

Ejerlejlighedernes Landsforening

”Ny i ejerlejlighedslov og ny
normalvedtægt”

November 2021

Claus Rohde
Landsdommer, ph.d.

Agenda

- Tinglysning af vedtægter
- Fortolkningsregel
- Præciseringer i normalvedtægten
- Majoritetsbestemmelser
- Generalklausul / døde stemmer
- Kommunikation
- Adgang og reetablering
- Grundfond / kapitalforhold
- Misligholdelsesbeføjelser
- Udlejning
- Husorden
- Kæledyr
- Individuelle behov

Ejerlejlighedsloven

Normalvedtægt - § 5

Ny Ejl § 5 udvider, **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.

Stk. 2:

Normalvedtægtens bestemmelser er gældende, medmindre de er fraveget ved gyldig beslutning.

(ændring ift. tidl. § 7. hvor tinglysning var gyldighedsbetingelse)

Ejerlejlighedsloven

Normalvedtægt – EJL § 5

Ny § 5, stk. 3:

- Mulighed for ekstinktion af vedtægtsbestemmelser for ALLE ejere
- Gælder også hvis særvedtægt bortfalder som udækket på tvangsauktion

→ Alle ejerforeninger bør gennemgå deres tinglyste rettigheder for at sikre, at de er tinglyst på alle ejerlejligheder

→ Ønske om ensartede regler

Ny § 5, stk. 4 og 5:

- Nemmere adgang til tinglysning af vedtægtsændringer

Ejerlejlighedsloven

Fortolkningsregel

EJL § 5, stk. 2:

NV er gældende, medmindre de er fraveget.

- Dvs. NV er udfyldende.

Lovbemærkningerne side 29:

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

- Fortolkningsproblemer opstår alligevel

U 2021.1977 H (kval. flertalsbeslutning om salg af loftsareal var ugyldighed, da ændring af fordelingstal efter vedtægterne krævede enstemmighed)

Normalvedtægten

§ 1 – Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

§ 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 medlemsskabet på den aftalte overtagelsesdag, selv om ejerskifte endnu ikke er tinglyst. Ved anden overgang, herunder bobehandling, brugspant og arv, overgår medlemsskabet 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.

§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Nærværende vedtægt regulerer, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder, forholdene om ejerforeningers ledelse, regnskabsaflæggelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv. i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lov om ejerlejligheder. Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommen.

Stk. 2. For ejerforeningens forpligtelser hæfter medlemmerne solidarisk, men i det indbyrdes forhold pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Normalvedtægten

§ 2 - Generalforsamling

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

§ 2. Generalforsamling

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. er flyttet til § 16, stk. 5

Stk. 3 er flyttet til § 3

Stk. 4 er flyttet til § 4 og § 5

Normalvedtægten

§ 3 – Simpelt flertal

§ 3. Simpelt flertal

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

Kommer på de næste plancher:

§ 4. 2/3-flertal

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

§ 6. 9/10-flertal

§ 7. Vetoret

§ 2. Generalforsamling

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

Normalvedtægten

§ 4 – 2/3-flertal

§ 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.

§ 2. Generalforsamling

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 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 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 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Normalvedtægten

§ 4 – 2/3-flertal

§ 4. 2/3-flertal

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.

§ 2. Generalforsamling

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 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 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 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Normalvedtægten

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

§ 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.

§ 2. Generalforsamling

Stk. 4. [1. pkt. fremgår af § 4]
Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 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 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Normalvedtægten

§ 6 – 9/10-flertal

§ 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

Normalvedtægten

§ 7 - Vetoret

§ 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.

Foreningsretlige grundsætninger

Normalvedtægten

§ 8 – Generalklausul og EJL § 4

NB: Reglen om døde stemmer er ophævet – tidl EJL § 2, stk. 4

- Dvs. at fra den 1. juli 2020 - ikke se bort fra stemmer fra visse udlejede lejligheder
- Særvedtægter om "døde stemmer" gælder fortsat

§ 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.

