

Q V O R T R U P

Udfordringer ved administration af ejerforeninger

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET

TIRSDAG DEN 30. november 2021

Advokat Mette Haagensen

Agenda

Udfordringer ved administration af ejerforeninger set i lyset af ændringerne i ejerlejlighedsloven og den nye normalvedtægt

- Generalforsamling
- Vedligeholdelse
- Fortolkningsregel

Overgangsbestemmelser

- Bekendtgørelse om normalvedtægt den 29. november 2020
- Træder i kraft 1. januar 2022 for ejerforeninger stiftet før 1.1.2021
→ 1 år til at forholde sig til den nye normalvedtægt
- Corona har forsinket processen pga. udskudte generalforsamlinger

Generalforsamling

§ 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.

§ 3. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af maj måned. Dagsorden for denne skal omfatte mindst følgende punkter:
1) - 11) *[er gentaget]*

Generalforsamling

§ 9. Ordinær generalforsamling

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. [Ikke ændret]

§ 3. Ordinær generalforsamling

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

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

GD 2016/25Ø: Ejer fik ikke medhold i at forslag skulle udsendes

Generalforsamling

§ 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.

§ 4. Forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling.

Stk. 2. Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsens formand i hænde senest tre uger før generalforsamlingen. Sådanne forslag samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

Stk. 3. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Generalforsamling

§ 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.

Generalforsamling

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

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.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Generalforsamling

§ 12. Adgang, stemmeret og fuldmagt

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**.

§ 6. Stemmeret og fuldmagt

Ethvert medlem har stemmeret.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle/samlever. Stemmeretten kan desuden udøves af en myndig person eller ejerforeningens bestyrelse, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt hertil.

Stk. 3. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at medlemmet selv deltager i generalforsamlingen.

Generalforsamling

§ 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.

§ 7. Dirigent og referat

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2. Der udarbejdes referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Generalforsamling

§ 3. Simpelt flertal

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

§ 4. 2/3-flertal

- Beslutninger om væsentlige forhold
- Beslutninger om væsentlige og varige ændringer

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

§ 2. Generalforsamling

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de repræsenterede medlemmer såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Generalforsamling

§ 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.

Ny bestemmelse

Generalforsamling

§ 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 normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.

Forenings retlige grundsætninger

Generalforsamling

Ny Ejl § 5 udvider eksemplerne af **hvad** der kan reguleres i vedtægten:

- Nærmere regler om generalforsamlingen, bestyrelsen, afstemningsregler, flertalskrav til forskellige beslutninger, foreningens administration, ændring i fordeling 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.

Ejl § 6, stk.1: I husordenen kan man **begrænse gener fra husdyr**

Generalforsamling

§ 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.

Generalforsamling

§ 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 kontakt-oplysninger.**
- *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.

Generalforsamling

Hvor langt kan man gå vedrørende kæledyr?

Samme muligheder som med korttidsudlejning?

- Mulighed for at forbyde kæledyr, jf. NV § 4, stk. 1 (ny nr. 3?)

Dog minimumsret til ejeren, jf. NV (ny § 30a ?):

- Op til 2 kæledyr?
- Ikke reptiler m.v.?

Mulighed for forbud gælder ikke fuldstændigt forbud mod kæledyr

→ Forbud mod kæledyr kræver samtykke(?) fra de berørte

Generalforsamling

Elektronisk generalforsamling

Ønsker E/F, at generalforsamling fremover kan afholdes digitalt?

§ x - Elektronisk generalforsamling

Stk. 1. Bestyrelsen kan beslutte, at der som supplement til fysisk fremmøde på generalforsamlingen gives adgang til, at medlemmerne kan deltage elektronisk i generalforsamlingen, herunder stemme elektronisk, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen. Det vil sige, at der afholdes en delvis elektronisk generalforsamling.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. Det vil sige, at der afholdes en fuldstændig elektronisk generalforsamling.

Stk. 3...

Generalforsamling

Skrivebordsgeneralforsamling

Kræver hjemmel hvis brug af brevstemmer ved afstemning i vedtægterne

Mulighed for at kunne brevstemme når 2. generalforsamling?

§ 5a - Skrivebordsgeneralforsamling

Bestyrelsen kan beslutte, at der ikke afholdes en fysisk generalforsamling. Det gælder i de tilfælde, hvor den ekstraordinære generalforsamling skal afholdes, fordi 2/3 af medlemmerne ikke var repræsenteret på første generalforsamling, og forslaget derfor skal til afstemning på en ny generalforsamling. I stedet kan afstemningen om forslaget ske ved, at medlemmerne afgiver brevstemme enten som afstemning på papir, via e-mail eller ved digital afstemning via internettet. Bestyrelsen eller administrator skal sende en anmodning til medlemmerne om at afgive stemme. Anmodningen skal indeholde beskrivelse af, hvad der stemmes om, hvordan afstemningen foregår, og hvornår afstemningen slutter. Anmodningen skal sendes med mindst en uges varsel til at afgive stemme. Resultatet af afstemningen sendes til medlemmerne senest en uge efter afstemningens afslutning.

