

Den juridiske FAQ

Ejerforeninger

1. Ejerlejlighedslovens anvendelsesområde

1. Hvad er en ejerlejlighed i lovens forstand?

Svar: Ifølge EJL § 1, stk. 1 er en ejerlejlighed en lejlighed, som ejes særskilt af den enkelte ejer - i modsætning til andelsboligen, som ejes af andelsboligforeningen.

2. Hvad er anvendelsesområdet for ejerlejlighed?

Svar: Ifølge EJL § 1, stk. 2 kan en ejerlejlighed være en bolig, butik, kontor, lager, værelse til beboelse og andre særskilte rum. Anvendelsen er således som udgangspunkt relativt fri i ejerlejlighedslovens forstand, medmindre andet fremgår af vedtægterne.

3. Kan alle ejendomme opdeles i ejerlejligheder?

Svar: Med nogle få undtagelser, er det alene ejendomme, som er opført efter 1. juli 1966, som kan opdeles i ejerlejligheder. Jf. EJL § 10, stk. 1, nr. 1. En undtagelse hertil er ejendomme, hvor mere end 80 % af arealet anvendtes til erhverv pr. 31. december 2003, som kan opdeles under visse forudsætninger, jf. EJL § 10a, stk. 1.

2. Normalvedtægten

1. Hvad er normalvedtægten?

Svar: Seneste normalvedtægt er fra 2005, og er udstedt med hjemmel i daværende Erhvervs- og Byggestyrelsens bekendtgørelse nr. 1332 af 14. december 2004. Normalvedtægten fastsætter de nærmere regler, herunder de rettigheder og pligter der gælder for ejerforeningens medlemmer. Vedtægtens formål er at skabe sikkerhed for, at ejerforeningens forhold er reguleret på betryggende vis.

2. Hvad hvis ejerforeningen ikke har nogen vedtægter?

Svar: Normalvedtægtens bestemmelser er gældende for alle ejerforeninger, medmindre man

har vedtaget egne individuelle vedtægtsbestemmelser som afviger herfra. Normalvedtægten er gældende uanset om den er godkendt eller tinglyst af ejerforeningen i forbindelse med stiftelsen eller senere. Dette fremgår direkte af EJL § 7, stk.1. Normalvedtægts bestemmelser er således de almindeligt gældende regler, medmindre ejerforeningens generalforsamling har vedtaget noget andet.

3. Hvordan foretages ændringer i vedtægten?

Svar: Ændringer til vedtægten skal behandles og godkendes af generalforsamlingen med kvalificeret 2/3 flertal, jf. EJL § 2, stk. 4. Dog skal visse vedtægtsbestemmelser godkendes af alle berørte medlemmer - dette omfatter f.eks. indskrænkning af ejerens råderet og forøget vedligeholdelsespligt for ejeren.

4. Skal vedtægtsændringen tinglyses for at have gyldighed?

Svar: Det er rigtig, at det er nævnt i § 1, stk. 1 i normalvedtægten at ændringer og tilføjelser til normalvedtægten skal tinglyses. Udgangspunktet er dog i praksis, at vedtægtsændringen er gyldig i de fleste henseender, når der er sket gyldig vedtagelse til generalforsamlingen. På dette tidspunkt har alle medlemmerne jo i deres indbyrdes forhold ”indgået en gyldig aftale” om at efterleve ændringerne, som de er forpligtet af. Vedtagelsen fremgår endvidere af generalforsamlingsreferatet, som indtrædende medlemmer typisk gør sig bekendt med inden sin erhvervelse af ejerlejligheden.

Kravet om tinglysning er således primært relevant med henblik på vedtægtsændringens retsvirkning for de parter, som ikke var medlemmer på vedtagelsestidspunktet. Det kan være nye medlemmer som køber ejerlejligheden kort efter generalforsamlingens afholdelse, hvor man ikke er blevet gjort bekendt med den utinglyste vedtægtsændring ved referat eller meddelelse.

I dette tilfælde er vedtægtsændringen i fare for at blive ekstingveret (fortrængt) af den nye ejer, da ejeren i ”god tro” har købt ejerlejligheden med den overbevisning, at det var de gamle tinglyste vedtægter som var gældende.