Boligministeriets bemærkning i høringsnotat:

"Generalklausulen er en retlig standard, og det vil konkret blive fastlagt ved domstolene, i hvilke situationer generalklausulen finder anvendelse."

EJL § 4

AFTL § 36

GD 1991/03H:

En ejendom blev i 1971 udstykket i 62 ejerlejligheder. Restejer (udstykker) indsatte en bestemmelse i vedtægten om, at den oprindelige ejer kunne udpege en administrator, indtil samtlige ejerlejligheder var solgt første gang. Udstykkers valg af administrator var i strid med ejerforeningens ønske. Vedtægtsbestemmelsen blev tilsidesat i medfør af Aftalelovens § 36

Normalvedtægten

§ 9 – Ordinær 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]

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.

Normalvedtægten

§ 10 - Forslag

§ 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.

Normalvedtægten

§ 11 – Ekstraordinær generalforsamling

§ 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 $\frac{1}{4}$ 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.

§ 5. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes – ud over de i § 2, stk. 4 og § 8, stk. 3, nævnte situationer - når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, eller når 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 generalforsamlingen samt dagsordenen.

Stk. 4. Ændringsforslag kan stilles på generalforsamlingen.

Normalvedtægten

§ 12 – Adgang, stemmeret og fuldmagt

§ 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.

- Bestemmelser i særvedtægter gælder fortsat

§ 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.

Normalvedtægten

§ 12 – Adgang, stemmeret og fuldmagt

§ 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.

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.

Normalvedtægten

§ 13 – Dirigent og referat

§ 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.

Normalvedtægten

§ 14 – Bestyrelsen

§ 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/samleverere 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**.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 3 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samleverere og myndige husstandsmedlemmer.

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

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Normalvedtægten

§ 14 – Bestyrelsen

§ 14. Bestyrelsen

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**.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevende og myndige husstandsmedlemmer.

Normalvedtægten

§ 14 – Bestyrelsen

§ 14. Bestyrelsen

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.

§ 8. Bestyrelsens medlemmer

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. **Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.** (*ikke gentaget*)

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Normalvedtægten

§ 15 – Bestyrelsens møder

§ 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.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Stk. 5. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i formandens forfald af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.

Stk. 6. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af den samlede bestyrelse, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

Stk. 7. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i formandens forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 8. Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet underskrives senest på det efterfølgende møde af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Normalvedtægten

§ 16 – Bestyrelsens pligter

§ 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.**

§ 9. Bestyrelsens pligter

Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuel bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

Stk. 3. Bestyrelsen sørger for, at der udarbejdes budget, jf. § 3 og føres forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene opkræves med passende varsel og forfalder til betaling den 1. i betalingsmåneden. Bestyrelsen udarbejder desuden vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. § 3 og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

Normalvedtægten

§ 16 – Bestyrelsens pligter

§ 16. Bestyrelsens pligter

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.

§ 9. Bestyrelsens pligter

Stk. 4. Såfremt bestyrelsen ikke har antaget en administrator, vælger bestyrelsen en kasserer.

Stk. 9. **Bestyrelsen kan beslutte**, at ejerforeningen skal tegne bestyrelsesansvarsforsikring. Endvidere kan generalforsamlingen med tilslutning fra **mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer** efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at sørge for, at ejerforeningen tegner bestyrelsesansvarsforsikring.

§ 2. Generalforsamling

Stk. 2. De af bestyrelsen truffene afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Undtaget er beslutninger efter § 9, stk. 9.

Ejerlejlighedsloven

Digital kommunikation - § 27

Landinspektører med beskikkelse, 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.

Stk. 2. Boligministeren kan fastsætte regler om digital kommunikation til ejerforeninger og ejerne i foreningerne.

Normalvedtægten

§ 17 – Bestyrelsens kommunikation med ejerne

§ 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. Ejere 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**.

Ny bestemmelse

Særvedtægter?

Fortolkningsreglen medfører, at det også gælder særvedtægter, hvor der ikke er truffet beslutning om andet

Normalvedtægten

§ 18 - Administration

§ 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.