Vedligeholdelse

§ 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.**

§ 15. Vedligeholdelse

Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse, herunder af døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer samt altaner, elevatorer, fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer.

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse [...], hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle fælles forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Stk. 3. Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske retablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

Vedligeholdelse

§ 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, varmforsyningsrør, 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.

§ 15. Vedligeholdelse

Stk. 2. Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for... *[er flyttet til § 26]*

Vedligeholdelse

§ 27. Ejernes vedligeholdelsespligt

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.

§ 15. Vedligeholdelse

Stk. 4. Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Kravet fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte ejerlejligheden i stand for medlemmets regning.

Stk. 5. Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke.

Vedligeholdelse

§ 28. Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

Skyldes en skade tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten efter §§ 26 og 27 vil **den part, der har vedligeholdelses-pligten**, være ansvarlig for en sådan opstået skade.

Erstatningsret

GD 2014/54Ø

Ejer sagsøgte sin E/F med påstand om, at denne skulle udbedre en opstået rådskade i etageadskillelsen i ejerlejlighedens gulv. E/F mente skaden skyldtes en rørskade, som forsikringen skulle dække.

For landsretten blev der indhentet en skønserklæring, hvoraf fremgik, at rådskaden skyldtes en langtidspåvirkning fra vand over 20 - 25 år, som dermed ikke udsprang af rørbrudsskaden.

På denne baggrund fandt landsretten, at E/F skulle udbedre rådskaden, da den var opstået i etageadskillelsen, hvilket var en bygningsdel, som var omfattet af E/F's vedligeholdelsespligt.

Vedligeholdelse

§ 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.**

EJL § 8

Ejerlejlighedsloven før 1.7.2020

§ 5, stk. 2:

Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

Vedligeholdelse

§ 29. Adgang og reetablering

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.

Ny tålegrænse

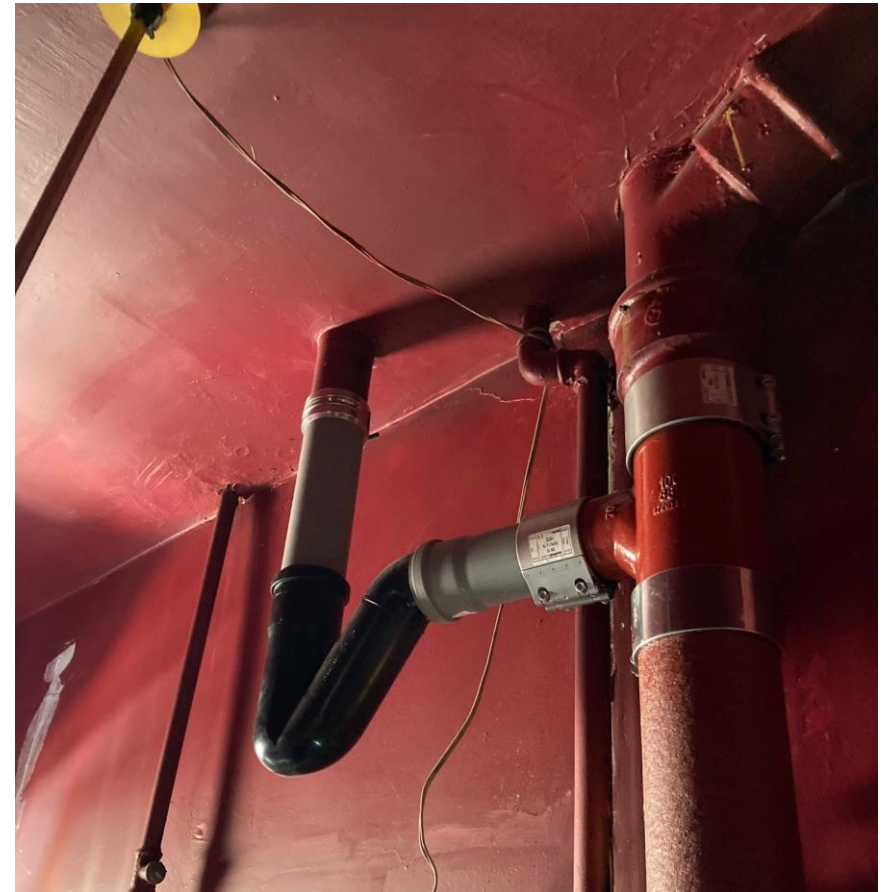
Eksempel:

- 1) Udskiftning af afløb i bruseområde eller faldstamme
- 2) Flytning af bruseområde

Vedligeholdelse

Tålegrænse:

