tilsigtet at afskære administrator fra at kommunikere med ejerne via e-mails, f.eks. ved indkaldelse af generalforsamlingen, men benytter administrator ikke Digital Post, opnås ikke de retsvirkninger, der følger af lov om Digital Post fra offentlige afsendere.

Ad stk. 1

Ved kommunikation forstås information, der skal afgives eller modtages af ejerne. Bestemmelsen giver således ikke hjemmel til at afholde egentlige digitale møder med ejerne (digitale generalforsamlinger). Ønskes dette, må det vedtages i en særvedtægtsbestemmelse, hvilket kræver tilslutning fra 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1.

"Andet almindeligt anerkendt elektronisk medie" omfatter f.eks. sms-beskeder samt foreningens eller administrators hjemmeside. Det omfatter også særlige platforme, som er udviklet specifikt til brug for

administration af foreninger og de almindelige platforme som benyttes af det offentlige. Det omfatter derimod ikke sociale medier, og foreningen kan således ikke tvinge ejerne til at bruge specifikke sociale medier til kommunikationen. Det omfatter ligeledes heller ikke digitale services, der kræver installation af specifikke programmer.

Det er bestyrelsen, der beslutter om foreningen skal overgå til digital kommunikation, men bestyrelsen kan få et pålæg om dette fra generalforsamlingen.

Når ejerforeningen overgår til digital kommunikation, bør ejerne forinden orienteres om dette på den måde, der hidtil har været kommunikeret til ejerne, dvs. typisk ved fysisk brev eller fysisk opslag. Ejerne bør i den forbindelse oplyses om deres pligter i henhold til stk. 2.

Ad stk. 2

Det er ikke al kommunikation, der kan ske som fælleskommunikation, f.eks. via foreningens eller administrators hjemmeside. Ejerne skal derfor oplyse ejerforeningen/administrator om en digital adresse, som foreningen/administrator kan bruge til direkte kommunikation med en ejer. Af praktiske grunde bør ejerne afkræves en e-mailadresse, da ejerne skal kunne modtage vedhæftede filer.

Ejerne bør gives en rimelig frist til at informere om, hvilken elektronisk adresse de vil anvise til digital kommunikation. Overgangen til digital kommunikation kan i sagens natur ikke ske, før fristen er overskredet.

En ejer har pligt til straks at orientere foreningen/administrator om ændringer i sin elektronisk adresse (i praksis sin e-mailadresse), og kan ikke komme med indsigelser om, at vedkommende f.eks. ikke har modtaget en indkaldelse til en generalforsamling, hvis indkaldelsen er sendt til den elektroniske adresse, som ejeren tidligere har oplyst og ejeren ikke har informeret om, at denne er ændret.

Ad stk. 3

Hvis en ejer er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige i henhold til Lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan ejeren ligeledes blive fritaget digital kommunikation med ejerforeningen, ved fremvisning af dokumentation for fritagelse efter loven. Det er den enkelte ejers eget ansvar at fremskaffe dokumentationen, og gøre ejerforeningen/administrator bekendt med, at vedkommende er fritaget.

Ad stk. 4

Bestemmelsen pålægger ejerforeningen/bestyrelsen en pligt til at udlevere en papirudskrift af en meddelelse, hvis en ejer ønsker dette.

Gebyret skal beregnes konkret. I ”rimeligt gebyr” ligger, at gebyret skal fastsættes ud fra det arbejde, der er forbundet med at håndtere den konkrete forespørgsel, og ligge inden for det der sædvanligvis betales for denne type ydelser.

Ejeren skal have oplyst gebyrets størrelse, inden forespørgslen ekspederes.

§ 18 Administration

Generalforsamlingen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

Stk. 2. Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Ad stk. 1

Bestemmelsen er ny i forhold til 2004-normalvedtægten, hvor bestyrelsen selv kunne træffe beslutning om at antage en administrator. Endvidere kunne et mindretal af ejere på mindst ¼ efter fordelingstal og antal pålægge bestyrelsen dette. Efter den nye bestemmelse træffes beslutningen af generalforsamlingen ved en almindelig flertalsafgørelse efter fordelingstal i henhold til normalvedtægtens § 3. En beslutning forpligter bestyrelsen til at antage en administrator.

Antagelse af en administrator kan blive truffet på baggrund af en anmodning fra bestyrelsen selv, hvor bestyrelsen samtidigt fremkommer med et forslag til en administrator. I dette tilfælde omfatter generalforsamlingsbeslutningen også, hvem der konkret skal antages som administrator, men er der blot truffet en mere principiel beslutning af generalforsamlingen om, at der skal antages en administrator, kan bestyrelsen selv beslutte, hvem den vil antage.

Generalforsamlingen kan, ligeledes ved en almindelig flertalsafgørelse i henhold til normalvedtægtens § 3, omgøre beslutningen, og i så fald er bestyrelsen forpligtet til at opsige administrationsaftalen.

Administrator er ikke en beskyttet titel, og kan benyttes af enhver. Der stilles ingen særlige krav i bestemmelsen til administrators formelle kompetencer, Bestyrelsen må efter normalvedtægtens bestemmelser ikke antage en ejer i foreningen eller foreningens revisor som administrator, jf. stk. 2.

Det bør sikres, at administratoren har tegnet relevante forsikringsdækninger for sit virke. Kan administrator disponere over foreningens midler bør der være tegnet en kriminalitetsforsikring, der dækker underslæb m.v.

Administrationsaftalen bør indeholde en udtømmende angivelse af administrators fuldmagt, opgaver, herunder opgavefordelingen mellem administrator og bestyrelsen, administrators honorar, forsikringsdækninger, opsigelsesvilkår m.v.

Ad stk. 2

Bestemmelsen forbyder dels, at en ejer i ejerforeningen er foreningens administrator og dels, at foreningens revisor også er foreningens administrator.

Ejer som administrator

En administrator bistår bestyrelsen med de administrative opgaver, og fungerer eventuelt også som rådgiver for bestyrelsen, og skal kunne virke uafhængigt af egne interesse og pligter som ejer. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opstår inhabilitet.

Revisor som administrator

Ejerforeningens revisor har bl.a. til opgave at kontrollere og revidere ejerforeningens regnskaber, herunder udøve stikprøvemæssig kontrol af, at opkrævninger, udbetalinger og bogføringer er foregået retmæssigt.

Det er et generelt og grundlæggende krav til en revisor, at revisor virker uafhængigt i forhold til det revisionen vedrører, og dette krav er uforeneligt med, at foreningens revisor samtidigt som administrator udfører de nævnte opgaver. Det må derfor anses for tvivlsomt, om der kan vedtages en særvedtægtsbestemmelse der tillader, at ejerforeningens revisor kan antages som administrator, men spørgsmålet ses ikke afgjort i retspraksis. Da alle ejere ud fra almindelige foreningsretlige principper har krav på en uafhængig revision, må det i givet fald antages, at en ændring kun kan gennemføres, hvis alle ejere samtykker.

Det bemærkes, at hvis der, med samtykke fra alle ejere, vedtages en særvedtægt, der indebærer, at revisor kan antages som administrator, vil ejerforeningen ikke kunne vælge en godkendt revisor som revisor, jf. revisorlovens § 24, der kræver, at en godkendt revisor er uafhængig af den virksomhed, som opgaven vedrører, og ikke må være involveret i virksomhedens beslutningstagning.

Endvidere vil en sådan vedtægtsændring medføre, at den valgte revisor i forhold til omverden ikke vil være garant for, at der er udøvet en uafhængig kontrol af ejerforeningens finansielle situation, hvilket må antages at få indflydelse på ejerforeningens muligheder for at opnå finansiering.

Se også omtalen nedenunder af normalvedtægtens § 20 om revision.

§ 19 Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et andet medlem af bestyrelsen eller af to bestyrelsesmedlemmer i forening.

Bestemmelsen fastslår, hvem der kan forpligte ejerforeningen herunder de enkelte ejere (hvem der er de tegningsberettigede for ejerforeningen). Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd en forpligtelse "ved underskrift", men gælder principielt generelt, dvs. også ved forpligtelser, der afgives mundtligt af de tegningsberettigede.

Bestemmelsen ændrer de hidtil gældende regler i 2004-normalvedtægten, hvorefter ejerforeningen blev forpligtet ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet bestyrelsesmedlem. Den nye bestemmelse kræver ikke, at enten formanden eller næstformanden underskriver før foreningen er forpligtet, blot at to bestyrelsesmedlemmer underskriver. Hensigten med bestemmelsen er give mulighed for, at visse bestyrelsesopgaver kan varetages af de menige bestyrelsesmedlemmer og dermed bedre muligheder for, at bestyrelsen kan fordele opgaverne mellem sig, så formanden og næstformanden kan aflastes.

Ønskes der en anden tegningsregel, skal der vedtages en særvedtægtsbestemmelse, hvilket kan ske med 2/3 flertal efter fordelingstal og antal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1.

Aftaler m.v., der ikke er indgået af de tegningsberettigede, er ikke forpligtende for ejerforeningen.

Tilsvarende er aftaler m.v. som de tegningsberettigede har indgået, men som de ikke har bemyndigelse til, som udgangspunkt heller ikke forpligtende for ejerforeningen. Det omfatter f.eks. aftaler som efter ejerforeningens vedtægter kræver en generalforsamlingsgodkendelse og hvor denne ikke er indhentet. Fra retspraksis se U 1991.185 H, hvor ejerforeningen ikke var bundet af en aftale om en tagrenovering, som ejerforeningens formand havde indgået uden den nødvendige bemyndigelse fra generalforsamlingen

Det omfatter også aftaler m.v. som ligger helt uden for det, som en ejerforening efter sit formål kan påtage sig.

Er der tale om en type aftale, som en bestyrelse normalt kan indgå, men som ligger uden for det bestyrelsen i den konkrete ejerforening har lov til, vil ejerforeningen være bundet, hvis løftemodtageren ikke vidste (eller burde vide), at bestyrelsen handlede uden for sin bemyndigelse (løftemodtageren var "i god tro").

Hvornår er ejerforeningen forpligtet?

Aftaler m.v., der ikke er indgået af de tegningsberettigede, er ikke forpligtende for ejerforeningen.

Tilsvarende er aftaler m.v. som de tegningsberettigede har indgået, men som ligger udenfor legitimationen, som udgangspunkt heller ikke forpligtende for ejerforeningen. Det omfatter f.eks. aftaler, som efter ejerforeningens vedtægter kræver en generalforsamlingsgodkendelse, og hvor denne ikke er indhentet. Fra retspraksis se U 1991.185 H, hvor ejerforeningen ikke var bundet af en aftale om en tagrenovering, som ejerforeningens formand havde indgået uden den nødvendige bemyndigelse fra generalforsamlingen

Det omfatter også aftaler m.v., som ligger helt uden for det, som en ejerforening efter sit formål kan påtage sig.

Er der tale om en type aftale, som en bestyrelse normalt kan indgå, men som ligger uden for det bestyrelsen i den konkrete ejerforening har lov til, vil ejerforeningen være bundet, hvis løftemodtageren ikke vidste (eller burde vide), at bestyrelsen handlede uden for sin bemyndigelse (løftemodtageren var "i god tro").

§ 20 Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerne efter fordelingstal eller antal, skal revisor være en godkendt revisor.

Stk. 2. Revisor vælges hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som kasserer.

Stk. 4. Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

Ad stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ejerforeningen skal have en revisor til at revidere foreningens regnskab. Revisor vælges af generalforsamlingen ved en almindelig flertalsbeslutning i henhold til normalvedtægtens § 3.

Revisortitlen er ikke en beskyttet titel, men kan bruges af enhver. Som udgangspunkt er der ingen formelle krav til den valgte revisor, men hvis det begæres af mindst ¼ af ejerne efter enten fordelingstal eller antal, skal revisoren være en godkendt revisor. Godkendte revisorer omfatter de revisorer, der er registreret i registret over godkendte revisorer og revisionsvirksomheder på datacvr.virk.dk. For at optages i registret, skal man være enten statsautoriseret revisor eller registreret revisor.

Bestemmelsen stiller ikke krav til aflæggelse af regnskabet. Årsregnskaber for ejerforeninger er som hovedregel ikke omfattet af årsregnskabslovens krav, men der skal som minimum aflægges et årsregnskab i henhold til "god regnskabsskik for ejerforeninger".

Ad stk. 2

Valget af revisor sker på den ordinære generalforsamling, jf. § 9, stk. 1, nr. 10. Revisor behøver ikke at være til stede på generalforsamlingen for at kunne vælges.

Ad stk. 3

Revisor skal kontrollere bestyrelsens bogføring og regnskabsaflæggelse og kan derfor ikke samtidigt være medlem af bestyrelsen eller kasserer i foreningen. Bestemmelsen forhindrer ikke, at en ejer, der ikke er bestyrelsesmedlem eller kasserer, vælges som revisor.

