

RAPPORT FRA UDVALG OM EJERLEJLIGHEDSLOVEN

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

16. MAJ 2018



JURIDISK INSTITUT
AARHUS UNIVERSITET

HANS HENRIK EDLUND
PROFESSOR



REVISIONSARBEJDE

- q Et udvalgsarbejde om revision af ejerlejlighedsloven blev igangsat sommeren 2016
- q Udvalgets rapport, der indeholder forslag til en ny lov og ny normalvedtægt, er offentliggjort i marts 2018 <https://erhvervsstyrelsen.dk/rapport-fra-udvalg-om-ejerlejlighedsloven>
- q Formålet har været at udarbejde en mere enkel, overskuelig og tidssvarende lov, der understøtter brugernes behov
- q Især følgende emner har været drøftet
 - q Opdelingsforbuddene
 - q Beslutningsformer i ejerforeninger
 - q Behovet for en normalvedtægt og indholdet heraf
 - q Sanktioner i anledning af husordensovertrædelser
 - q Ret til at få adgang til lejligheder
 - q Ejeres ret til udlejning af lejligheder

STATISTIK OG BAGGRUND

q Det danske boligmarked:

	Antal boliger 2017	Procentdel
Ejerboliger	1.400.556	50 %
Andelsboliger	205.622	7 %
Almene boliger	611.144	22 %
Private udlejningsboliger	570.408	20 %
Offentlige mv.	26.995	1 %
Alle	2.814.725	100 %

STATISTIK OG BAGGRUND II

- q Adgang til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder blev indført i 1966
- q Ejendomme opført før lovens ikrafttræden kunne i en periode opdeles i ejerlejligheder

Boligtype	Opført før 1967	Opført 1967 eller efter	I alt
Ejerlejligheder, beboet af ejer 2017	69.056	49.512	118.568
Ejerlejligheder, beboet af lejer (privat udlejning)	61.580	61.598	123.178
I alt	130.636	111.110	241.746

- q Der gælder p.t. forbud mod opdeling af beboelsesejendomme i ejerlejligheder, hvis
 - q ejendommen er påbegyndt opført før 2. juli 1966, medmindre der kun er to beboelseslejligheder, som skal opfylde visse kvalitetskrav, eller ejendommen er fredet
 - q hvis ejendommen tilhører en andelsboligforening eller
 - q hvis ejendommen er en landbrugsejendom

OPDELINGSFORBUD

- q Udvalget kunne ikke enes om at anbefale ændringer af status quo for så vidt angår opdelingsforbuddene
- q Dog to undtagelser:
 - q ”Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end to beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum” udvides til ”bygninger med højst 2 beboelseslejligheder” (forslagets § 17)
 - q Muligvis er der politisk flertal for at ændre tallet ”2” til ”5” i forslagets § 17
 - q Bygninger tilhørende andelsboligforeninger, der er påbegyndt opført efter 1. juli 1966, skal fremover kunne opdeles, ligesom alle andre bygninger påbegyndt opført efter denne dato

BESLUTNINGER I EJERFORENINGEN

- q De fleste dagligdags beslutninger kræver simpelt flertal på generalforsamlingen
- q Nogle beslutninger kræver kvalificeret flertal, herunder beslutninger med særlig lovhjemmel (forslagets § 5, stk. 7) og ændring af ”væsentlige forhold”, som NV § 4 giver en definition af
- q Visse beslutninger kræver enstemmighed eller i hvert fald samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes (NV § 7) som følge af
 - q forskydning af retsstillingen mellem ejerne indbyrdes
 - q indskrænkelse af ejeres særrettigheder eller
 - q pålæg af yderligere forpligtelser
- q Uhensigtsmæssigt såfremt enkelte ejere kan blokere for fornuftige beslutninger. Derfor ny regel om 9/10-flertal (NV § 6) for beslutninger om salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele, der ikke medfører forøgelse af forpligtelser
- q Mindretalsbeskyttelse kan være relevant. Generalklausul forslået i § 4 (gentaget i NV § 8)