Udskiftning af afløb i bruseområde eller faldstamme

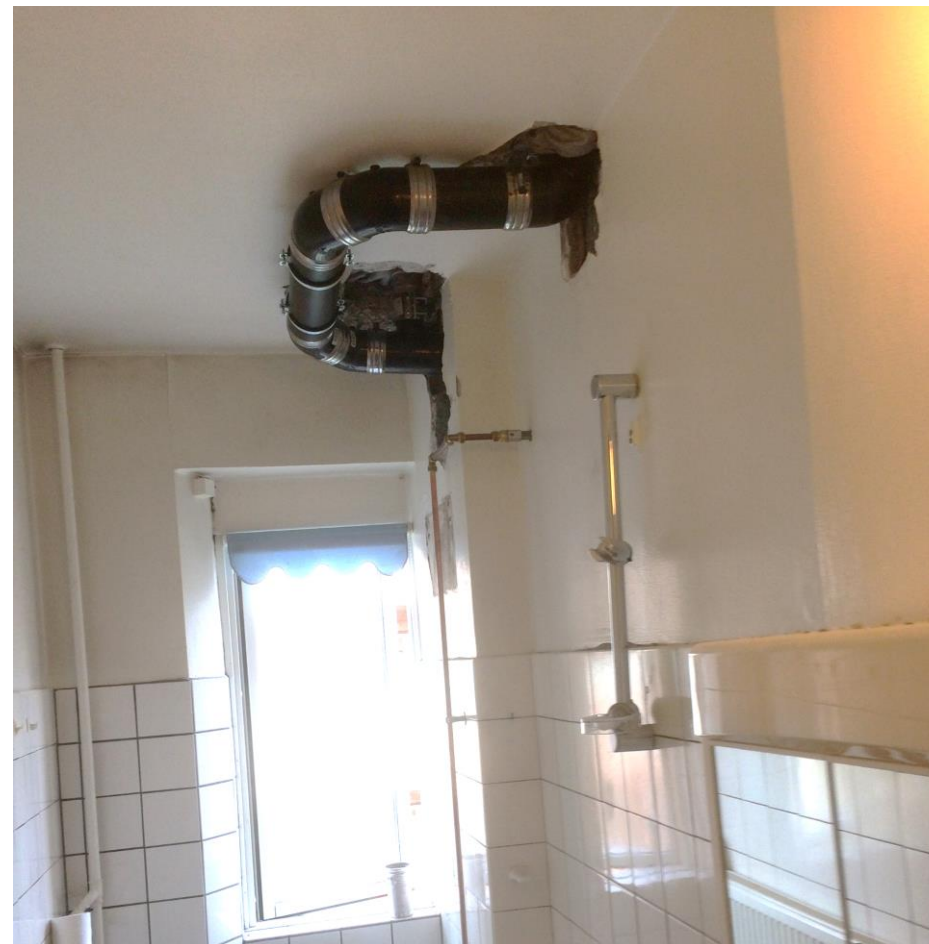


Vedligeholdelse

Tålegrænse:

Overbo ville lave ombygning:

- bortfjernelse af badekar mod etablering af ny bruseniche ud mod vinduesområdet
- en afledt mindre flytning af toilet til ny placering, hvor badekarret oprindeligt stod



Vedligeholdelse

Tålegrænse:

- Forsænket loft
- Retablering af huller i vægge og loft
- Maling af berørte overflader
- Belysning: 6 spot i loftet
- Brandfugning
- Kravspecifikation til ekstern rådgiver
- Eksternt tilsyn



Vedligeholdelse

§ 29. Adgang og reetablering

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 reetablering**, 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 reetableringsomkostningerne 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.

Reetablering

NB: Dette er en ændring

Vedligeholdelse

Retableringspligt:

”Skal ejerforeningen udføre vedligeholdelses- eller fornyelsesarbejder, og er det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig udføres arbejder i den enkelte ejerlejlighed, er ejeren forpligtet til at acceptere, at arbejderne udføres. Har ejeren foretaget egne installationer, fx inddækning af faldstamme og rør eller nedsænkede lofter, skal ejeren for egen regning sørge for adgang til installationerne og selv betale for retableringen, når arbejderne er udført.”

E/F skal foretage fuld retablering ved vedligeholdelsesarbejder i ejerlejligheder, hvis der ikke er en særskilt bestemmelse om andet

Fortolkningsregel

Lovbemærkningerne side 29-30:

”Normalvedtægten bruges som **udfyldende ret**, når særvedtægten ikke efter sit indhold regulerer det pågældende spørgsmål eller ikke regulerer dette fuldt ud.”

”Hvis der er **tvivl** om, hvorvidt hensigten har været at fravige normalvedtægten, må udgangspunktet være, at normalvedtægten ikke kan anses for fraveget, med mindre der i særvedtægten er optaget en bestemmelse, som direkte og i samme detaljeringsgrad tager stilling til samme spørgsmål, eller udtrykkeligt erklærer, at normalvedtægts bestemmelse ikke skal finde anvendelse.”

”Fravigelse af normalvedtægten efter **forholdets natur** kan derimod ikke ske.”

Tak for din tid



**Dansk Selskab
for Boligret**