Ejerforeningens administrator kan heller ikke vælges som foreningens revisor, jf. normalvedtægtens § 18, stk. 2, der omtales nærmere ovenfor.

Ad stk. 4

God revisorskik indebærer bl.a., at revisor skal udføre de opgaver, der er nødvendige for at sikre, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation, herunder ved at foretage stikprøver af betalinger m.v. Revisoren skal også påse, at bogføringen sker løbende, og at foreningens midler i det hele forvaltes på betryggende vis.

Uanset om revisor eller administrator har bistået ved udarbejdelse af regnskabet, er det bestyrelsen, der er ansvarlig for regnskabet. I sin påtegning på regnskabet skal revisor afgive en erklæring om, at regnskabet er revideret og hvad revisor konkluderer om regnskabet. Finder revisor, på baggrund af sin revision, at regnskabet fuldt ud er i orden, kan der afgives en påtegning uden forbehold.

Kravet om at revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisorskik gælder også, når en ikke-professionel revisor, f.eks. en ejer i ejerforeningen, udfører revisionen.

§ 21 Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret, medmindre generalforsamlingen med simpelt flertal beslutter andet.

Stk. 2. Årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance.

Stk. 3. Det af generalforsamlingen godkendte regnskab forsynes med dirigentens påtegning om, at regnskabet er fremlagt og godkendt på generalforsamlingen.

Ad stk. 1

Bestemmelsen giver, i modsætning til 2004-normalvedtægten, mulighed for at fastsætte et ændret regnskabsår uden, at der skal vedtages en vedtægtsændring. Et ændringsforslag skal optages som et selvstændigt punkt på generalforsamlingen, og ændring af regnskabsåret kan besluttes ved en almindelig flertalsbeslutning efter fordelingstal i henhold til normalvedtægtens § 3.

Ad stk. 2

Resultatopgørelsen er en opstilling af foreningens indtægter og udgifter i regnskabsåret. Det er hensigtsmæssigt, hvis resultatopgørelsen også indeholder en kolonne, der viser tilsvarende budgetposter, så eventuelle afvigelser mellem de budgetterede indtægter hhv. udgifter, og de realiserede indtægter, hhv. udgifter i regnskabet, umiddelbart kan konstateres.

Balancen er en statusopgørelse af foreningens aktiver og passiver.

Ad stk. 3

Regnskabet kan godkendes af generalforsamlingen ved almindeligt flertal i henhold til normalvedtægtens § 3.

Dirigentens påtegning skal tjene som dokumentation for, at regnskabet er fremlagt for, og godkendt af, generalforsamlingen over for f.eks. et pengeinstitut.

§ 22 Bod

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. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

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.

Stk. 4. Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Stk. 5. Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Stk. 6. Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

Generelt

Bestemmelsen er ny i normalvedtægten, og gør det muligt for ejerforeningen at pålægge en ejer at betale en bod, i tilfælde af grov misligholdelse. Bestemmelsen er identisk med bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 9, der sammen med ejerlejlighedslovens § 10, har erstattet § 8 i den tidligere ejerlejlighedslov. Den tidligere bestemmelse gav ejerforeningen mulighed for at pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne, ved beboelse af ejerlejligheden, væsentligt tilsidesatte sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

De nævnte bestemmelser i ejerlejlighedsloven må anses at udgøre en udtømmende regulering af ejerforeningens sanktionsmuligheder over for en ejer, der groft misligholder sine pligter, og det er således ikke længere muligt at vedtage en særvedtægtsbestemmelse, der pålægger en ejer at fraflytte sin ejerlejlighed. Det er antageligt muligt at opretholde en eksisterende bestemmelse i en særvedtægt, som svarer til § 8 i den tidligere ejerlejlighedslov, men spørgsmålet er uomtalt i forarbejderne og må afklares gennem retspraksis. Det må antages at være muligt at indgå en aftale om fraflytning, hvis dette i den konkrete situation stille begge parter tilfredse.

Bestemmelsen er som anført en gentagelse af ejerlejlighedslovens § 9, og må anses at være ufravigelig, i den forstand, at der ikke kan vedtages en særvedtægt, der stiller en ejer dårligere end efter bestemmelsen.

Bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 9 finder anvendelse for adfærd, der er udvist fra og med den 1. januar 2020, jf. ejerlejlighedslovens § 29, stk. 2 og gælder således også for adfærd, der er udvist før normalvedtægtens bestemmelser trådte i kraft, dvs. 1. januar 2021 for de ny ejerforeninger og 1. januar 2022 for de eksisterende ejerforeninger. Forhold udvist før 1. januar 2020 kan ikke indgå i en vurdering.

Som anført tidligere gør bestemmelsen det muligt for ejerforeningen at pålægge en ejer at betale en bod i tilfælde af grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere, og ved gentagen misligholdelse af forpligtelser. Det fremgår af forarbejderne[24], at det er hensigten, at bestemmelsen skal anvendes som reaktion forud for overvejelser om eksklusion i henhold til normalvedtægtens § 23, men det må antages, at ejerforeningen ikke er afskåret fra at gå direkte til eksklusion, hvis der foreligger en særdeles grov pligtforsømmelse. Det fremgår endvidere, at bod normalt alene kan pålægges i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter ejeren har modtaget et påkrav fra ejerforeningen. Det beror på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder i en sag, om bestemmelsen kan anvendes.

Ad stk. 1

Grov pligtforsømmelse kan ifølge forarbejderne[25] til ejerlejlighedslovens § 9 f.eks. bestå i retsstridig udlejning, eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov, støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Retsstridig udlejning kan eksempelvis være udlejning i strid med foreningens vedtægter til formål, der er uforenelig med ejendommens anvendelse til beboelse, ved at lejer driver erhvervsmæssig aktivitet fra lejligheden til gene for de øvrige beboere. Tilsidesættelse af god skik og orden, ved truende og voldelig adfærd, kan eksempelvis være tilfælde, hvor en ejer udøver utryghedsskabende aggressiv adfærd ved f.eks. at råbe og skrige ad andre beboere og forsøge at skaffe adgang til andres boliger ved banke/ringe på døre. Vanrøgt kan eksempelvis bestå i vanrøgt af ejendommen ved opbevaring af meget tunge genstande i lejligheden, der belaster bygningens bærende konstruktioner og etageadskillelser.

Eksemplerne er ikke udtømmende.

Det anføres desuden i forarbejderne,[26] at selvom der er forskelle på boligformerne, herunder i forhold til ejerskab, er der et sådant sammenfald mellem hensynet bag bodsbestemmelsen om at sikre balancen mellem den enkelte ejers adfærd over for de øvrige ejere i ejendommen, og praksis på andelsbolig- og lejeområdet, at praksis på disse områder kan give en vejledning af, hvilke konkrete forhold og handlinger, der kan føre til overvejelse om anvendelse af bestemmelsen om bod. Praksis i forbindelse med husordensovertrædelser i andelsboligforeninger og sager om udlejers adgang til at hæve en lejeaftale efter lejelovens § 182 kan således være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere. Tilsvarende kan praksis efter almenlejelovens § 90 antageligt også være vejledende.

Efter lejelovens § 182 kan udlejeren ophæve lejeaftalen i en række tilfælde, herunder når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejeren ikke, trods udlejerens indsigelse, er ophørt hermed; når lejeren modsætter sig, at udlejeren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil efter lejeloven; når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand; når lejeren har tilsidesat god skik og orden og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet; når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at fjernelse er påkrævet.

Fra praksis kan nævnes sagen U 2003.1373 V, hvor lejeren af en almen lejebolig blev opsagt på grund af opbevaring af enorme mængder af papir i lejligheden. Opsigelsen blev begrundet i brandfaren og den ekstraordinære belastning af bygningens etageadskillelse, som de store mængder papir medførte.

I sagen T:BB 1998.238 B indebar et systematisk salg af hash fra en lejlighed i ikke ubetydeligt omfang en tilsidesættelse af god skik og orden, hvorefter opsigelse efter lejelovens § 83, litra e (nuværende lejelov § 182, stk. 1, litra 7) var berettiget.

I landsretsafgørelsen U 2017.156 Ø fandt landsretten, at en lejers besiddelse af en krysantemumbombe bestemt til anvendelse udelukkende for professionelle, uddannede fyrværkere i sig selv udgjorde en sådan misligholdelse, at betingelserne for udlejers ophævelse af lejeforholdet i medfør af almenlejeloven var opfyldt.

Tillige kan, som et generelt eksempel, nævnes gentagen og generende kortidsudlejning gennem internetportaler, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer. Dels kan det give anledning til overvejelse om sanktion i form af bod i tilfælde, hvor udlejningen sker i strid med et vedtaget udlejningsforbud i ejerforeningen, og forholdet ikke bringes til ophør efter påtale over for ejeren. Dels kan der rejses spørgsmål om sanktion i form af bod, i tilfælde af en lejers tilsidesættelse af husordenen for ejerforeningen ved en adfærd, som udgør en gene for de øvrige beboere, eksempelvis ved meget støjende adfærd som råb og skrig samt høj musik i nattetimerne.

Bestemmelsens andet punktum sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor grovheden ligger i, at misligholdelsen er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen.

Bodsstørrelse

Bestemmelsen giver hjemmel til at pålægge en ejer en bod på op til 10.000 kr. Bodens størrelse skal fastsættes konkret ud fra grovheden af pligtforsømmelsen, og mindre grove pligtforsømmelser skal derfor sanktioneres med en mindre bod end bestemmelsens maksimum.

Den almindelige foreningsretlige lighedsgrundsætning gælder også ved bodsfastsættelse, så ens tilfælde skal sanktioneres ens.

Almene boligorganisationer

Bestemmelsen omtaler også sanktioner over for almene boligorganisationer, men som anført ovenfor under *Generelle bemærkninger* er bestemmelserne om almene boligorganisationer alene medtaget i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som følge af, at normalvedtægten indeholder en fuldstændig gengivelse af den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedsloven. Bestemmelserne har ingen relevans i "almindelige" ejerforeninger, og omtales derfor ikke nærmere i denne vejledning[27].

Ad stk. 2

Bestemmelsen giver ejerforeningen mulighed for at pålægge en ejer en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren fortsætter sin adfærd med grov misligholdelse efter tidligere at være blevet pålagt en bod i henhold til stk. 1. For at ejerforeningen kan pålægge en bod efter bestemmelsen, skal ejeren fortsætte en grov forsømmelse af de samme pligter, som tidligere har medført en bod i henhold til stk. 1. Hvis der er tale om grov forsømmelse af andre pligter, kan bestemmelsen ikke anvendes, men ejerforeningen må i stedet pålægge ejeren en bod for disse nye forhold i henhold til stk. 1.

Af forarbejderne[28] til den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 9 fremgår, at det vurderes, at muligheden for at pålægge en bod, herunder også mulighed for at pålægge en ny bod ved fortsat grov misligholdelse, vil virke præventivt over for ejerne og medvirke til at undgå eskalering af tilfælde af grov misligholdelse i ejerforeningerne.

Videre anføres i forarbejderne, at der er ikke fastsat en grænse for, hvor mange gange ejerforeningen kan pålægge en ny bod efter bestemmelsen i tilfælde af fortsat grov misligholdelse. Men hvis ejeren er blevet pålagt først en bod på op til 10.000 kr., og dernæst en ny bod på op til 20.000 kr., og ejeren fortsætter sin grove misligholdelse, må formodningen være for, at en yderligere sanktion i form af bod ikke har nogen effekt i den konkrete situation. I sådanne tilfælde bør det som udgangspunkt overvejes, om misligholdelsen samlet set er så grov, at der bør indledes en sag om eksklusion, eller alternativt at frafalde sagen.

Ad stk. 3

Bestemmelsen fastslår i 1. punktum, at en beslutning om at pålægge en ejeren bod i henhold til stk. 1 eller 2 træffes af generalforsamlingen. Bestyrelsen har ingen hjemmel i hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten til at pålægge en ejer en bod, og generalforsamlingen kan ikke delegere denne kompetence til bestyrelsen. Et pålæg af bod, som alene er besluttet af bestyrelsen, vil således ikke have nogen retsvirkning.

Kravet om tilslutning fra mindst 2/3 dobbeltkvalificeret flertal er identisk med kravet til beslutninger i henhold til normalvedtægtens § 4, der omtales nærmere ovenfor, og hvortil der henvises.

Formålet med proceduren beskrevet i 2. og 3. punktum er at sikre, at et ønske om at pålægge en bod ikke må opgives alene som følge af manglende fremmøde på generalforsamlingen. Proceduren svarer i hovedsagen til bestemmelsen i normalvedtægtens § 5, hvorfor der henvises til omtalen af denne ovenfor. Dog bemærkes, at bestemmelsen, i modsætning til situationen i normalvedtægtens § 5, åbner for, at der ikke nødvendigvis skal indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, selvom der opnås det krævede kvalificerede flertal blandt de repræsenterede ejere. Accepterer ejeren den pålagte bod på baggrund af den første generalforsamling, er det ikke nødvendigt at indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling.