§ 10. Administration

Bestyrelsen kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift. Endvidere kan generalforsamlingen med **tilslutning fra mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer** efter antal eller efter fordelingstal pålægge bestyrelsen at antage en administrator.

Stk. 2. Administrator må ikke være medlem af ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

Normalvedtægten

§ 19 - Tegningsret

§ 19. Tegningsret

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

§ 11. Tegningsret

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Normalvedtægten

§ 20 - Revision

§ 20. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ 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.

§ 13. Revision

Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.

Stk. 2. Revisor afgår 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.

Normalvedtægten

§ 21 - Årsregnskab

§ 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.

§ 14. Årsregnskab

Ejerforeningens regnskabsår er kalenderåret.

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.

Normalvedtægten

§ 25 - Kapitalforhold

§ 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.

§ 12. Opsparing til vedligeholdelse og forbedring (grundfond)

Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring oprettes en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med maksimalt 10 pct. af det årlige ordinære fællesbidrag, indtil opsparingsens størrelse svarer til det seneste års budgetterede ordinære fællesbidrag. Den enkelte ejer kan ikke disponere over grundfonden.

Stk. 2. Beslutningen om benyttelse af opsparingen træffes på en generalforsamling. Herudover kan generalforsamlingen med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.

Normalvedtægten

§ 26 – Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

§ 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.

Normalvedtægten

§ 27 – Ejernes vedligeholdelsespligt

§ 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*]

Normalvedtægten

§ 27 – Ejernes vedligeholdelsespligt

§ 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.

Normalvedtægten

§ 28 – Tilsidesættelse af vedligeholdelsespligten

§ 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.

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.

Normalvedtægten

§ 29 – Adgang og reetablering

§ 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**.

Hvad med aflæsning af varmemålere?

- Formodning for rimeligt varsel

Kan man vedtage et kortere varsel i vedtægten?

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.

Normalvedtægten

§ 29 – Adgang og reetablering

§ 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

Normalvedtægten

§ 30 – Udlejning

§ 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.

§ 16. Udlejning

Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv, skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.

Normalvedtægten

§ 31 - Sikkerhedsstillelse

§ 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.

§ 17. Sikkerhedsstillelse (pantstiftende tinglysning af vedtægten)

Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 41.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter § 15, 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.

FinansDanmark

Respekterer pt. kr. 60.000 ved belåning

Særvedtægt

§ X – Elektronisk generalforsamling

Elektronisk generalforsamling

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

(Se eksempel på vedtægtsbestemmelse i materialet)

Skrivebordsgeneralforsamling

Kræver hjemmel til brug af brevstemmer ved afstemning i vedtægterne

Mulighed for at kunne brevstemme når 2. generalforsamling?

(Se eksempel på næste planche)

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...

Særvedtægt

Skrivebordsgeneralforsamling

Eksempel på vedtægtsbestemmelse

§ x, stk. x:

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.

Normalvedtægten

§ 22 - Bod

§ 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. 3-6 [...]

EJL § 9

Gl. EJL § 8 om eksklusion er erstattet af to reaktionsmuligheder:

- Bod, jf. EJL § 9 + NV § 22
- Eksklusion m.v., jf. EJL § 10 + NV § 23

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9

Økonomisk sanktionsmulighed (mindre indgribende end gl. § 8):

- Bod på op til kr. 10.000
 - Hvis ejeren misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen uden at rette sig efter henstillinger og advarsler
 - Grov forsømmelse af pligter
 - Oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse
 - Ny bod på op til kr. 20.000
 - Hvis ejeren efter at være pålagt bod, fortsætter den grove forsømmelse
- Det skal være de samme forseelser, som har medført den første bod

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9 - Lovbemærkningerne

Grov forsømmelse af pligter:

- Retsstridig udlejning
 - Fx 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 fx grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt
 - Grov støjende eller truende adfærd kan eksempelvis være, hvor en ejer udøver utryghedsskabende aggressiv adfærd ved fx at råbe og skrigge 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