En administrator bør således i forbindelse med udarbejdelsen af sine besvarelser til ejendomsmæglerne så vidt muligt varsle om eventuelle vedtagne utinglyste vedtægtsændringer.

5. Hvad kan man regulere i vedtægten?

Svar: Vedtægten skal regulere forhold, som falder naturligt indenfor formålet med ejerforeningen. Ifølge ordlyden i EJL § 7 er formålet med normalvedtægten at regulere organisatoriske og administrative forhold såsom generalforsamlingens afholdelse, bestyrelsens virke, budgettets godkendelse og regnskabsaflæggelse.

Ifølge forarbejderne til loven har ejerforeningen en rimelig fri adgang til selv at tilføje individuelle bestemmelser i vedtægterne, så længe man sørger for at efterleve kravet om kvalificeret flertal og øvrige foreningsretlige hensyn.

Ejerforeningen kan naturligvis ikke indføre bestemmelser i vedtægten som ligger klart udenfor dens formål og kompetence. - F.eks. at ejerforeningens arealer skal være atomvåbenfri eller at medlemmerne skal have en vis politisk overbevisning.

6. Sikkerhedsstillelse. Hvordan kan vi bruge vedtægterne som sikkerhed for ejerforeningens krav?

Svar: Det fremgår af normalvedtægtens § 17, at normalvedtægten kan tinglyses pantstiftende. Dette betyder, at ejerforeningen kan begære vedtægterne tinglyst som en pantesikkerhed på medlemmernes ejerlejligheder.

Beløbsangivelsen på kr. 41.000,- er udtryk for det beløb, som realkreditinstitutterne var villige til at respektere i 2005, uden at det havde indflydelse på låneudmålingen. Et opdateret beløb kan findes på Realkreditrådets hjemmeside.

Til trods for at det allerede er indføjet i normalvedtægten, at ejerforeningen kan tinglyse vedtægten pantstiftende, bør bestyrelsen forelægge en beslutning herom for generalforsamlingen til godkendelse. Det er en væsentlig disposition, som samtidig er relativt bekostelig. Det koster nemlig 1,5 % af hovedstolen i tinglysningsafgift.

Hvis der tinglyses en sikkerhed på kr. 53.000,- på 50 ejerlejligheder, svarer dette til en variabel tinglysningsafgift på 39.750,-. Hertil kommer den faste tinglysningsafgift på 1.660,-, et tillæg for indeksregulering samt honorar for ekspeditionen.

3. Ejerforeningens formål - pligter og rettigheder.

1. Hvad er formålet med ejerforeningen?

Svar: Ifølge normalvedtægten § 1, 2. pkt. er ejerforeningens formål at administrere fællesarealerne og øvrige fællesanliggende for de respektive ejere. Ejerforeningen er således **et administrativt og organisatorisk fællesskab**, hvis kerneformål er en varetagelse af fællesskabets drift og vedligeholdelse.

2. Hvad udgør ejerforeningens fællesarealer?

Svar: Fællesarealerne er **alle ejendommens udenomsarealer** (udenom ejernes egne ejerlejligheder) f.eks. grund, haveanlæg, veje, fortove, p-pladser, legepladser, tagrum, facader/altaner, kælder-, lofts- og pulterrum, svalegange, trappeopgange og elevatorer.

3. Hvilke arealer råder ejeren over?

Svar: Ejeren har henholdsvis en **særråden** over sin egen ejerlejlighed samt en **fællesråden** over ejerforeningens fællesarealer.

Ejerens særlige råderet over sin egen ejerlejlighed omfatter typisk alt dét som ejeren kan se, når denne står i sin ejerlejlighed - dog med visse undtagelser, herunder bærende vægge, etageadskillelserne og fælles gennemgående forsyningsrør.

Ejerens delte råderet omfatter alle ejerforeningens fællesarealer. Ejeren har hér en delt brugs- og ejendomsret (ideel anpart) til f.eks. gården, p-pladser, lofts- og kælderarealer. Den nærmere brugsret bestemmes af generalforsamlingen. Ejerens anpart af fællesarealerne bestemmes af ejerlejlighedens fordelingstal, jf. EJL § 2, stk. 1.