Formålet med bestemmelserne i 4. og 5. punktum er at sikre, at den ejer, der bliver pålagt bod, er bekendt med generalforsamlingsbeslutningen. Det påhviler ejerforeningens bestyrelse, eller administrator, at sende underretningen om den trufne beslutning til ejeren. Ejeren bør i underretningen oplyses om fristen på 6 uger til at gøre indsigelse i henhold til stk. 4.

Underretningen skal være kommet frem til ejeren inden for fristen. Er der vedtaget digital kommunikation med ejerne i henhold til § 17, kan underretningen sendes til den digitale adresse som ejeren har oplyst. Er underretningen kommet frem til den oplyste adresse rettidigt, er det ejerens risiko om vedkommende bliver bekendt med underretningen. Fristen for indsigelser i henhold til stk. 4 løber fra det tidspunkt meddelelsen er kommet frem.

Ad stk. 4

Der er ingen bemærkninger i forarbejderne om, hvad der ligger i, at en indsigelse fra ejeren skal begrundes og bestemmelsen angiver heller ingen konsekvenser, hvis en ejer ikke begrunder sin indsigelse. Indtil der foreligger retspraksis, og ejerforeningen kan derfor ud fra en risikobetragtning vælge at betragte enhver indsigelse som en ”begrundet indsigelse”, og indbringer afgørelsen for domstolene, hvis den ønsker at fastholde afgørelsen, jf. stk. 5.

Ad stk. 5

Fristen for ejerforeningens anlæggelse af en retssag udløber 12 uger efter, at ejeren modtog orientering om boden i henhold til stk. 3, uanset hvornår ejeren gør indsigelse mod boden. Som ved øvrige frister i normalvedtægten beregnes frister i hele dage og ikke i timer – se omtalen ovenfor af normalvedtægtens § 5.

Ad stk. 6

Har ejerens adfærd påført ejerforeningen eller andre ejere et erstatningsberettiget tab, skal ejeren betale dette udover boden.

Ejeren hæfter også over for ejerforeningen for en lejers erstatningspådragende adfærd.

I U 2010.777 H blev ejeren ud fra principperne i den dagældende lejelovs §§ 25 og 71 (nugældende lejelovs §§ 149 og 159), pålagt erstatningsansvar for lejernes uforsvarlige adfærd. Ifølge ejerforeningens husorden måtte der blandt andet ikke holdes hund, og det var forbudt at kaste bleer, vat, avispapir og lignende i toiletkummen. Lejerne havde i strid med dette holdt hund og havde smidt kaffefiltre i toilettet. Ejeren blev pålagt erstatningsansvar over for ejerforeningen for foreningens omkostninger til

rengøring efter lejernes hunde, og til rensning af et tilstoppet afløb. Af lejekontrakten fremgik, at det ikke var tilladt at holde husdyr i lejlighederne.

§ 23 Eksklusion

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. Der kan endvidere ske eksklusion ved ejerens gentagne grove misligholdelse trods påkrav. Eksklusion af en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Stk. 2. 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.

Stk. 3. 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.

Stk. 4. 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. Er der tinglyst stævning efter stk. 3, skal ejerforeningen tiltræde skødet ved salg.

Stk. 5. Overholder den ekskluderede ikke fristen i stk. 4, kan ejerforeningen kræve, at den ekskluderede indstiller sine salgsbestræbelser. Ejerforeningen kan herefter begære ejerlejlighederne solgt på tvangsauktion. Retsplejelovens regler for tvangsauktion finder anvendelse med de ændringer, som følger af forholdets natur. Ejerforeningens rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen.

Generelt

Bestemmelse er ny i normalvedtægten, og gør det muligt for ejerforeningen at ekskludere en ejer, hvis ejeren, eller en som ejeren har givet adgang til lejligheden, udviser særdeles grov pligtforsømmelse. Bestemmelsen giver også om nødvendigt en hjemmel til at gennemføre et tvangssalg af ejerlejligheden.

Bestemmelsen er identisk med bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 10, der, sammen med ejerlejlighedslovens § 9, har erstattet § 8 i den tidligere ejerlejlighedslov, der gav ejerforeningen mulighed for at pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte ejerlejligheden, hvis denne ved beboelse af ejerlejligheden væsentligt tilsidesatte sin pligt til at iagttage god skik og orden i ejerforeningen.

Som anført ovenfor, under omtalen af normalvedtægtens § 22, må de gældende bestemmelser i ejerlejlighedslovens §§ 9-10 anses at udgøre en udtømmende regulering af ejerforeningens sanktionsmuligheder over for en ejer, der groft misligholder sine pligter. Det er således ikke længere muligt at indføre en særvedtægtsbestemmelse, der giver hjemmel til at pålægge en ejer at fraflytte sin ejerlejlighed.

Som også anført ovenfor, under omtalen af § 22, er det antageligt muligt at opretholde en eksisterende bestemmelse i en særvedtægt, som svarer til § 8 i den tidligere ejerlejlighedslov, men spørgsmålet er uomtalt i forarbejderne og må afklares gennem retspraksis. Som ligeledes anført ovenfor, må det antages at være muligt at indgå en aftale om fraflytning, hvis dette i den konkrete situation stiller begge parter tilfredse.

Indførelsen af en eksklusionsadgang er, efter forarbejderne,[29] begrundet i, at bestemmelsen i den tidligere ejerlejlighedslovs § 8, hvorefter ejerforeningen kunne pålægge en ejer at fraflytte sin ejerlejlighed, kan vise sig ikke altid at opfylde sit formål om at få standset en grov tilsidesættelse af god skik og orden i ejendommen. Det kan være tilfældet, hvor ejeren følger et pålæg om fraflytning, men hvor en nærtbeslægtet, eller en anden person med nær tilknytning til ejeren, overtager lejligheden med den konsekvens, at den grove misligholdelse fortsætter, enten fordi den pågældende ejer fortsat kommer i ejerforeningen og udøver den uønskede adfærd, eller de nye beboere udøver en adfærd svarende til den hidtidige.

Bestemmelsen skærper ikke kravene til fremtidig råden over en ejerlejlighed, set i forhold til den hidtidige retstilstand, men ændrer ejerforeningens sanktionsmulighed ved overtrædelse af den råden, der er tilladt i foreningen.

Bestemmelsen er, som anført, en gentagelse af ejerlejlighedsloven § 10, og må anses at være ufravigelig, i den forstand, at der ikke kan vedtages en særvedtægt, der stiller en ejer dårligere end efter bestemmelsen.

I lighed med normalvedtægtens § 22 om bod, finder bestemmelsen anvendelse for adfærd, der er udvist fra og med den 1. januar 2020, jf. ejerlejlighedsloven § 29, stk. 2. Bestemmelsen gælder således også for adfærd, der er udvist før normalvedtægtens bestemmelser trådte i kraft, dvs. 1. januar 2021 for de ny ejerforeninger og 1. januar 2022 for de eksisterende ejerforeninger. Forhold udvist før 1. januar 2020 kan ikke indgå i en vurdering.

Det fremgår af forarbejderne, at bestemmelsen ikke finder anvendelse ved betalingsmisligholdelse, da reaktionen i dette tilfælde fortsat vil være de almindeligt gældende metoder for inddrivelse af pengekrav.

Det fremgår ikke af forarbejderne, om bestemmelsen først kan anvendes, hvis en ejer forud er pålagt en bod i henhold til § 22, men dette kan ikke antages.

Det beror på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder i en sag, om bestemmelsen kan anvendes.

Ad stk. 1

Efter forarbejderne[30] til ejerlejlighedslovens tilsvarende bestemmelse kan særdeles grov pligtforsømmelse f.eks. bestå i retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Bestemmelse finder således alene anvendelse ved særligt grove tilfælde, hvor ejeren misligholder sin forpligtelse over for ejerforeningen, er til voldsom

gene for de øvrige ejere i ejerforeningen eller bevidst modarbejder foreningens formål. Eksemplerne er ikke udtømmende.

Eksklusion kan normalt alene ske i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen.

Af forarbejderne fremgår endvidere, at det følger af betænkning 395/1965 (ejerlejlighedsbetænkningen), at der bør stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end til ophævelse af et lejemål, men at praksis om misligholdelse af beboernes forpligtelser på andelsbolig- og lejeområdet vil kunne give en vejledning om, hvilke konkrete forhold og handlinger, der vil kunne føre til overvejelse om anvendelse af bestemmelsen om eksklusion i forhold til ejere af ejerlejligheder, da hensynet bag reglerne om sanktionering på alle områder er at sikre balancen mellem den enkeltes adfærd over for de øvrige beboere i ejendommen.

Til illustration af karakteren og grovheden af misligholdelsen, som kan berettige udlejer til at ophæve lejemålet og pålægge en lejer at fraflytte kan nævnes følgende afgørelser

U 2013.3112 H vedrørte ophævelse af et alment lejemål på grund af grov kriminalitet i bebyggelsen. Højesteret stadfæstede, at udlejer kunne opsige lejemålet. Det blev vurderet, at ophævelsen stod i et rimeligt forhold til misligholdelsen. Højesteret fandt, at forsætlig ildspåsættelse var misligholdelse af så grov karakter, at ophævelse kunne ske, selvom ildspåsættelsen ikke var foretaget af lejeren selv, men af dennes søn. Derudover blev det taget med i betragtning, at formålet med ophævelsen var at mindske sønnens tilknytning til boligområdet og risikoen for gentagelse af kriminalitet.

Sagen T:BB 2011.280 Ø behandler spørgsmålet om, hvorvidt grov vold begået mod andre lejere i bebyggelsen udgør en sådan misligholdelse, at det berettigede udlejer til at ophæve lejemålet. Landsretten lagde til grund, at voldsepisoden skete på boligselskabets ejendom på en sti, hvortil der er almindelig offentlig adgang, og at de forurettede begge var lejere i ejendommen, hvilket medførte, at udlejers ophævelse af lejemålet var berettiget, og at han tilpligtedes at fraflytte lejemålet omgående.

Se også U 2009.1110 Ø, hvor en ejer af Landsretten blev frikendt for ejerforeningens påstand om, at han skulle fraflytte ejerlejligheden. Ejerlejligheden havde været udlejet flere gange til lejere, som var til stor gene for de øvrige beboere (ejere), og lejerne havde udført ulovlige installationer i lejligheden. Endvidere var lejligheden udlejet i strid med ejerforeningens vedtægter.

Ud over vurdering af karakteren og grovheden af den handling, der kan føre til en eventuel eksklusion, kan der ved bedømmelsen lægges vægt på efterfølgende forhold - eksempelvis at ejeren er død, eller at forholdet er afhjulpet på anden vis. Da eksklusion er et væsentligt indgreb for den enkelte ejer, kan der tillige lægges vægt på, at alle andre muligheder for at bringe misligholdelsen til ophørt er udtømt, herunder anvendelse af bod og overtagelse af ejerens udlejerbeføjelser, i forhold til en lejer af ejerlejligheden.

Bestemmelsen i 2. punktum, hvorefter der kan ske eksklusion ved ejerens gentagne, grove misligholdelse trods påkrav, sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor den skærpede vurdering af den grove misligholdelse ligger i, at den grove misligholdelse er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen.

Almene boligorganisationer

Bestemmelsen omtaler også sanktioner over for almene boligorganisationer, men som anført ovenfor under *Generelle bemærkninger* er bestemmelserne om almene boligorganisationer alene medtaget i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som følge af, at normalvedtægten indeholder en fuldstændig

gengivelse af den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedsloven. Bestemmelserne har ingen relevans i "almindelige" ejerforeninger, og omtales derfor ikke nærmere i denne vejledning[31].

Ad stk. 2

Bestemmelsen er identisk med normalvedtægtens § 22, stk. 3, der omtales nærmere ovenfor.

Ad stk. 3

Det er som udgangspunkt en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde eksklusionen, at den dels indbringer beslutningen om eksklusionen for de almindelige domstole, dels tinglyser stævningen på den ekskluderede ejers lejlighed.

Begge dele skal foretages senest 6 uger fra afslutningen af den generalforsamling, hvor beslutningen er truffet (endeligt). Træffes beslutningen endeligt, f.eks. på en generalforsamling, der afholdes på en tirsdag i uge 14, skal sagen indbringes og stævning tinglyses senest tirsdagen i uge 20.

Det fremgår af forarbejderne[32] til bestemmelsen, at det er en gyldighedsbetingelse for beslutningen, at stævningen tinglyses på det ekskluderede medlems ejerlejlighed, men dette gælder i sagens natur alene den situation, hvor ejeren ikke anerkender eksklusionen, da det ikke er muligt at udtage en stævning i den situation, hvor ejeren anerkender eksklusionen, og dermed heller ikke muligt at tinglyse en stævning på ejerlejligheden, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 3.