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9 – Grov forsømmelse af pligter

Grovhed:

- Praksis i forbindelse med husordensovertrædelser i andelsboligforeninger og sager om udlejers adgang til at hæve en lejeaftale efter lejelovens § 93 kan være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen ved tilsidesættelse af husordenen til gene for de øvrige ejerlejlighedsejere
- Selvom der er forskelle på boligformerne, er der et sådant sammenfald mellem hensynet bag den foreslåede bodsbestemmelse 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 vil kunne give en vejledning af hvilke konkrete forhold og handlinger, der vil kunne føre til overvejelse om anvendelse af bestemmelsen om bod

Krav om gentagelsestilfælde:

- Bod vil normalt alene kunne pålægges i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er **gentaget**, efter at ejeren har modtaget **en påmindelse** fra ejerforeningen

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9 – Grov forsømmelse af pligter

Generelt eksempel

Gentagen og generende kortidsudlejning gennem internetportaler, der i flere ejerlejlighedsejendomme skaber udfordringer.

Udlejning i strid med et vedtaget udlejningsforbud i ejerforeningen, og forholdet ikke bringes til ophør efter påtale over for ejeren.

Ejers 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

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9

Oftere gentagen misligholdelse trods påmindelse:

- Bestemmelsen 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

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9

Proces for pålæggelse af bod:

- Bestyrelsen afgiver påkrav (står der ikke i loven)
 - Skriftligt
 - Konkret begrundelse med hvad misligholdelsen består i
 - Frist for at rette ind (straks)
 - Oplysning om konsekvens ved ikke at rette ind (bod)
- Generalforsamlingen træffer beslutning
 - 2/3 af samtlige ejere efter fordelingstal og antal
 - (Evt. fornyet generalforsamling **inden 8 uger** efter med 2/3 af de afgivne stemmer)
- Senest 2 uger efter generalforsamling (med endelig beslutning om bod)
 - Skriftlig underretning til ejer (også hvis ejer har været til stede)

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9

Hvor lang tid efter påkrav kan generalforsamlingen træffe beslutning om bod?

Forhold der kan have betydning

- E/F er forbrugere – naboretlige hensyn
- Skærper det kravet, hvis E/F har professionel administrator?
- Hvor presserende er overtrædelsen?
 - Airbnb
 - Støj
 - Vold
 - Chikane
 - Udlejer, der ikke får sin lejer til at rette ind

Hvis man ikke reagerer, risikerer man, at der indtræder passivitet

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9 – Proces for pålæggelse af bod

Ejerens indsigelsesret

- 6 ugers frist (ordlyd: inden 6 uger)
- Fristen løber fra ejers modtagelse af underretning
- Begrundet indsigelse mod boden

E/F's handlepligt

- Ved modtagelse af indsigelse fra ejer
- Anlæggelse af retssag om bodens berettigelse (E/F har bevisbyrden)
- Senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist (dvs. 6+6 uger)

Kun krav om "begrundet" indsigelse ved ejerens indsigelsesret ikke ved E/F's handlepligt...

Ejerlejlighedsloven

Bod § 9 – Erstatningskrav

Erstatningskrav

- Betaling af bod reducerer ikke E/F's evt. erstatningskrav

Normalvedtægten

§ 23 - Eksklusion

§ 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. 2-5 [...]

EJL § 10

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10

Hjemmel til

- Eksklusion af medlem
- Tvangssalg af lejligheden

Ejers misligholdelse

- Særdeles grov pligtforsømmelse
 - Retsstridig udlejning
 - Tilsidesættelse af god skik og orden ved fx særdeles grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt
 - Gentagne grove misligholdelser trods påkrav
- Hvor ejeren misligholder sin forpligtelse over for E/F, er til voldsom gene for de øvrige ejere eller bevidst modarbejder foreningens formål

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10

Argument for eksklusion

- Mulighederne for at bringe misligholdelsen til ophør er udtømt
- Eksklusion vil normalt alene kunne ske i tilfælde, hvor den særdeles grove misligholdelse er gentaget, efter at ejeren har modtaget en påmindelse fra E/F
- Formodning for, at fysisk vold kan medføre direkte eksklusion
- Bestemmelsen gælder ikke betalingsmisligholdelse

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10 – Efterfølgende forhold

Risiko for at forholdene er uvæsentlige?