4. **Hvad har ejeren af rettigheder til generalforsamlingen?**

Svar: Udover ejerens råderet over ejerlejligheden og fællesarealerne, har ejeren som medlem også nogle **forvaltningsbeføjelser i ejerforeningen**. Dette omfatter bl.a. en adgang til at stemme til generalforsamlingen, fremsætte forslag til generalforsamlingen og opstille som bestyrelsesmedlem.

5. **Hvad er ejerens forpligtelser?**

Svar: Der er en klar sammenhæng mellem ejerens rettigheder og forpligtelser i ejerforeningen:

5.1. Vedligeholdelsespligten:

Ejerens særlige råderet over ejerlejligheden indbefatter hos en tilsvarende vedligeholdelsespligt for ejeren, som omfatter ejerlejlighedens indvendige arealer, indretninger og installationer.

Ejerens indvendige vedligeholdelsespligt er ridset op i normalvedtægtens § 15, stk. 2. Denne omfatter bl.a. maling, hvidtning, tapetsering samt vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, forsatsvinduer, radiatorer og termostater, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør.

Ejerens vedligeholdelsespligt afgrænses af **ejerforeningens vedligeholdelsespligt**, som bl.a. omfatter ruder, altaner, hoveddøre ud til fællesarealerne samt fælles forsyningsledninger/rør indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte ejerlejligheder.

5.2. Ejers betalingspligt - Fællesudgifter.

Ejerens anpart og delte råderet over fællesarealerne modsvares af en pligt til betaling af fællesudgifter. Fællesudgifterne er i praksis en aconto betaling af budgetterede fælles driftsudgifter for indeværende år, som er blevet godkendt af generalforsamlingen.

6. **Hvad er fordelingstallet?**

Svar: Fordelingstallet er en fordelingsnøgle, som fastsættes ved ejerlejlighedernes opdeling og ejerforeningens stiftelse. Man anvender typisk de enkelte ejerlejligheders tinglyste arealer,

som rettesnor for, hvorledes fordelingstallet fastsættes, således at en ejerlejlighed på 100 m² i en ejendom på 1000 m² vil få et fordelingstal på 1/10.

Der er ingen lovkrav til, hvorledes fordelingstallet skal fastsættes i forbindelse med opdelingen. Hvis der ikke fastsættes et fordelingstal i forbindelse med opdelingen bliver alle ligestillede. Dette betyder, at en ejerlejlighed i en ejendom med 20 ejerlejligheder vil få tildelt fordelingstallet 1/20, jf. Ejl § 2, stk. 1, 2. pkt.

7. **Hvad er det tinglyste areal ?**

Svar: Ved landinspektørens opmåling af ejerlejlighedens areal beregnes der et nettoareal, som adskiller sig fra bruttoetagearealet (BBR-arealet) ved ikke at medtage andele af udenomsarealer såsom trapperum, opgange og svalegange. Nettoarealet angives i den tinglyste ejerlejlighedsfortegnelse, som udarbejdes i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Af samme årsag benævnes arealet som det tinglyste areal.

4. **Ejerforeningens formue- og hæftelsesforhold**

1. **Hvor meget formue bør en ejerforening have?**

Svar: Ejerforeningen er et administrations- og driftsfællesskab. Foreningen bør derfor sørge for at opkræve tilpas med fællesudgifter til at varetage årets drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Ejerforeningen kan- og bør samtidig i et vist omfang spare op til at imødekomme fremtidige ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder. Ejerforeningens formue bør afspejle dette således, at en ejerforening typisk ikke akkumulerer flere midler end, hvad driften og bygningens vedligeholdelsesmæssige tilstand tilsiger. Ejerforeningen vil ligeledes kun påtage sig større gældsforpligtelser, når dette skyldes udførelse af nødvendige større vedligeholdelsesarbejder.

2. **Hvem bestemmer over ejerforeningens formue?**

Svar: Det er generalforsamlingen som godkender ejerforeningens budget og regnskab. Generalforsamlingen beslutter også, hvorledes et eventuelt overskud eller underskud på årets drift skal håndteres. Ejerforeningen er således ikke forpligtet til at udbetale et eventuelt overskud til medlemmerne, medmindre dette fremgår af vedtægterne eller en generalforsamlingsbeslutning.