Hensigten med tinglysningen af stævningen er at sikre reel virkning af en eksklusion. Tinglysningen af stævningen giver ejerforeningen mulighed for at blokere for at et salg, der sker til en køber eller på sådanne vilkår, at den ekskluderede ejer efter salget af ejerlejlighederne må vurderes at have hel eller delvis brugsret over de solgte lejligheder, jf. stk. 4.

Anerkender ejeren eksklusionen inden for fristen på 6 uger, er det – som anført ovenfor – hverken nødvendigt eller muligt at anlægge en retssag, hvorfor også kravet om tinglysning af stævningen som nævnt falder bort.

Ad stk. 4

Uanset at det ikke fremgår klart af bestemmelsen, gælder fristen for salg inden 6 måneder både den situation, hvor ejeren anerkender eksklusionen og den situation, hvor der er afsagt dom om dette. Sælger ejeren ikke selv inden for fristen, kan ejerforeningen begære lejlighederne solgt på tvangsauktion, jf. nærmere stk. 5, der omtales nedenfor.

Af forarbejderne til ejerlejlighedslovens tilsvarende bestemmelse fremgår, at de 6 måneder løber fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig retsafgørelse. For første instans afgørelser ved byret og landsret, der ikke ankes, løber de 6 måneder fra udløb af ankefristen. For anden instans afgørelser ved landsret og Højesteret løber de 6 måneder fra afsigelse af dommen, dog således, at de 6 måneder ved landsretsafgørelser først løber fra udløb af fristen for at søge 3. instansbevilling, eller fra afslag på anmodning herom.

Ved ejerens accept af eksklusionen løber fristen fra den endelige generalforsamlingsbeslutning.

Forarbejderne udtaler sig ikke om, hvordan udløbet af fristen fastsættes, men løber fristen f.eks. fra 13. januar, må det antages, at ejerlejligheden skal være afhændet senest 12. juli.

Forarbejderne udtaler sig heller ikke om, hvornår ejerlejligheden må anses for afhændet, men udgangspunktet må være, at dette er tilfældet, når ejeren (sælger) har accepteret et endeligt og ubetinget købstilbud.

Formålet med salget er at sikre, at ejeren ikke kan fortsætte den retsstridige adfærd. Det vil bero på en konkret vurdering af samtlige omstændigheder ved handlen, om en ekskluderet ejer vurderes at have beholdt sin brugsret.

Betingelsen om, at ejerforeningen skal tiltræde skødet ved salg, skal sikre ejerforeningen adgang til opfølgning i forbindelse med afhændelse af lejligheden.

Ad stk. 5

Ejerforeningens ret til at kræve salgsbestræbelserne indstillet, og indgive en begæring til fogedretten om tvangsauktion over ejerlejligheden, indtræder dagen efter ejerens frist for afhændelse udløber, dvs. 13. juli i den under stk. 4 nævnte eksempel.

Efter bestemmelsen finder retsplejelovens regler om tvangsauktion anvendelse, med de ændringer, der følger af forholdets natur. Det betyder navnlig, at rekvirenten efter retsplejelovens § 563 a, skal tilbagekalde sin anmodning, hvis ejeren under auktionen sælger sin ejerlejlighed i foreningen i fri handel.

Bestemmelsen fastsætter endvidere, at ejerforeningens udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen. Dette indebærer, at uanset om ejerforeningen måtte få andel i budsummen, har de som rekvirent ret til at få dækket udgifter i forbindelse med tvangsauktionen. Fogedretten fastsætter størrelsen af de udgifter, som skal betales til ejerforeningen ud over auktionsbuddet efter retsplejelovens § 582.

§ 24 Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejeren eller personer, for hvilke lejer er ansvarlig efter lejelovgivningens regler, retsstridig 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 lejeren. 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 lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet. Ejerforeningen er over for en almen boligorganisation alene 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.

Ejerlejlighedsloven har hidtil ikke indeholdt en regulering af forholdet mellem ejerforeningen og en lejer af en ejerlejlighed i foreningen, men i den gældende ejerlejlighedslov er der i § 11 indsat en bestemmelse, der regulerer forholdet, som er gentaget i nærværende bestemmelse i normalvedtægten.

Bestemmelsen giver ejerforeningen ret til at indtræde i de udlejerbeføjelser, som en ejerlejlighedsejer har over for en lejer af ejerlejligheden. Hensigten med bestemmelsen er at give ejerforeningen mulighed for at reagere i det tilfælde, ejeren/udlejeren undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør. Hensigten er endvidere at sikre, at udlejeren i grovere misligholdelsestilfælde ikke nødvendigvis skal inddrages i en sag mod lejeren om ophævelse af lejeforholdet, men at ejerforeningen indtræder i udlejers procesbeføjelser. I praksis blev et sådan krav fra ejerforeningen gjort gældende i T:BB 2001.211 (Boligretten i Århus), hvor det blev fastslået, at ejerforeningen kunne overtage udlejerens misligholdelsesbeføjelser over for lejeren af ejerlejligheden.

Bestemmelsen indeholder ikke en udvidelse af udlejerbeføjelserne for ejerforeningen, og ejerforeningens udlejerbeføjelser er således begrænset af de beføjelser, ejeren har i forhold til lejeren, dvs. de udlejerbeføjelser, der følger af lejelovgivningen. Det er således lejelovens regler, der er afgørende for, hvornår der er tale om retsstridig adfærd over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen fra lejerens side, eller evt. andre personer, som lejeren er ansvarlig for. For at sikre, at ejerforeningen kan påberåbe sig ejerforeningens husorden, må ejerforeningen sikre, at lejeren er gjort bekendt med denne.

Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen ved en lejers retsstridige adfærd er reguleret i lejelovens kapitel 21.

Bestemmelsen i normalvedtægten giver ejerforeningen ret til at påtale lejerens retsstridige adfærd, direkte over for lejeren. Fortsætter lejeren den retsstridige adfærd efter påtale fra ejerforeningen, har ejeren efter bestemmelsen ret til at prøve at rette op på den uønskede adfærd inden for tre måneder, inden ejerforeningen kan indtræde i ejerens beføjelser, og optræde som procespart i en sag mod lejeren om ophævelse af lejemålet.

De tre måneder regnes fra det tidspunkt, hvor ejerforeningen fremsætter et påkrav over for ejeren om at få bragt lejerens adfærd til ophør. Påkravet bør fremsættes skriftligt og bør indeholde oplysninger om, hvilke konkrete forhold, der skal bringes til ophør. Det bør endvidere indeholde oplysninger om, at ejerforeningen kan optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejeren til at opsige eller ophæve lejemålet, hvis ikke forholdet bringes til ophør inden for fristen. Hvis ejerforeningen konstaterer, at lejerens adfærd ikke er bragt til ophør inden for fristen, og vil indlede en sag mod lejeren om ophævelse af lejemålet, skal ejerforeningen samtidigt orientere ejeren om dette.

Flytter lejeren ikke efter en ophævelse af lejemålet, er ejerforeningen berettiget til at søge dom for kravet og efterfølgende at tvangsfuldbyrde dette, hvis lejeren fortsat ikke fraflytter lejligheden.

Ejerforeningen kan og skal ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter, i henhold til lejekontrakten, f.eks. med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning. Det er således alene et mellemværende mellem ejeren af ejerlejligheden og lejeren.

De omkostningsmæssige spørgsmål er ikke reguleret i bestemmelsen, og må fastlægges gennem retspraksis.

Almene boligorganisationer

Bestemmelsen omtaler også overtagelse af udlejerbeføjelserne over for almene boligorganisationer, men som anført ovenfor under *Generelle bemærkninger* er bestemmelserne om almene boligorganisationer alene medtaget i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som følge af, at normalvedtægten indeholder en fuldstændig gengivelse af den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedsloven. Bestemmelserne har ingen relevans i "almindelige" ejerforeninger og omtales derfor ikke nærmere i denne vejledning[33].

§ 25 Kapitalforhold

Ejerforeningen kan alene opkræve betaling til de løbende driftsudgifter og vedligeholdelse, dog således at der kan tilvejebringes en rimelig egenkapital.

Stk. 2. Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder. Opsparingen skal være anbragt i et pengeinstitut.

Stk. 3. Beslutning om anvendelse af de opsparede midler træffes på generalforsamlingen.

Stk. 4. Den enkelte ejer kan ikke kræve udbetaling af sin andel af ejerforeningens formue ved salg af sin ejerlejlighed

Ad stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ejerforeningen som udgangspunkt kun kan opkræve betalinger fra ejerne til dækning af de løbende omkostninger til drift og vedligeholdelse dvs. sådan, at der er balance mellem foreningens indtægter og udgifter. Foreningen kan ikke vilkårligt fastsætte udgifterne, men må fastsætte dem ud fra de omkostninger, der faktisk kan forventes. I praksis kan udgifterne fastsættes ud fra det regnskab og budget, som bestyrelsen skal udarbejde, i henhold til normalvedtægtens § 16, stk. 2, nr. 1.

Herudover hjemler bestemmelsen, at der kan opkræves et yderligere beløb, så foreningen kan opbygge en rimelig egenkapital. Egenkapitalen er en grundkapital i foreningen, der skal sikre, at der er et kapitalberedskab i foreningen, så der er midler til at betale foreningens løbende omkostninger, hvis de forventede (budgetterede) udgifter eller indtægter i en budgetperiode ændres, eller varierer over perioden. Egenkapitalen skal således sikre, at foreningen løbende er i stand til at honorere sine forpligtelser og dermed også styrke ejerforeningens kreditværdighed. Opbygningen af en egenkapital sker alene med dette formål, men herudover kan ejerforeningen foretage en opsparing til specifikke formål, jf. nærmere stk. 2, nedenfor.

Det må antages, at et beløb svarende til 6-12 måneders drift i almindelighed må anses som en rimelig egenkapital, men der kan være særlige forhold, der taler for et større eller et mindre beløb. For fredede ejendomme kan der i fredningsdeklarationen være fastsat krav til egenkapital[34]

Egenkapitalen skal opbygges, eller retableres, over en periode og på en sådan måde, at det ikke medfører unødvendigt store opkrævninger hos ejerne. En opbygning over 5-10 år må i almindelighed anses for passende, men der kan være forhold i en forening, der taler for at fravige dette.

For fredede ejendomme kan der være specifikke krav om retablering ved brug af kapitalen.

Fastsættelsen af størrelsen af de løbende betalinger til fælles udgifter og opbygning/retablering af egenkapital træffes på en ordinær generalforsamling med almindeligt flertal efter fordelingstal, i henhold til normalvedtægtens § 3, i forbindelse med vedtagelsen af budgettet, jf. normalvedtægtens § 9, stk. 1, nr. 6.

Ad stk. 2

Bestemmelsen hjemler ret til, at ejerforeningen kan opspare midler til bestemte formål. Bestemmelsen er ny og erstatter bestemmelsen i § 12 i 2004-normalvedtægten, om opsparing til vedligeholdelse i en grundfond.

Efter den gamle bestemmelse kunne 1/4 af ejerne efter fordelingstal beslutte, at der skulle spares op til vedligeholdelse af fællesejendommen. Bestemmelsen sikrede, at det med en relativt lille opbakning

blandt ejerne var muligt at beslutte, at der over en årrække skulle spares op. Der var ikke noget krav om, at der skulle angives et mere konkret vedligeholdelsesprojekt. Generalforsamlingen skulle efterfølgende tage stilling til anvendelsen af de opsparede midler. Bestemmelsen blev i praksis kun anvendt i begrænset omfang.

Den nye bestemmelse adskiller sig fra den gamle ved, at den vedrører opsparing til konkrete projekter og både vedrører vedligeholdelse og forbedringer af fællesejendommen. Den vedrører også andre projekter, men formålet med en opsparing skal dog kunne rummes inden for det, der er foreningens formål, der efter normalvedtægtens bestemmelser er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for ejerne af ejerlejlighederne i foreningen, jf. normalvedtægtens § 1, stk. 2, som er omtalt nærmere ovenfor.

Bestemmelsens krav om, at en opsparing kan ske til "bestemte formål" er ikke meget specifik. Kravet indebærer, at der som minimum skal angives et overordnet og konkret formål med opsparingen, men det indeholder ikke et krav om, at der foreligger et mere detaljeret projekt. Projektet skal dog være beskrevet, så det er muligt at vurdere, hvad projektet går ud på, og om der er sammenhæng mellem det beløb, der skal opspares, og det beløbet skal anvendes til.