Efterfølgende forhold:

- Ejeren er død
- Forholdet er afhjulpet på anden vis

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10 – Proces for eksklusion

Proces for eksklusion af ejer:

- Bestyrelsen afgiver påkrav (står der ikke i loven)
 - Skriftligt
 - Konkret begrundelse med hvad misligholdelsen består i
 - Frist for at rette ind (straks)
 - Oplysning om konsekvens ved ikke at rette ind (eksklusion)

- Generalforsamlingen træffer beslutning
 - 2/3 af samtlige ejere efter fordelingstal og antal
 - (Evt. fornyet generalforsamling **inden 8 uger** efter med 2/3 af de afgivne stemmer)

- Senest 2 uger efter generalforsamling (med endelig beslutning om eksklusion)
 - Skriftlig underretning til ejer (også hvis ejer har været til stede)

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10 – Proces for eksklusion

E/F's handlepligt

- Anlæggelse af retssag om eksklusionens berettigelse (E/F har bevisbyrden)
- Senest 6 uger fra **generalforsamlingens afslutning**
- Stævningen skal tinglyses på ejerens ejerlejlighed

Undtagelse:

- Anlæggelse af retssag kan undlades, hvis ejeren skriftligt anerkender eksklusionen

Gyldighedskrav for undtagelsen:

- Skriftlig
- Anerkendelse af eksklusionen
- Inden 6 ugers fristens udløb

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10 – Proces for eksklusion

Tvangssalg

- Krav om afhændelse af ejerlejligheder (Hvis flere, så dem alle)
- Den ekskluderede ejer foretager selv salget
- E/F skal tiltræde salget, hvis der er tinglyst stævning
- Frist: 6 måneder fra endelig retsafgørelse om eksklusionens berettigelse foreligger

Forbehold mod omgåelse

- Den ekskluderede må ikke bibeholde sin brugsret over lejlighederne

Ejerlejlighedsloven

Eksklusion m.v. § 10 – Proces for eksklusion

Udløb af 6 måneders fristen

- E/F kan kræve at ejeren indstiller sine salgsbestræbelser
- E/F kan begære lejlighederne solgt på tvangsauktion

Tvangsauktion

- Retsplejelovens regler finder anvendelse
 - E/F's rimelige og sædvanlige udgifter i forbindelse med tvangsauktionen kan kræves betalt ud over budsummen
- Nok kun udgifterne ved selve tvangsauktionen
- Vigtigt med fortrinsberettiget sikkerhed til E/F

Normalvedtægten

§ 24 – Overførelse af udlejerbeføjelser

§ 24. Overførelse af udlejerbeføjelser

Er en ejerlejlighed udlejet, og udøver lejereren 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 lejereren**. 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 lejereren 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.

EJL § 11

Ejerlejlighedsloven

Overtagelse af udlejerbeføjelser - § 11

E/F får bemyndigelse til at reagere i tilfælde hvor, ejeren/udlejeren undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejers side til ophør

- Ejeren skal gives mulighed for at berigtige
- Frist på 3 måneder

Ikke gyldighedskrav om skriftlighed e.l. Blot at ejeren skal have en frist på 3 måneder til at berigtige forholdet

Anbefaling: Send et påkrav til ejer første gang, der er problemer, da E/F har bevisbyrden

Ejerlejlighedsloven

Overtagelse af udlejerbeføjelser - § 11

E/F får bemyndigelse til at være **procespart**

E/F skal derimod **ikke indtræde i de øvrige udlejerbeføjelser og -pligter** i henhold til lejekontrakten, fx med hensyn til det økonomiske opgør efter lejers fraflytning

Vær varsom med brevvekslingen til lejer!