3. **Hvem hæfter for ejerforeningens gæld?**

Svar: Af § 1, stk. 2 i normalvedtægten fremgår, at ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk, men pro rata i det indbyrdes forhold.

Den solidariske hæftelse betyder, at ét medlem hæfter ”en for alle og alle for én” således at banken eller en anden kreditor kan rette hele sit krav på ejerforeningen mod et medlem, hvis ejerforeningen ikke betaler. Medlemmet er forpligtet til at betale, hvis det kan, hvorefter

medlemmet må rette et såkaldt regreskrav, mod de øvrige medlemmer for deres andel, som følge af den indbyrdes pro rata hæftelse.

Den indbyrdes pro rata hæftelse betyder, at de enkeltes medlemmers indbyrdes betalingspligt er begrænset til den andel af ejerforeningens gæld, som svarer til det vedtagne fordelingstal. Et fordelingstal på 1/10 betyder derfor, at medlemmet kun bør betale 100.000,- kr. ud af en gæld på 1 mio. kr.

Personlig direkte hæftelse contra begrænset indirekte hæftelse

Modsat andelsboligforeninger, hvor andelshaverne har en begrænset hæftelse - da de kun hæfter med deres andelsindskud - hæfter ejerforeningens medlemmer personligt og direkte overfor kreditorerne **med hele deres formue**. Dette betyder, at det betalingsdygtige medlem i ejerforeningen kan ende med at betale en større andel af gælden end hvad fordelingstallet tilsiger, hvis det ikke er muligt for medlemmet at inddrive hele sit regreskrav hos de øvrige medlemmer.

Principal hæftelse contra subsidiær hæftelse

Kreditorerne kan i teorien rette deres krav direkte mod de enkelte medlemmer ved kravets forfald i stedet for at rette kravet mod ejerforeningen og forfølge det retsligt. Dette skyldes, at medlemmerne hæfter **principal**.

I praksis:

Det er sjældent at kreditorerne henvender sig direkte hos medlemmerne, og gør den solidariske og principale hæftelse gældende, da ejerforeningen sædvanligvis vil være betalingsdygtig. Manglende betalingsdygtighed hos enkelte medlemmer vil typisk kun give anledning til et **indirekte tab** hos de øvrige medlemmer via ejerforeningens drift og budget.

5 Udlejning af ejerlejligheder

1. **Et medlem har udlejet sin ejerlejlighed uden at orientere ejerforeningen. Kan ejerforeningen rette indsigelser hertil?**

Svar: Orienteringspligten i § 16 i normalvedtægten er alene er ordensforskrift, hvilket betyder, at ejerforeningen ikke har nogen sanktioner at ty til ved medlemmets manglende overholdelse.

2. **Lejeren vil gerne deltage til generalforsamlingen. Må han det?**

Svar: Lejeren har ikke krav på deltagelse til generalforsamlingen. Ejeren kan endvidere ikke overdrage sin stemmeret til lejer, da ejendomsretten og de forvaltningsmæssige rettigheder i ejerforeningen ikke kan adskilles, Jf. Ejl § 2, stk. 3. Ejeren kan dog give skriftlig fuldmagt til enhver myndig person til at repræsentere sig selv på en generalforsamling - også til lejeren.

3. **Lejer har overtrådt husordenen gentagne gange og ejerforeningen vil derfor gerne udsætte lejer - kan de det?**

Svar: Ifølge retspraksis er det muligt for en ejerforening at udsætte en lejer, hvis lejers adfærd giver kvalificeret grundlag herfor. Det er dog meget ressourcekrævende for ejerforeningen at opnå det retlige grundlag til at udsætte lejer. Ejerforeningen er nødsaget til at opnå ejerens (udlejerens) såkaldte procesbeføjelser ved hjælp af en civil retssag mod ejeren, hvis ikke ejeren selv tager initiativ til at ophæve lejemålet.