Det er generalforsamlingen, der kan træffe beslutning om opsparing. Normalvedtægten angiver ikke specifikke krav til beslutninger efter bestemmelsen, så udgangspunktet er, at generalforsamlingen kan træffe en beslutning om opsparing med almindeligt flertal efter fordelingstal, jf. normalvedtægtens § 3. I det omfang formålet med opsparingen er at finansiere et projekt, der indebærer væsentlige eller varige ændringer af fællesejendom, må det antages, at en beslutning kræver 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 2. Tilsvarende hvis opsparingen skal anvendes til et andet væsentligt formål, f.eks. erhvervelse af en fast ejendom, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1

Ønsker ejerforeningen at en opsparing altid kan besluttes med almindeligt flertal efter fordelingstal, jf. normalvedtægtens § 3, må den vedtage en særvedtægtsbestemmelse. Dette kan antagelig ske med det almindelige krav til vedtægtsændringer, dvs. med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 1. Ejerforeningens skal i givet fald være opmærksom på, at normalvedtægtens bestemmelse sikrer, at der, i hvert fald på tidspunktet for en beslutning om at foretage en opsparing, er den fornødne opbakning til at gennemføre projektet. Dette øger sandsynligheden for, at opsparingen ikke sker forgæves og dermed, at ejerne ikke pålægges en unødvendig økonomisk byrde.

Pengeinstitutanbringelse

Bestemmelsen stiller krav om, at en opsparing skal anbringes i et pengeinstitut. Ved "pengeinstitut" menes et pengeinstitut omfattet af lov om finansiel virksomhed. Disse pengeinstitutter er omfatte af dækning via Garantiformuen, der dækker et beløb op til 100.000 EURO pr. indskyder, hvis et pengeinstitut går konkurs. Det følger ikke af bestemmelsen, at en ejerforening skal anbringe de opsparede midler i flere pengeinstitutter, hvis opsparingen, sammen med øvrige indestående midler, herunder eventuel egenkapital, overstiger beløbsgrænsen, og dermed sikre sig bedre mod tab ved et pengeinstituts konkurs.

Ved udarbejdelsen af bestemmelsen er der ikke taget stilling til, hvordan opsparede midler kan anbringes i et pengeinstitut. Kravet om pengeinstitutanbringelse har til formål at sikre, at de opsparede midler opbevares på forsvarlig vis og er tilgængelige, når de skal anvendes, og det er derfor ikke alle former for pengeinstitutanbringelse, der hjemles i bestemmelsen.

Det vil være i overensstemmelse med bestemmelsen at anbringe midlerne på en almindelig (budget)konto, en kassekreditkonto eller en opsparingskonto i et pengeinstitut. Er der knyttet en bindingsperiode til opsparingskontoen, skal det sikres, at bindingen ikke forhindrer, at midlerne er tilgængelige på det tidspunkt de skal anvendes.

Det vil formentlig også være i overensstemmelse med bestemmelsen at anbringe de opsparede midler i børsnoterede obligationer, med lav kursrisiko i et depot i et pengeinstitut.

Anbringelse i aktier og andre aktiver, med stor kursrisiko, må anses som en spekulativ anbringelse og ligger uden for en ejerforenings formål. En sådan anbringelse kan kun ske hvis alle ejere samtykker, jf. normalvedtægtens § 7. En aktieanbringelse kan i øvrigt, som følge af den skattemæssige transparens i ejerforeninger, efter omstændighederne, medføre utilsigtede og uønskede skattemæssige påvirkninger af de enkelte ejerlejlighedsejeres private skatteforhold.

Ad stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at det er generalforsamlingen, der træffer beslutning om anvendelse af de opsparede midler. Bestyrelsen kan derfor ikke af egen drift igangsætte de projekter, som der er sparet op til, alene på baggrund af generalforsamlingens beslutning om at spare op. En ny generalforsamling skal først godkende, at midlerne anvendes. Beslutningen herom kan som udgangspunkt træffes med almindeligt flertal efter fordelingstal, jf. normalvedtægtens § 3, men indebærer projektet væsentlige eller varige ændringer af fællesejendom m.v. kræves 2/3 dobbeltkvalificeret flertal efter normalvedtægtens § 4, jf. nærmere ovenfor.

Generalforsamlingen kan også beslutte at opgive det projekt, der er sparet op til og udbetale midlerne til ejerne. En sådan beslutning kan antageligt træffes med almindeligt flertal efter fordelingstal, i henhold til normalvedtægtens § 3, uanset om beslutningen om opsparing og endelig vedtagelse af projektet krævede 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, i henhold til normalvedtægtens § 4.

En udbetaling skal ske efter samme fordelingstal som indbetalingen, dvs. som hovedregel efter det tinglyste fordelingstal i ejerforeningen, men er indbetalingen sket efter en anden fordelingsnøgle, jf. ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1, skal denne følges ved en udbetaling.

Ad stk. 4

Bestemmelsen præciserer, at ejerforeningens opsparede midler tilhører ejerforeningen og ikke de enkelte ejere. De enkelte ejere kan således ikke kræve at få udbetalt en til ejerlejligheden hørende forholdsmæssige andel af en opsparing, når de udtræder af ejerforeningen i forbindelse med salg af ejerlejligheden. Beløbet følger ejerlejligheden og "overgår" til den nye ejer. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at andelen indgår i en forhandling om prisen mellem en sælger og en køber af en ejerlejlighed.

§ 26. Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Ejerforeningen foretager forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele, herunder af døre mod fællesarealer, vinduer, ruder, altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og

fælles installationer indtil disses forgreninger ind til de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningens pligt til renholdelse og overfladebehandling af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner, gælder dog kun den udvendige side af disse.

Stk. 2. Ejerforeningen skal udbedre skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der hurtigst muligt ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang og med mindst mulig gene for ejerne.

Stk. 3. Udfører en ejerforening ikke efter påkrav uopsættelige arbejder, kan enhver ejer for ejerforeningens regning lade sådanne arbejder udføre i det omfang, det er nødvendigt for at afværge truende skade.

Generelt

Bestemmelsen omfatter den fælles vedligeholdelsespligt, dvs. den vedligeholdelsespligt, der påhviler fællesskabet via ejerforeningen, og er en kodificering af den retspraksis, der er udviklet på området.

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med normalvedtægtens § 27 om ejernes vedligeholdelsespligt, der beskriver den individuelle vedligeholdelsespligt, og normalvedtægtens § 28 om tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten.

Der er ikke tilsigtet ændringer i fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem ejerforeningen og ejerne i forhold til vedligeholdelsesbestemmelsen i § 15 i 2004-normalvedtægten.

En vedtagelse af en særvedtægtsbestemmelse der fraviger normalvedtægtens fordeling af vedligeholdelsespligterne mellem ejerne og ejerforeningen, og som medfører, at ejerne pålægges yderligere vedligeholdelsesforpligtelser, kan kun vedtages i enighed, jf. normalvedtægtens § 7. Ophæves en eksisterende særvedtægtsbestemmelse om fordeling af vedligeholdelsespligterne vil normalvedtægtens bestemmelse finde anvendelse, og medfører dette øgede vedligeholdelsesforpligtelser for ejerne, vil en ophævelse af en særvedtægtsbestemmelse ligeledes kræver enighed mellem ejerne, i henhold til normalvedtægtens § 7.

Se følgende afgørelser fra før normalvedtægten om ændring af fordelingen af vedligeholdelsespligterne: FM 1992/110/2 V (hvor Landsretten statuerede, at vedtægtsændringer vedrørende udvendig vedligeholdelse kræver enstemmighed) og FM 2020.45 V (hvor Landsretten statuerede, at der alene kan tinglyses vedtægter for en ejerforening, hvis den stifter ret over ejerlejlighederne).

Ad stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ejerforeningen har vedligeholdelsespligten over alle fælles bestanddele. Bestemmelsens opremsning af, hvilke bestanddele, der kan rubriceres som fælles bestanddele, er ikke udtømmende.

Afgrænsningen mellem, hvad der må betegnes som fælles bestanddele og særejendom, må afgøres konkret. Retningsgivende er, om en bygningsdel eller et areal udelukkende tjener en enkelt ejerlejlighed, eller om den tjener en flerhed af ejerlejligheder, men andre momenter kan indgå i en vurdering.

Vedligeholdelsespligten for ejerforeningen omfatter den egentlige vedligeholdelse af fælles bygningsdele i form af reparation og udskiftning af udtjente bygningsdele og overfladebehandling (maling m.v.). Den omfatter desuden renholdelse af fælles bygningsdele og fællesarealer, i det omfang de sædvanligvis renholdes. Ejerforeningen skal dog kun overfladebehandle og renholde den udvendige side af døre mod fællesarealer, vinduer og eventuelle altaner. Overfladebehandling og renholdelse af den indvendige side af disse bygningsdele påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer, jf. normalvedtægtens § 27, stk. 2, der omtales nedenfor.

Ejerforeningen skal foretage en forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af fællesejendommen, så det sikres, at fællesejendommen ikke nedbrydes, og at der ikke opstår risiko for skader på ejerlejlighederne.

Ad stk. 2

Bestemmelsen vedrører skader på ejerlejlighederne (særejendommene) og omfatter den situation, hvor der opstår følgeskader i en ejerlejlighed som udspringer af et forhold ved en bygningsdel som ejerforeningen skal vedligeholde. Det kan være skader, der direkte er forårsaget af forholdet, f.eks. en vandskade i en ejerlejlighed opstået som følge af en utæt fælles vandstreng, eller skader, der er et resultat af den foretagne vedligeholdelse, f.eks. fliser, der ødelægges i forbindelse med udbedringen af skaden på vandstrengen.

Efter sin ordlyd omfatter bestemmelsen ikke skader i en ejerlejlighed, der skyldes andre arbejder, som ejerforeningen foretager, men det må antages, at bestemmelsens principper generelt vil finde anvendelse, når ejerforeningen udfører fællesarbejder inde i en ejerlejlighed, f.eks. i forbindelse med montering af altaner.

Med ”hurtigst muligt” menes, at retableringen skal påbegyndes straks det er muligt, og at den skal afsluttes uden ugrundet ophold. Den skal desuden ske med ”mindst mulig gene for ejerne”, hvilket indebærer, at der skal tages hensyn til ejernes rimelige ønsker og interesser. Disse må dog holdes op mod andre rimelige hensyn, herunder tilrettelæggelsen af arbejdet og ejerforeningens økonomi.

At retableringen skal ske i ”sædvanligt” omfang indebærer, at retableringsniveauet som udgangspunkt må lægges ud fra objektive kriterier. I dette kan indgå, hvad der i al almindelighed anses for sædvanligt, men ejendommens bygningsmæssige standard har også betydning. Der skal ikke tages hensyn til individuelle ønsker til retablering, som går ud over, hvad der er ”sædvanligt”. ”Rimeligt omfang” indebærer, at der skal tages hensyn til ejerforeningens omkostninger ved retableringen og til andre ejere, der bliver berørt af en retablering i en lejlighed. Se i modsætning hertil normalvedtægtens § 29, stk. 5, hvorefter der skal ske en ”fuldstændig retablering” når en ejer retablerer efter arbejder i en anden ejers lejlighed.

Det bemærkes særligt, at merudgifterne ved en retablering, der bliver særligt kostbar som følge af indretninger en ejer har foretaget, må afholdes af ejeren selv, jf. ejerlejlighedslovens § 7, stk. 2.

Ejerforeningens retableringspligt medfører ikke, at ejerne kan forlange at deres lejligheder efter arbejdet er uforandrede. F.eks. må ejerne tåle, at der føres nye rør under loftet i deres badeværelser, hvis dette er nødvendigt for at udbedre mangler ved ejendommens vandforsyning.

Eksempler fra tidligere retspraksis:

I sagen T:BB 2012.609 V, fandt retten, at ejerforeningen var ansvarlig for udbedring efter fugtskader i en lejlighed, der var forårsaget af skader på ejendommens brystningsmur på taget, der henhørte under ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Ejerforeningen blev endvidere erstatningsansvarlig for ejerens tab (omkostninger til midlertidig genhusning).

Ad stk. 3.

Bestemmelsen omfatter uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, dvs. arbejder, der er nødvendige at udføre inden for en meget kort tidsfrist, for at undgå, at der indtræder (yderligere) skade på den fælles ejendom eller på ejerlejlighederne (særejendommene).

Inden en ejer kan lade et arbejde udføre for ejerforeningens regning, skal der være afgivet et påkrav over for ejerforeningens bestyrelse med en rimelig frist til at få udført arbejdet.

Bestemmelsen finder anvendelse på situationer, hvor det er nødvendigt, at en ejer iværksætter et vedligeholdelsesarbejde for at afværge en umiddelbart truende skade, men er ikke tiltænkt at afskære en ejer fra at lade et påkrævet arbejde på fællesejendommen udføre for ejerforeningens regning, selvom der ikke er tale om et uopsætteligt forhold.

Eksempler fra retspraksis:

U 2000.1706 H (ikke dækning for ikke-uopsætteligt vedligeholdelse). Ejeren havde forgæves forsøgt at få ejerforeningen til at foretage udvendig vedligeholdelse af en separat bygning, som indeholdt en af ejerens 5 lejligheder. Ejeren iværksatte derfor selv vedligeholdelsesarbejdet og krævede udgiften betalt af ejerforeningen. Ejeren fik medhold i, at det havde været berettiget, at ejeren selv iværksatte en udvendig vedligeholdelse for at afværge truende skade, men kunne ikke bevise, hvilke omkostninger, der kunne henføres til dette, og hvilke der vedrørte ikke-uopsættelig vedligeholdelse, hvorfor ejerforeningen blev frikendt for betalingskravet.