→ Sørg for at gøre lejer opmærksom på, at udlejerbeføjelserne er på vegne af ejeren

Ejerlejlighedsloven

Misligholdelsesbeføjelser - §§ 9-11

Loven trådte i kraft den 1. juli 2020.

Lovens §§ 9-11 finder anvendelse på **adfærd, der udøves efter lovens ikrafttræden**

Særvedtægt med bestemmelse om udlejerbeføjelser

→ Gælder fortsat i sin helhed

→ Kun evt. "huller" kan fyldes ud af normalvedtægtsens bestemmelse

Ejerlejlighedsloven

Husorden - § 6

“Ejerforeningen kan på en generalforsamling fastsætte regler til sikring af god skik og orden i ejendommen i en husorden. I husordenen kan ikke medtages bestemmelser om rettigheder eller forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.”

- Ordensforskrift

- Regulering af praktiske forhold – Sker ved simpelt flertal på GF

En husorden kan ikke anvendes til at gøre indgreb i velerhvervede rettigheder, fx i form af begrænsning af adgangen til at foretage udlejning, eller muligheden for at holde kæledyr.

Ejerlejlighedsloven

Husorden - § 6

Hvad kan der fastsættes regler om i en husorden:

Praktiske forhold i den enkelte ejerforening, dvs. fx

- Regler vedrørende brugen af og den faktiske disposition over sær- eller fællesejendom
- 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 husdyr, brug af vaskekælder og lignende

Ejerlejlighedsloven

Husorden - § 6

Hvad kan der IKKE fastsættes regler om i en husorden:

- Forhold der kræver beslutninger i form af **vedtægtsændringer**
- 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**

Begrænsning af rettigheder

Korttidsudlejning

Mulighed for at forbyde korttidsudlejning, jf. NV § 4, stk. 1, nr. 2

Dog minimumsret til ejeren, jf. NV § 30, stk. 2:

- Op til 4 separate udlejninger
- Maksimalt sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår

Mulighed for forbud gælder ikke helårsbeboelse

→ Forbud mod udlejning til helårsbeboelse kræver stadigvæk samtykke fra de berørte

Særvedtægt med udlejningsforbud

→ Gælder fortsat

→ Må antages også at gælde for korttidsudlejning

Begrænsning af rettigheder

Kæledyr

EJL § 6, stk.1:

I husordenen kan man begrænse gener fra husdyr, jf. lovbemærkningerne

→ Brug af fællesarealer

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.

Begrænsning af rettigheder

Kæledyr

Korttidsudlejning kan forbydes, dog med minimumsret for ejer, jf. NV § 4, stk. 1, nr. 2, jf. NV § 30, stk. 2

Ret til at holde kæledyr er ikke nævnt i NV § 4, men skal nok fortolkes på samme vis som korttidsudlejning, da det er nævnt i samme kontekst.

→ Husdyrhold kan forbydes

→ Dog med en minimumsret for ejeren?

I vedtægterne kan man begrænse, **hvor mange** kæledyr, hver ejer har ret til

Men ikke forbyde det helt uden samtykke fra dem, der stilles ringere

Særvedtægt

Evt. individuelle ønsker og behov

Uanset ændringerne i normalvedtægten er der fortsat behov for, at ejerforeningerne forholder sig til, om der er behov for særlige bestemmelser om **råden over fælles ejendom**, fx

- Ret til parkering
- Eksklusiv råden over loftsrum, garager, haver m.v.

Derudover bør man tage stilling til eventuelt behov for **indskrænkninger i anvendelse**, fx

- Erhvervsmæssige formål
- Maksimum for beboere
- Begrænsninger i adgangen til salg
- Begrænsninger i adgangen til udlejning, herunder krav om bestyrelsens godkendelse (pt kun underretning)

Den 1. januar 2022 overgår ejerforeninger uden særvedtægt til den nye normalvedtægt

- Skal man lave en allonge til normalvedtægten eller en helt ny vedtægt?