Problemstillingen bør afhjælpes via vedtægterne:

Det kan være usikkert om fогedretten faktisk vil fremme udsættelsen, som følge lejerens adfærd. Det er derfor sjældent, at ejerforeningen kører disse sager. I stedet kan det anbefales, at man indfører en vedtægtsbestemmelse om, at ejerforeningen altid har samme processuelle rettigheder som ejeren i forbindelse med husordenssager. Denne kunne formuleres på følgende vis:

”I tilfælde af udlejning af enkelte værelser eller ejerlejligheden i sin helhed har foreningen, såfremt lejerens krænker de ham påhvilende forpligtelser, samme beføjelser over for lejerens, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejelovgivningen, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren.”

4. Ejerforeningen vil gerne forbyde udlejning eller evt. opkræve et gebyr ved ønske om udlejning af ejerlejligheden. Kan den det?

Svar: Ejeren har fri adgang til at udleje sin ejerlejlighed, medmindre der står andet i vedtægterne fra starten af (ved ejerforeningens stiftelse). Hvis man efterfølgende ønsker at begrænse eller forbyde ejerens adgang til udlejning, kræver dette utvivlsomt samtykke fra alle ejerne, da der er tale om en begrænsning af ejerens særlige råderet over ejerlejligheden.

En indførelse af gebyrer og øvrige økonomiske byrder, som kun rammer dem som ønsker at udleje sin ejerlejlighed vil ligeledes kunne betragtes som en begrænsning af ejerens særlige råderet over ejerlejligheden.

Der er tale om en ændring af ejerens velerhvervede rettigheder, når denne erhverver en ejerlejlighed, hvorefter vedtægterne ændres i strid med ejerens berettigede forventninger og oprindelige råderet.

6. Generalforsamlingens afholdelse

1. Hvad er generalforsamlingens rolle i en ejerforening?

Svar: Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed, jf. Ejl § 2, stk. 2. Dette betyder at næsten alle beslutninger, som bestyrelsen har truffet kan omgøres af generalforsamlingen.

2. Hvordan træffer generalforsamlingen beslutninger?

Svar: Alle beslutninger træffes ved enten simpelt eller kvalificeret flertal, jf. normalvedtægten §§ 2, stk. 3 og 4. Visse beslutninger kræver endda samtykke fra alle medlemmer.

A) Simpelt flertal: Hvis generalforsamlingen skal godkende budget, regnskab og i øvrigt træffe beslutninger, der kan betragtes som sædvanlige og driftsmæssige, jf. dagsordenen i § 3, stk. 1 i normalvedtægten, kan disse typisk træffes med stemmeflerhed efter fordelingstal (mere end 50 % af de afgivne stemmeandele).

At stemme efter fordelingstal betyder, at ejermedlemmets stemme medregnes efter det til ejerlejligheden tilhørende fordelingstal. Ejere af større ejerlejligheder har derfor en tilsvarende større indflydelse.

B) Kvalificeret flertal: Ved kvalificeret flertal forstås opnåelse af 2/3 af alle stemmeberettigedes stemmer - såvel efter antal som fordelingstal.

Hvis generalforsamlingen skal træffe beslutninger, som vedrører væsentlige forandringer af fællesarealerne, bortsalg af tilbehør eller andre tiltag af væsentlig betydning for fællesskabet, vil disse beslutninger skulle træffes af generalforsamlingen med kvalificeret flertal.

Der opnås sjældent et flertal på 2/3 af samtlige ejerforeningens medlemmer efter antal og fordelingstal. Såfremt mere end **2/3 af de til generalforsamlingen repræsenterede medlemmer** (fremmødte og fuldmagter) stemmer for, kan beslutningen dog alligevel træffes under følgende forudsætning:

Der afholdes en ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, hvor der igen opnås minimum 2/3 stemmer for beslutningen – både efter antal og fordelingstal.

C) Samtykke/Enstemmighed

Svar: Der er visse beslutninger, som typisk ikke kan træffes af generalforsamlingen uden de enkelte medlemmers samtykke. Dette er beslutninger som bryder med enkelte medlemmers velerhvervede rettigheder, forøger ejernes forpligtelser i væsentligt omfang, eller på anden vis er stridende med foreningsretlige hensyn.

Eksempel 1: Ændring af vedligeholdelsespligten – Omkostningsomfordeling.