NORMALVEDTÆGT

- q Ny og mere fyldestgørende hjemmel foreslået i lovens § 5
- q NV's regler skal gælde, "medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning". Er ikke andet vedtaget i ejerforeningen, gælder normalvedtægten således fuldt ud
- q Har ejerforeningen godkendt en særvedtægt, gælder den i det omfang, den indeholder regler, der afviger fra normalvedtægten
- q Fravigelser fra NV skal tinglyses for at være gyldige mod aftaler og retsforfølgning
- q En ny ejer kan således f.eks. ekstingvere særvedtægtsregler, der ikke er tinglyst
- q I så fald gælder den eller de ekstingverede regler ikke i foreningen og skal eventuelt vedtages på ny og tinglyses
- q Der vil fortsat på samme tid kunne gælde regler fra såvel særvedtægt som normalvedtægt
- q Vigtigt at sondre mellem husordensregler og bestemmelser om rettigheder og pligter – se forslag til lovens § 5, stk. 1, og § 6

HUSORDENSOVERTRÆDELSE

- q Gældende regel i lovens § 8 giver mulighed for at kræve en ejers fraflytning i tilfælde af dennes misligholdelse af sine forpligtelser, men foreningen kan ikke pålægge vedkommende at sælge sin lejlighed
- q Bestemmelsen har ikke været anvendt i særlig mange trykte afgørelser
- q Problemfelter:
 - q Hvis husordensovertrædelser skyldes ejerens lejer, har ejerforeningen ingen reel sanktion
 - q Ejere kan handle retsstridigt på mange måder, hvor pålæg om fraflytning ikke vil være en proportional sanktion
 - q Eksklusion og efterfølgende tvangssalg af lejlighed er et alvorligt indgreb i den private ejendomsret

BODS- OG EKSKLUSIONSBESTEMMELSER

- q Forslag i § 9 om at en ejer skal kunne pålægges at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis han gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse
- q I gentagelsestilfælde kan bod fordobles
- q Kræver 2/3's flertal på generalforsamling
- q Skal indbringes for domstol, hvis ejer gør indsigelse

- q Forslag i § 10 om at en ejer skal kunne ekskluderes i tilfælde af særdeles grov pligtforsømmelse
- q Kræver 2/3's flertal på generalforsamling
- q Skal indbringes for domstol, hvis ejer ikke accepterer
- q Mulighed for at ejerforening kan tvangssælge lejlighed

- q Ny regel i § 11 hvorefter ejerforening kan forfølge lejeres husordensovertrædelser

ADGANG TIL LEJLIGHEDER

- q Udbygning af eksisterende § 5, stk. 2, hvorefter ejeren skal give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer
- q Ny § 8 indbygger regel om 6 ugers frist
- q Formålet er angivet som ”eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger”
- q Ny regel om at andre ejere med samme varsel kan få adgang mhp. at ”udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder”, som ikke påfører væsentlige ulemper eller medfører forandringer af betydning
- q Suppleres af ny regel i NV § 29 om pligt til hurtig reetablering og mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse
- q Ejerforening skal have ret til straksadgang ved uopsættelige skader

UDLEJNING AF EJERLEJLIGHEDER

- q Ingen ændring i udgangspunktet, hvorefter en ejer frit kan udleje sin ejerlejlighed
- q Begrænsninger i udlejningsadgangen skal vedtages enstemmigt, jf. ny NV § 7
- q Begrænsninger i retten til korttidsudlejning kan vedtages med 2/3's flertal i henhold til ny NV § 4, stk. 1
- q Korttidsudlejning er defineret i NV § 30, stk. 2, som kortere end 31 dage.
- q Dog sikres i samme bestemmelse en ret til minimal korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger i sammenlagt 30 dage årligt
- q Forskrifter om at ejerforeningens bestyrelse skal underrettes om al udlejning, såvel kort- som langvarig