U 2003.2206 V (dækning for ikke-uopsættelig vedligeholdelse). Ejeren af en kælderlejlighed havde forgæves anmodet ejerforeningen om afhjælpning af fugtskader på en ydervæg i lejligheden. Ejeren lod udbedringen foretage for egen regning og krævede udgiften på ca. 16.000 kr. refunderet af ejerforeningen. Landsretten vurderede, at udbedringen af skaden vedrørte fællesejendommen. Landsretten fandt det er ikke godtgjort, at en øjeblikkelig udbedring var påkrævet for at afværge en umiddelbart truende skade, men da arbejdet havde afhjulpet fugten i to af rummene, og der er derfor var sket en forbedring af fællesejendommen, fandt Landsretten ud fra berigelsesbetragtninger, at ejerforeningen skulle godtgøre ejeren udgifterne.

§ 27 Ejernes vedligeholdelsespligt

Det påhviler enhver ejer i ejerforeningen at foretage forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af sin ejerlejlighed og øvrige områder, hvor ejeren har eksklusiv brugsret. Pligten omfatter maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, fliser og fuger, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger.

Stk. 2. Ejeren er ansvarlig for renholdelse og overfladebehandling af døre, vinduer og eventuelle altaner indvendigt. De enkelte ejeres vedligeholdelsespligt omfatter endvidere eventuelle særindretninger i lejligheden eller monteret på fællesejendommen, herunder skilte, antenner og nye altaner besluttet efter § 4, stk. 2.

Stk. 3. Ejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte dørtelefoner, antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Stk. 4. Forsømmes en ejerlejlighed groft, eller er en ejers forsømmelse til gene for de øvrige ejere, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt, herunder ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på ejerforeningens vegne lade ejerlejligheden sætte i stand for den misligholdende ejers regning.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget

Generelt

Bestemmelsen omfatter den individuelle vedligeholdelsespligt, der påhviler ejerne og er en kodificering af den retspraksis, der er udviklet på området.

Bestemmelsen skal læses i sammenhæng med normalvedtægtens § 26, der omfatter den fælles vedligeholdelsespligt, der påhviler ejerforeningen, og normalvedtægtens § 28 om tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten.

Som anført ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 26 er der ikke tilsigtet ændringer i fordelingen af vedligeholdelsespligten mellem ejerforeningen og ejerne i forhold til vedligeholdelsesbestemmelsen i § 15 i 2004-normalvedtægten.

Som ligeledes anført ovenfor, kan en vedtagelse af en særvedtægtsbestemmelse, der fraviger normalvedtægtens fordeling af vedligeholdelsespligterne mellem ejerne og ejerforeningen og som medfører, at ejerne pålægges yderligere vedligeholdelsesforpligtelser, kun vedtages i enighed, jf. normalvedtægtens § 7. Ophæves en eksisterende særvedtægtsbestemmelse om fordeling af vedligeholdelsespligterne vil normalvedtægtens bestemmelse finde anvendelse, og medfører dette øgede vedligeholdelsesforpligtelser for ejerne, vil en ophævelse af en særvedtægtsbestemmelse ligeledes kræver enighed mellem ejerne, i henhold til normalvedtægtens § 7.

Ad stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at en ejer skal vedligeholde sin egen ejerlejlighed samt øvrige områder, hvorover ejeren har en eksklusiv brugsret. Uanset at det ikke – som i 2004-normalvedtægten - udtrykkeligt er angivet, er det alene ”indvendig vedligeholdelse”, som påhviler ejeren, jf. også eksemplificeringen i bestemmelsen.

”Sin ejerlejlighed” skal forstås som alle de bygningsarealer som ejerlejligheden består af, i henhold til ejerlejlighedskortet. Det omfatter således selve lejligheden, men også et evt. et loftsrum som er udlagt som en del af den pågældende ejerlejlighed. ”Øvrige områder” omfatter fælles arealer, hvortil en ejer er tillagt en eksklusiv brugsret. Har ejeren en eksklusiv brugsret til et loftsrum som er fællesejendom, påhviler det således ejeren at vedligeholde dette. Vedligeholdelsespligten omfatter også grundstykker, f.eks. et havestykke, som ejeren har eksklusiv brugsret til.

Opremsningen af hvad vedligeholdelsespligten omfatter er ikke udtømmende, men omfatter som udgangspunkt den indvendige vedligeholdelse af samtlige bygningsdele der omkranser lejligheden samt alle installationer, der er inde i selve lejligheden og som ikke tjener fællesskabet. Vedligeholdelsespligten omfatter alle de arbejder, der er nødvendige for at holde den specifikke bygningsdel m.v. i forsvarlig stand indvendigt. Der er særlige regler for vedligeholdelse af altaner, jf. nærmere stk. 2 nedenfor.

Kravet om ”forsvarlig vedligeholdelse” indebærer, at ejerne skal sørge for at vedligeholde deres ejerlejligheder, så der ikke opstår risiko for skade på den fælles ejendom eller på andre ejerlejligheder.

Kravet om ”forsvarlig renholdelse” indebærer, at ejerne skal sørge for, at der udføres rengøring i ejerlejligheder, så der ikke opstår lugtgener, risiko for skadedyr m.v. på grund af mangelfuld rengøring.

Det må afgøres konkret, om en vedligeholdelse og rengøring er ”forsvarlig”.

Ad stk. 2

Bestemmelsens første punktum omfatter nogle af de bygningsdele i en lejlighed, der hører til fællesejendommen, men hvor ejeren har en vedligeholdelsespligt. Vedligeholdelsespligten er begrænset til, at ejeren skal forestå indvendig renholdelse og overfladebehandling (maling m.v.) af disse bygningsdele, mens øvrig vedligeholdelse, som reparation og fornyelse, påhviler ejerforeningen, i henhold til normalvedtægtens § 26, jf. nærmere ovenfor.

Punktummet angiver udtømmende, hvilken del af de fælles bygningsdele i en lejlighed som skal renholdes og overfladebehandles af ejeren og omfatter f.eks. ikke eventuelle fælles faldstammer inde i en lejlighed. Særligt bemærkes, at punktummet alene omfatter de døre, der vender mod et fællesareal, mens indvendige døre i ejerlejligheden er omfattet af stk. 1 og skal vedligeholdes fuldt ud af ejeren, dvs. at ejeren også har pligt til at reparere og forny de indvendige døre.

Bestemmelsens andet punktum omfatter eventuelle særindretninger i lejligheden som en ejer eller en tidligere ejer har etableret eller som er monteret på fællesejendommen udelukkende i en enkelt ejers interesse. Opremsningen er ikke udtømmende.

Altaner

Bestemmelsen om vedligeholdelse af nye altaner er ny i normalvedtægten, men udtrykker den retsstilling, der antages at været gældende. Bestemmelsen indebærer, at den ejer, der efter opdelingen af ejendommen i ejerlejligheder har fået monteret en altan til sin lejlighed, også har den fulde vedligeholdelsespligt for altanen. Dette indebærer, at ejeren også har pligt til at reparere og udskifte altanen, når dette bliver påkrævet.

Det fremgår ikke af ejerlejlighedsudvalgets rapport, hvad der hører til vedligeholdelsespligten for en ny altan, men det må antages, at dette omfatter alle ændringer, der foretages på ejendommen, som skyldes etableringen af altanen. Den fulde vedligeholdelsespligt vil således antageligt også omfatter døren ud til altanen, og også selvom der tidligere var et vindue, som det påhvilede ejerforeningen at reparere og forny. Formentlig gælder der tilsvarende, hvis en "fransk altan" udskiftes med en egentlig altan. Afgrænsningen må fastlægges gennem retspraksis.

Det påhviler fortsat ejerforeningen at vedligeholde de altaner, som var etableret ved opdelingen af ejendommen, bortset fra den vedligeholdelse, der består i indvendig overfladebehandling og rengøring af altanen, jf. normalvedtægtens § 26, stk. 1

Ad stk. 3

Bestemmelsen omfatter alle fælles bestanddele, herunder også fælles bestanddele som en ejer har eksklusiv brugsret til f.eks. et loftsrum, der er en del af fællesejet.

Bestemmelsen forhindrer ikke, at en ejer foretager nødvendig uopsættelige arbejder, i henhold til normalvedtægtens § 26, stk. 3.

Ad stk. 4

Der vil foreligge en grov tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten, hvis ejeren helt undlader at foretage påkrævet vedligeholdelse, eller vedligeholdelsen er så mangelfuld, at den indebærer risiko for, at der opstår skade på fællesejet eller på andre ejerlejligheder.

Bestemmelsens andet punktum omfatter situationer, hvor en ejer ikke nødvendigvis tilsidesætter sine vedligeholdelsesforpligtelser groft, men hvor manglende vedligeholdelse medfører gener for øvrige ejere. Disse gener er typisk affødt af manglende rengøring, som kan medføre ubehagelige lugtgener for andre ejere, risiko for skadedyr i ejendommen og lignende.

Bestemmelsen forudsætter, at der foreligger en gene af en vis grad, mens rent bagatelagtige forhold ikke vil være omfattet af bestemmelsen.

Påkrav

Ejeren skal i påkravet gives en passende frist til at bringe forholdet i orden, og bør oplyses om, at manglende efterlevelse af påkravet kan medføre, at ejerforeningen lader arbejdet udføre for ejerens regning. Kun hvis ejeren ikke bringer forholdet i orden inden for fristen, kan ejerforeningen iværksætte et nødvendigt arbejde for ejerens regning.

Hvad der er en passende frist må afgøres konkret, men fristen skal afspejle problemets karakter og gene/skadevirkning for øvrige ejere og skal være realistisk at overholde. Har ejeren kort forud fået et lignende påkrav og ikke fuldt ud rettet op på forholdet, kan fristen i et fornyet påkrav reduceres.

Vedligeholdelsesarbejdet

Ejerforeningen kan ikke iværksætte arbejder for ejerens regning, der er mere omfattende, end hvad der er nødvendigt for, at ejerens vedligeholdelsespligt er opfyldt og skal, i henhold til de almindelige loyalitetsforpligtelser, varetage ejerens interesse i, at arbejdet bliver mindst mulig omkostningsfuldt og udføres til mindst mulig gene for ejeren.

Bestemmelsen indeholder ikke en udtrykkelig hjemmel, til at ejerforeningen får adgang til ejerens lejlighed for at udbedre forholdet, men dette følger implicit. I disse situationer må principperne i

normalvedtægtens § 29, stk. 1, følges. Bestemmelsen omtales nærmere nedenfor.

Bod

Anvendelsen af bestemmelsen fratager ikke ejerforeningen muligheden for at pålægge en ejer en bod ved grov pligtforsømmelse eller ofte gentagen misligholdelse, i henhold til normalvedtægtens § 22, eller ekskludere en ejer, i henhold til normalvedtægtens § 23, ved særdeles grov pligtforsømmelse eller gentagen grov misligholdelse. Disse sanktionsmuligheder kan anvendes parallelt med, at ejerforeningen lader et arbejde udføre for ejerens regning, i henhold til bestemmelsen. Se desuden omtalen af normalvedtægtens § 22 og § 23 ovenfor.

Ad stk. 5

Bestemmelsen skærper det almindelige ansvar for skader og statuerer et objektivt ansvar for en ejer for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget. Dette indebærer, at ejeren er ansvarlig for skader, der udspringer fra installationen, uden at der er noget at bebrejde ejeren. Den pålægger f.eks. ejeren et ansvar over for ejerforeningen og de øvrige ejere, selvom skaden kan henføres til en fejl begået af den håndværker som har udført installationen. Den pålægger også ejeren et ansvar, selvom ejeren har opfyldt sin vedligeholdelsespligt, i henhold til normalvedtægtens § 27.

Bestemmelsen vedrører alene installationer, som er foretaget af den aktuelle ejer, eller på dennes foranledning. Den aktuelle ejer er således ikke objektiv ansvarlig for installationer vedkommende har overtaget fra en tidligere ejer, men kan være ansvarlig efter normalvedtægtens § 28, hvis skaden kan henføres til den aktuelle ejeres mangelfulde vedligeholdelse af installationen.

Fra retspraksis om ansvar for individuelle installationer kan nævnes:

I T:BB 2008.617 havde en ejer installeret et badeværelse, der grundet nedsivning af vand forårsagede svampeskade i etageadskillelsen under badeværelset. Nedsivningen af vand skyldtes gulvkonstruktionen og ejerens manglende vedligeholdelse. Da ejeren havde installeret badeværelset og havde pligten til vedligeholdelse af gulvbelægningen, var ejeren ansvarlig for udbedringen af skaden.