Hvad enten ejerforeningen påtager sig en vedligeholdelsesforpligtelse eller overdrager forpligtelsen til ejerne, kan der være nogle som kommer til at betale mere end andre, som følge af tiltaget. I så fald vil der være tale om en omfordeling af ejernes omkostninger, som ikke kan vedtages uden de berørte ejeres samtykke.

Hvis ejerne har haft en vedtægtsmæssig pligt til at vedligeholde egne vinduer udvendigt, og en ejer udskifter disse for egen regning, vil ejeren blive stillet urimeligt, såfremt ejerforeningen bagefter påtager sig vedligeholdelsespligten, da ejeren dermed indirekte kommer til at betale samme udgift igen via fællesudgifterne på vegne af de øvrige ejere.

Eksempel 2: Ændring af ejernes fordelingstal.

Da omfanget af ejernes pligter og rettigheder i høj grad bestemmes af fordelingstallet, kan en generalforsamling ikke vedtage at ændre herpå således at de indbyrdes rettigheder/forpligtelser forskydes. Dette kræver samtykke fra de berørte ejere – uanset at

beslutningen er blevet truffet med kvalificeret flertal.

3. Kan man fortabe sin stemmeret? (Restejendomme)

Svar: Der gælder en særegen stemmebegrænsningsregel i EJL § 2, stk. 4. I følge bestemmelsen vil man som oprindelig ejer- eller efterfølgende erhverver, af mere end én ejerlejlighed i en ejerforening, fortabe sin stemmeret **efter fordelingstal** (for bestandigt) såfremt man genudlejer ejerlejlighederne.

Bestemmelsen blev oprindeligt indført for at begrænse udlejers indflydelse på generalforsamlingens beslutninger om almindelige driftsmæssige forhold efter at ejeren havde opdelt sin udlejningsejendom i ejerlejligheder, og begyndte at frasælge ejerlejlighederne. Stemmeretsfortabelsen omfattede de ejerlejligheder som ejeren ikke frasolgte efter sin opdeling af udlejningsejendommen i ejerlejligheder, men i stedet valgte at genudleje. Udlejeren blev således "straffet" på sin medindflydelse i daglige driftsmæssige forhold, for at beskytte de indflyttende ejeres indflydelse.

En ejer af flere udlejede ejerlejligheder har dog stadigvæk adgang til at deltage i afstemninger med antallet af stemmer, hvilket betyder, at udlejer bevarer sin stemmeret i væsentlige beslutninger, som skal træffes med kvalificeret 2/3 majoritet.

Man kan således som ejer kun gøre sin stemmeret gældende ved almindelige beslutninger for den ejerlejlighed, som man selv bebor. Dog med den modifikation, at man beholder sin stemmeret, hvis man blot ejer og udlejer én ejerlejlighed.

Hvis man ejer to ejerlejligheder eller flere og samtidigt udlejer disse, fortaber man sin adgang til at stemme efter EJL § 2, stk. 4, såfremt man udlejer ejerlejlighederne mere end én gang (genudlejning). Dog bevarer man stemmeretten for den sidste ejerlejlighed ved frasalg af de øvrige.

Bestemmelsen forekommer i dag uhensigtsmæssigt, da den medfører stemmeretsfortabelse i forhold, som lovgiver ikke havde til hensigt. Vi modtager derfor gerne henvendelser om sager, hvor bestemmelsen har givet anledning til komplikationer.

Hvordan kontrollerer man hvilke ejerlejligheder, der er blevet genudlejet?

Svar: Det kan som administrator være svært at kontrollere og dokumentere, hvor vidt en ejerlejlighed er blevet genudlejet efter udgangen af 1979, hvorfor der ikke kan afstemmes efter fordelingstal, jf. EJL § 2, stk. 4. Hvis der er tvivl herom, må ejeren ved sit fremmøde til generalforsamlingen udlevere en tro og love erklæring om, at ejerlejligheden ikke er blevet genudlejet – eller en kopi af de aktuelle lejekontrakter.

4. Hvornår skal der indkaldes til generalforsamling?

Svar: I normalvedtægtens § 3 fremgår det, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af maj. Ifølge § 3, stk. 2, skal indkaldelsen udsendes senest 4 uger før generalforsamlingens afholdelse, og tidligst 8 uger inden afholdelsen.

Seneste tidspunkt for indkaldelse til generalforsamlingen ifølge normalvedtægten er derfor i

starten af maj måned, hvis generalforsamlingen afholdes ultimo maj.

7. Altaner

Hvem ejer altanerne?

Svar: Typiske altaner, som er monteret på bygningen, indgår altid i ejerforeningens fællesarealer som en del af bygningens facade. Dette gælder uanset, at altanerne måtte være monteret på ejendommen efter bygningens opførelse, og samtidig er bekostet individuelt af de enkelte brugere af altanerne.

Altanerne skal istandsættes – hvem skal betale?

Svar: Altaner udgør en del af fællesarealet. Af denne årsag skal alle medlemmer - også dem uden altan - betale til vedligeholdelsen. Der skal dog skelnes mellem vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Medlemmer uden altan kan ikke uden samtykke forpligtes til at betale for forbedringsarbejder, såsom udvidelse af altanens størrelse eller andre brugsværdiforøgende arbejder, som de ikke selv får nytte af.

Nye altaner – hvem skal betale?

Svar: Eftermontering af altaner på en bygning, som ikke er født med altaner, skal kun bekostes af de medlemmer i ejerforeningen, som opnår brugsret til altanerne. Dermed betaler kun de medlemmer, som opnår en tilsvarende brugsværdiforøgelse. Da de respektive ejere bør betale i overensstemmelse med den brugsværdiforøgelse som de opnår, bør de ejere som får adgang til en stor altan naturligvis betale mere end de ejere, som alene får en fransk altan. Der kan med fordel udarbejdes et budget på hver altantype til individuel godkendelse og accept hos hver enkel ”altankøber”.

Med hvilket flertal skal altanarbejder vedtages?

Svar: Da altanerne indgår i ejerforeningens fælles bestanddele (fællesarealerne), er etablering eller vedligeholdelse af altaner et arbejde, som skal godkendes af generalforsamlingen med ”det dobbelte 2/3-krav”, jf. normalvedtægtens § 2, stk. 4 - medmindre ejerforeningens vedtægter foreskriver noget andet.

Nye altaner – hvem skal vedligeholde?

Svar: Da en ejer ikke kan forpligtes i et videre omfang end det, som vedtægterne og omstændighederne i øvrigt tilsagde, på det tidspunkt hvor ejeren indtrådte som medlem, kan en ejer uden altan ikke forpligtes til at bekoste vedligeholdelse af nyetablerede altaner, som denne ikke selv får nytte af. Ejerforeningens godkendelse af altanprojektet bør derfor forudsætte, at altanbrugerne selv bekoster vedligeholdelsen og andre afledte udgifter, således at de øvrige medlemmer friholdes

herfor. Altanbrugernes vedligeholdelsespligt skrives ind i vedtægterne i forbindelse med generalforsamlingens godkendelse af arbejdet.

8. Bestyrelsesansvar

Kan et bestyrelsesmedlem i en foreningsejendom ifalde erstatningsansvar?

Svar: Som det fremgår af normalvedtægtens § 9, stk. 2, skal bestyrelsen sørge for ”*God og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender*”. Hvis dette ikke er tilfældet, kan ét eller flere bestyrelsesmedlemmer ifalde et personligt erstatningsansvar. I **U.2013.1312H**, fremgår følgende af domspræmisserne:

”Et medlem.. kan blive erstatningsansvarlig for en retsstridig, tabsforvoldende disposition, der kan tilregnes den pågældende som forsætlig eller uagtsom... Bestyrelsen har pligt til at handle i foreningens interesser...

I praksis skal der være tale om en rimelig grov handling - eller undladelse - før et bestyrelsesmedlem i en foreningsejendom kan ifalde et erstatningsansvar.

Kan et bestyrelsesmedlem beskytte sig selv mod at ifalde erstatningsansvar?

Svar: Samtidig med at man i den seneste normalvedtægt i 2005 formulerede bestyrelsens nærmere pligter i § 9, indskrev man også i § 9, stk. 9 en adgang for både bestyrelsen og ¼ af ejerforeningens medlemmer til at beslutte tegning af en bestyrelsesansvarsforsikring.