I T:BB 2022.259 blev en andelshaver frikendt for et krav om udbedring af skade på foreningens ejendom, som skyldtes en utæt installation i andelshaverens badeværelse. Landsretten fandt ikke, at der var grundlag for at anvende en analogi af det objektive ansvar for lejeres installationer i lejelovens § 29, stk. 10 (nu 142, stk. 3), da installationen var foretaget af den tidligere andelshaver.

I T:BB 2023.902 blev andelshaverne frikendt for ansvar for en vandskade på ejendommen. Vandskaden udsprang fra et badeværelse de havde fået etableret i lejligheden, og var forårsaget af en utæt vandledning, som en elektriker havde beskadiget i forbindelse med etableringen. Højesteret fandt ikke grundlag for at statuere objektivt ansvar efter en analogi af lejelovens § 142, stk. 3.

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil den part, der har vedligeholdelsespligten, være ansvarlig for en sådan opstået skade

Bestemmelsen pålægger den ejer, der har tilsidesat sin vedligeholdelsespligt, i henhold til normalvedtægtens § 27, et erstatningsansvar for de skader dette medfører på andres lejligheder eller fællesejet. Tilsvarende er ejerforeningen erstatningsansvarlig for skader på ejerlejlighederne, der skyldes foreningens tilsidesættelse af sine vedligeholdelsesforpligtelser, i henhold normalvedtægten § 26.

Bestemmelsen er en kodificering af gældende ret og anvendelsen forudsætter, at alle de erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

Fra praksis se T:BB 2008.617, der omtales ovenfor.

§ 29. Adgang og reetablering

En ejer er 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. Ejerforeningen skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 2. En ejer kan kræve adgang til andres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal give et skriftligt varsel på 6 uger.

Stk. 3. I tilfælde af skader, hvis udbedring er uopsættelig, har ejerforeningen ret til at få adgang uden varsel.

Stk. 4. Arbejder, der udføres i en lejlighed, skal afsluttes hurtigst muligt og med størst mulig hensyntagen til de ejere, der berøres heraf.

Stk. 5. Der skal ske fuldstændig retablering, og arbejdet må ikke medføre forandringer i de pågældendes lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen.

Stk. 6. Er det med hensyn til arbejder efter stk. 2 nødvendigt at foretage destruktive indgreb, kan den berørte ejer, såfremt retableringsomkostningerne skønnes at ville overstige 5.000 kr., kræve, at der stilles passende sikkerhed i form af en anfordringsgaranti, kontant deponering i ejerforeningen eller lignende, før end arbejderne kan igangsættes.

Generelt

Normalvedtægtens bestemmelse indeholder i stk. 1 – 4 en gentagelse af ejerlejlighedslovens § 8, stk. 1-4. Herudover indeholder normalvedtægten et stk. 5 og et stk. 6.

Bestemmelsen viderefører og udvider bestemmelsen i den tidligere ejerlejlighedslovs § 5, stk. 2, der blot fastslog, at ejeren skulle give adgang til sin lejlighed, når dette var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Det fremgår af forarbejderne, at det med bestemmelserne i ejerlejlighedslovens § 8, stk. 1-4 har været hensigten at sikre gennemskuelighed og undgå tvister ved at fastsætte, hvilke arbejder der berettiger til at kræve adgang, og hvilke forandringer en ejer vil skulle tåle, samt ved at fastsætte klare varslingsregler.

Ad stk. 1

Bestemmelsens første punktum er en videreførelse af den hidtidige ejerlejlighedslovs § 5, stk. 2. Bestemmelsen finder anvendelse, når det af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger er nødvendigt for ejerforeningen at få adgang til en ejerlejlighed. Ønsker ejerforeningen at få adgang af andre grunde, kræver det som udgangspunkt ejerens accept[35].

"Repræsentanter for ejerforeningen" er personer, der, efter aftale med ejerforeningen, skal varetage en opgave på vegne af ejerforeningen.

I betingelsen om, at det er nødvendigt at få adgang ligger, at ejerforeningen kun kan kræve adgang til en lejlighed, hvis det ikke er muligt for foreningen at varetage sin opgave uden at få adgang til lejligheden.

Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer m.v. Det anføres i forarbejderne[36] til den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedsloven, at pligten ikke indebærer, at ejeren skal finde sig i arbejder, der medfører forandringer af særejendom, som ikke er helt ubetydelige, herunder f.eks. i form af at der føres nye forsyningsledninger og lignende gennem ejerlejligheden. Derimod er bestemmelsen ikke tiltænkt at kunne danne grundlag for at blokere for gyldige beslutninger om for eksempel udskiftning af nedslidte og udskiftningskrævende faldstammer eller rørføringer.

Hvis det er nødvendigt, kan ejerforeningen skaffe sig adgang til en lejlighed med fogedens hjælp, jf. U 2017.212 V, hvor landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse, som gav ejerforeningen adgang til en ejerlejlighed, da det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Fogedretten havde lagt til grund, at det var nødvendigt at få foretaget et eftersyn af altanen for at fastslå, om en vandskade hos underboen skyldtes forhold ved overboens altan.

Varsling

Bestemmelsen er ny i ejerlejlighedsloven og i normalvedtægten.

Den skriftlige varsling af ejeren kan ske ved fysisk brev eller digitalt til den enkelte ejer, hvis dette er gyldigt besluttet af generalforsamlingen. Skal der udføres et arbejde, der kræver adgang til et større antal lejligheder, kan varslingen som udgangspunkt også ske ved opslag, jf. nærmere om skriftlighedskrav under omtalen af normalvedtægtens § 9, stk. 2, samt om digital kommunikation under omtalen af normalvedtægtens § 17.

Fristen på 6 uger gælder ikke, hvis ejerforeningens udbedring af en skade er uopsættelig, jf. stk. 3.

Det fremgår af forarbejderne, at der vil kunne forekomme situationer, hvor ejere må tåle en vis nødvendig udskydelse af et varslet arbejde, som kan følge af planlægningshensyn hos den udførende håndværker. En ejer må således om nødvendigt tåle, at en frist undervejs ændres af hensyn til tilrettelæggelse af arbejdet. En ændring kræver ikke et nyt varsel på (minimum) 6 uger, men det nye tidspunkt må fastsættes, så det så vidt muligt ikke medfører væsentlig ulempe for ejeren.

Ad stk. 2

Bestemmelsen, der er ny i ejerlejlighedsloven og normalvedtægten, finder kun anvendelse, når en ejer ønsker at få adgang til en anden ejers lejlighed for at udføre følgearbejder i forbindelse med ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligeholdelse i sin lejlighed. Ønsker en ejer adgang til en anden lejlighed af andre grunde, f.eks. for at foretage en besigtigelse af forholdene med henblik på at udarbejde et ombygningsprojekt, kræver dette en aftale med ejeren af den anden lejlighed.

Der ligger ingen særlig begrænsning i ordet ”følgearbejder”. Uanset hvordan et arbejde i en anden lejlighed sprogligt betegnes, vil det være omfattet af bestemmelsen.

En ejer kan kun kræve adgang, hvis det ikke er muligt at udføre arbejdet på anden måde. Dette gælder som udgangspunkt også selvom en anden løsning er væsentligt dyrere for ejeren.

Det er efter ordlyden af bestemmelsen en betingelse, at det følgearbejde, der skal udføres, ikke er til væsentlig ulempe for den ejer, der skal give adgang. Uanset dette må det antages, at en ejer må tåle en væsentlig ulempe, hvis følgearbejdet er nødvendigt for, at en anden ejer kan opfylde sin vedligeholdelsesforpligtelse, i henhold til normalvedtægtens § 27, stk. 1. Dette vil f.eks. være tilfældet, hvis det, som led i en vedligeholdelse, er nødvendigt for en ejer at udskifte et tæret afløbsrør, som er ført til faldstammen i underboens lejlighed. Underboen kan i dette tilfælde ikke nægte den anden ejer adgang til sin lejlighed, så arbejdet kan udføres, uanset om det måtte være til væsentlig ulempe for vedkommende, men arbejdet skal tilrettelægges så det giver mindst mulige gener, jf. stk. 4.

Ad stk. 3

Bestemmelsen fraviger det almindelige varsel på 6 uger i tilfælde, hvor det er nødvendigt hurtigt at få adgang til ejerlejligheden for at afværge yderligere skade. Dette kan f.eks. være ved skader på facade eller tag, hvor udbedring af uopsættelig for at undgå store vandskader på bygningen. Tilsvarende kan der være tale om brud på vandrør eller lignende.

Det reducerede varsel må afpasses efter, hvor påkrævet det er at ordne forholdet. Efter omstændighederne er en ejer forpligtet til at give adgang, straks uden varsel.

Bestemmelsen finder anvendelse, uanset om det vedrører udbedring m.v. af fællesejendommen eller på særejendom.

Efter ordlyden omfatter bestemmelsen alene ejerforeningen, men det må ud fra almindelige retsgrundsætninger antages, at også en ejer kan kræve adgang til en anden ejers lejlighed med forkortet varsel,

hvis det er påkrævet. I det omfang det ikke medfører en øget risiko for skade, må en ejer dog gå via ejerforeningen, hvis ikke ejerne selv kan blive enige.

Ad stk. 4

Bestemmelsen er en kodificering af den almindelige pligt til at tage hensyn til andre og finder anvendelse både når ejerforeningen, i henhold til stk. 1, og når en anden ejer, i henhold til stk. 2, udfører arbejder i en lejlighed.

En ejer, der har fået adgang til en andens lejlighed, skal sikre, at arbejdet tilrettelægges sådan, at arbejdet i den anden lejlighed afsluttes hurtigst muligt.

Ad stk. 5

Bestemmelsen finder alene anvendelse for arbejder, der udføres i en lejlighed af en anden ejer, i henhold til stk. 2. Ejerforeningens retableringspligt efter arbejder er omfattet af normalvedtægtens § 26, stk. 2 – se nærmere omtalen af denne bestemmelse.

Kravet om "fuldstændig retablering" indebærer, at den berørte lejlighed skal bringes tilbage til mindst den stand den havde inden følgearbejdet blev påbegyndt. Det betyder at alle skader efter arbejdet skal udbedres. Efter omstændighederne betyder det også, at det ikke er tilstrækkeligt f.eks. at pletmale efter arbejderne, men at hele den berørte flade skal males, selvom en ejer derved opnår en bedre stand end inden arbejdet blev iværksat.

Det må dog nok antages, at en ejer ikke kan kræve "fuldstændig retablering", hvis der foreligger helt ekstraordinære forhold, hvor det ville være klart urimeligt.

Forandringer i lejligheden

Bestemmelsen indebærer, at en berørt ejer efter omstændighederne må tåle, at et arbejde medfører en forandring i lejligheden. Dette er tilfældet, hvis ændringen er nødvendig for en fagligt korrekt udførelse af arbejdet. Det kan f.eks. være afløbsrør, der føres gennem loftet til faldstammen i den berørte lejlighed. Det kan også være et bærende jern, der lægges under et loft i den berørte lejlighed.

Ejeren skal dog kun tåle forandringer, der ikke er til væsentlig gene. I vurderingen heraf kan indgå både æstetiske og funktionelle forhold. Dette kan f.eks. indebære, at retableringspligten i ovenstående eksempel, hvor der oplægges et bærende jern under loftet, også omfatter, at der skal opsættes et nedsænket loft.

Tærsklen for hvad en berørt ejer må tåle, må antages at være lavere ved forandringer, der er relateret til vedligeholdelsesarbejder end til ombygningsarbejder, der laves for at forbedre en (overliggende) ejerlejlighed.

Ad stk. 6

Bestemmelsen omfatter alene arbejder i henhold til. stk. 2, dvs. arbejder som en ejer udfører i en anden ejers lejlighed. Ejerforeningen skal således ikke stille sikkerhed, når den udfører arbejder, der medfører destruktive indgreb i en lejlighed.

Kravet om ”passende sikkerhed” indebærer, at sikkerheden skal være så stor, at den kan dække de fulde omkostninger, der ud fra et skøn forventes ved retableringen. Er der et specifikt bindende tilbud fra en håndværker på retableringen, kan dette lægges til grund.

Det er den berørte ejer, der selv skal vurdere om vedkommende ønsker, at der stilles sikkerhed af den udførende ejer og som skal fremsætte krav om dette. Ejerforeningen kan ikke af egen drift stille dette krav, heller ikke i de tilfælde, hvor et arbejde kræver tilladelse af ejerforeningen. Kan parterne ikke blive enige, kan ejerforeningen heller ikke afgøre striden og fastsætte, hvad der er passende sikkerhed.

Sikkerhedsstillelsen

Ved anfordringsgaranti forstås en garanti, der er stillet af et pengeinstitut og som kan udbetales på anfordring uden betingelser.

En kontantdeponering kan, foruden i ejerforeningen, også ske i et pengeinstitut, hos en advokat eller hos andre, hvor der er sikkerhed for at beløbet kan udbetales, også ved depositarens konkurs. Udbetalingen af det deponerede beløb må ikke klausuleres, men skal kunne kræves på anfordring uden betingelser.

Udover de i bestemmelsen omtalte former for sikkerhed, kan den udførende ejer efter bestemmelsen stille andre former for sikkerhed. Det er som udgangspunkt den udførende ejer, der træffer afgørelse om sikkerhedsformen, men den skal indebære samme sikkerhed som de former, der er omtalt i bestemmelsen. Det indebærer, at sikkerheden skal være af sædvanlig karakter og udgøre en reel sikkerhed, og at det sikrede beløb skal være umiddelbart tilgængeligt for den berørte ejer.

En personlig indeståelse fra en tredjemand er både usædvanlig og udgør ikke en reel sikkerhed. En pantsikkerhed, f.eks. i den udførende ejers lejlighed, vil ikke sikre en umiddelbar tilgængelighed af det sikrede beløb, da pantet først skal realiseres.

§ 30 Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed til beboelse eller erhverv skal ejeren senest samtidig med lejeforholdets begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.

Stk. 2. Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage. Såfremt ejerforeningen efter § 4, stk. 1, har truffet beslutning om at forbyde sådan udlejning er en ejer dog alligevel berettiget til at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår. Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Generelt

Bestemmelsen er som udgangspunkt en ordensforskrift, der pålægger ejerne at underrette ejerforeningens bestyrelse om (visse) udlejninger (stk. 1). Der foreligger en udlejning, når en anden person (eller virksomhed m.v.) mod vederlag får en brugsret til lejligheden eller en del af denne.

Herudover indeholder bestemmelsen en begrænsning for, hvad ejerforeningen uden samtykke fra den enkelte ejer kan beslutte vedrørende kortidsudlejninger i ejerforeningen (stk. 2).

Ad stk. 1

Bestemmelsen pålægger ejerne at informere om udlejning til ejerforeningen. Bestemmelsen gælder kun den situation, hvor hele ejerlejligheden udlejes og ejeren fraflytter lejligheden. Hvis en ejer fortsat selv benytter en del af lejligheden, har ejeren ikke pligt til at underrette ejerforeningen om udlejningen, medmindre der er tale om korttidsudlejning omfattet af stk. 2.

Bestemmelsen omfatter udlejning af såvel boliglejligheder som erhvervslejligheder.

Ad stk. 2

Bestemmelsen vedrører alene korttidsudlejning, hvorved forstås en udlejning, der i henhold til lejeaftalen er tidsbegrænset til maksimalt 30 dage.

Bestemmelsen omfatter både korttidsudlejning af hele lejligheden og korttidsudlejning af en del af lejligheden, herunder kortidsudlejning af et eller flere enkeltværelser. Bestemmelsen finder anvendelse, uanset om ejeren selv fortsat bebor (en del af) lejligheden, eller er fraflyttet denne i udlejningsperioden.

Typeeksemplet på korttidsudlejning er udlejning gennem Airbnb eller andre lignende portaler.

Bestemmelsen gælder ikke ved kortvarigt udlån af lejligheden, hvor der ikke betales et vederlag for brugen, og heller ikke ved midlertidigt bytte af bolig i en ferie (”homeexchange”).

Begrænsning i kortidsudlejning

Efter bestemmelsen kan ejerforeningen ikke ved en flertalsbeslutning begrænse ejernes ret til at korttidsudleje deres lejligheder til mindre end fire årlige kortidsudlejninger på tilsammen 30 dage. Ønsker ejerforeningen at reducere retten til korttidsudlejning yderligere, kan det alene ske ved samtykke fra den enkelte ejer, i henhold til normalvedtægtens § 7. Som anført ovenfor under omtalen af normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2, kan et forbud mod helt at udleje ejerlejlighederne eller forbyde længerevarende tidsbegrænset udlejning, også kun vedtages med samtykke fra den enkelte ejer.

Begrænsningen i udlejningsretten gælder kun, hvis ejerforeningen har truffet en beslutning om at forbyde/begrænse korttidsudlejning iht. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 2. Den har ingen betydning, hvis ikke der er truffet en sådan beslutning. I den situation er ejerne således ikke underlagt begrænsninger i retten til korttidsudlejning af lejlighederne.

Er der truffet en beslutning om forbud mod korttidsudlejning, har ejerne, som anført, desuagtet ret til at foretage korttidsudlejning i samlet set 30 dage inden for et kalenderår, fordelt på højest fire separate udlejninger.

Eksempler:

A) Har en ejer foretaget én udlejning med en lejeperiode på 30 dage, har ejeren ikke ret til at korttidsudleje mere i det pågældende kalenderår, da tidsgrænsen på maksimalt 30 dage derved ville blive overskredet
B) Har ejeren foretaget tre udlejninger på hhv. to gange 8 dage og én gang 14 dage, eller 30 dage i alt, har ejeren ikke ret til at korttidsudleje mere i det pågældende kalenderår, da grænsen på maksimalt 30 dage derved ville blive overskredet.
C) Har udlejningerne under B hver kun vedrørt et en del af lejligheden, f.eks. et enkelt værelse, og er de (i et vist omfang) sket parallelt sådan, at den periode, hvor lejligheden har været udlejet ikke har været 30 dage, men f.eks. 16 dage, er ejeren berettiget til at foretage en fjerde korttidsudlejning på op til 14 dage.

I alle tre situationer har ejeren fortsat ret til at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler for 31 dage eller mere, samt

tidsubegrænsede lejeaftaler.

En beslutning om begrænsning i korttidsudlejning skal tinglyses på de enkelte ejerlejligheder, for at sikre, at begrænsningen kan påberåbes over for nye ejere, som ikke ellers er blevet bekendt med beslutningen inden købet af ejerlejligheden, og for at det skal respekteres af ejernes kreditorer.

Orientering om udlejninger

Pligten til at orientere ejerforeningens bestyrelse om udlejninger gælder uanset, om foreningen har vedtaget en begrænsning i retten til at korttidsudleje.

§ 31 Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer, herunder for krav efter § 27, stk. 4.

Stk. 2. Panteretten efter stk. 1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Ad stk. 1

Ejerforeningen har som udgangspunkt ikke nogen sikkerhed i ejerlejlighederne for de forpligtelser, som ejerlejlighedsejerne har over for foreningen, hverken for fællesudgifterne eller andre krav, som måtte opstå mod en ejer, f.eks. krav efter normalvedtægtens § 27, stk. 4 eller 5.

Bestemmelsen giver ejerforeningen en ret til at tinglyse vedtægten, pantstiftende for op til 50.000 kr. i hver ejerlejlighed, som sikkerhed for ejerforeningens krav mod ejerne. Dette gælder uanset, hvad der måtte anses for rimeligt i forhold til foreningens potentielle krav mod den enkelte ejer.

Bestemmelsen forudsætter, at der i ejerforeningen træffes en beslutning om, at ejerne skal give sikkerhed i deres ejerlejligheder for ejerforeningens krav. En sådan beslutning kan træffes med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal, jf. normalvedtægtens § 4, stk. 1, nr. 3, der er omtalt nærmere ovenfor. Er der ikke truffet en beslutning, kan ejerforeningen ikke tinglyse vedtægterne pantstiftende.

Hvis det efter en konkret vurdering findes rimeligt at etablere en større sikkerhed end bestemmelsens beløb på 50.000 kr. kan dette efter retspraksis vedtages med den majoritet, der kræves ved vedtægtsændringer - se f.eks. U 1991.384 H (hvor Højesteret statuerede, at udvidelse af sikkerhedsstillelse for en konkret ejerforening alene krævede den majoritet, der kræves ved vedtægtsændringer), U 2002.296 H (hvor Højesteret statuerede, at forhøjelse af pantebrev til sikkerhed for ejerforeningen kunne ske med den majoritet, der kræves ved vedtægtsændring) og U 2023.974 V (hvor Landsretten statuerede, at Tinglysningsretten ikke kunne kræve, at alle ejere skulle tiltræde tinglysning af vedtægtsændringer, der indeholdt en højere sikkerhed end den der fremgår af normalvedtægten). Sikkerhed herudover kræver den enkelte ejers samtykke, jf. normalvedtægtens § 7.

Udgiften ved etablering af sikkerheden påhviler ejerforeningen. Udgiften er en fælles udgift, der skal fordeles efter fordelingstal, i henhold til ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1.

Ad stk. 2

Det blev under udvalgsarbejdet drøftet, om der skulle indføres en lovbestemt ret til at ejerforeningen kunne tinglyse pant i ejerlejlighederne med 1. prioritet, men dette blev ikke besluttet. Bestemmelsen giver ejerforeningen ret til at tinglyse sin panteret, med bedst mulig prioritetsstilling på tinglysningstidspunktet, og sådan, at panteretten til foreningen løbende kan rykke op i prioritetsrækken, efterhånden som de foranstående panterettigheder nedbringes.

Social- og Boligministeriet, den 17. juni 2025

1 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 29.
2 Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger.
3 Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven - Marts 2018 fra Erhvervsstyrelsen.
4 Bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004 om normalvedtægt for ejerforeninger.
5 Er optrykt som bilag 1 til Bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020 om normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger.
6 Visse bestemmelser i normalvedtægten er dog gengivelser fra ejerlejlighedsloven og kan ikke fraviges i det omfang den tilsvarende lovbestemmelse er præceptiv. Se nærmere omtalen af de enkelte bestemmelser.
7 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 29.
8 § 5, stk. 2 lyder: *Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.*
9 Der er en mindre forskel i ordlyden af ejerlejlighedsloven § 8, stk. 4 og normalvedtægten § 29, stk. 4, men indholdet er det samme.
10 Bestemmelsen blev (i en let anderledes form) oprindeligt indsat som § 7 a i den tidligere ejerlejlighedslov ved lov nr. 1090 af 17. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri. Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår følgende:" Forslaget medfører, at det, uanset de vedtægtsbestemmelser, der gælder for ejerforeningen, bliver muligt at træffe beslutning om indretning af tagboliger med 2/3 flertal blandt ejerlejlighedsejerne. ", jf. Folketingstidende 2002-03 (1. samling), Tillæg A, L57 som fremsat, side 1224.
11 Som anført nedenfor under omtalen af normalvedtægten §§ 22 og 23, må de nye bestemmelser i ejerlejlighedslovens §§ 9 og 10, anses at udgøre en udtømmende regulering af de sanktioner som kan pålægges ejere der groft forsømmer deres medlemspligter.
12 Indsat ved lov nr. 1090 af 20. december 2002 om fremme af privat udlejningsbyggeri.
13 Folketingstidende 2002-03 (1. samling), Tillæg A, L57 som fremsat, side 1224.
14 Bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling.
15 Der er for nylig ændret praksis ved Byggeklageenhed, så ejere nu også vil kunne klage, hvis de efter en konkret væsentlighedsvurdering ud fra de hensyn, som byggeloven varetager, f.eks. lysforhold/skyggegener, kan være klageberettiget ift. den type af gener vedrørende den pågældende ejers lejlighed. Efter tidligere praksis kunne en ejer ikke klage.
16 Blok har gjort sig til talsmand for, at salg af helt bagatelagtige dele af fællesejet kan vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, men synspunktet ses ikke støttet i hverken retspraksis eller litteraturen.
17 Geodatastyrelsen justerer fortsat fordelingstallet i de (formentlig ganske få) tilfælde, hvor der anmeldes en ændring, som er besluttet før den nugældende normalvedtægt trådte i kraft, og hvor der ikke er taget stilling til justeringen af fordelingstallene.
18 Det beror på en fejl, at bestemmelsen henviser til normalvedtægtens § 6 og ikke normalvedtægtens § 4.
19 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 20.
20 Lovbekendtgørelse nr. 289 af 8. marts 2024 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).
21 Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse)
22 Lovbekendtgørelse nr. 289 af 8. marts 2024 om supplerende bestemmelser til forordning om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (databeskyttelsesloven).
23 Meddelelser, der sendes under anvendelse af Digital Post, anses for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen, herunder i en visningsklient, og at være afsendt af den angivne afsender, jf. § 10 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere.
24 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 34.
25 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 34.
26 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 34.
27 Bestemmelsen omtales nærmere i *Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger, jf. bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020*.
28 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 35.
29 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 36.
30 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 36.
31 Bestemmelsen omtales nærmere i *Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger, jf. bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020*.
32 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 38.
33 Bestemmelsen omtales nærmere i *Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger, jf. bekendtgørelse nr. 1739 af 29. november 2020.*
34 Kan være betegnet "grundfond" i deklarationen.
35 Ejerforeningen kan dog godt kræve adgang på et andet grundlag, hvis det er nødvendigt for at gennemføre en beslutning truffet af generalforsamlingen, f.eks. om montering af en altan til ejerlejligheden.
36 Folketingstidende 2019-20 (2. samling), Tillæg A, L93 som fremsat, side 33.