



**August 2015**  
Ref: hds  
Juridisk konsulent  
Henrik da Silva  
Telefon +45 33 12 03 30  
ejl@ejl.dk

**Ejendomsforeningen Danmark &  
Ejerlejlighedernes Landsforenings**

**forslag til modernisering af  
ejerlejlighedsloven og normalvedtægten**



## INDHOLD

Indledning	3
Formålet med vedtægterne	5
Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4. Stemmeretsfortabelse.	5
Ejerlejlighedslovens § 8. Tvungen fraflytning.	7
Lovbestemt pant	8
Tinglysning af individuelle vedtægter	9
Obligatorisk grundfond	10
Afstemningsregler ved forskellige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder	10
Ejerlejlighedslovens § 5, Husorden	11
Indførelse af begrænset hæftelse	12
Ejers ansvar for sin lejer	13
EJL § 6. Normalvedtægtens § 15, stk.1. Udskiftning af vinduer.	13
Digital tinglysning	14



## INDLEDNING

Ejerlejlighedsloven fylder 50 år i 2016 og seneste normalvedtægt er fra 2005. Selvom ejerlejligheder som ejendomsbegreb er relativt ungt viser der sig et tiltagende behov for at modernisere lovgivningen. Nærværende notat vil kort opridse en række forslag hertil.

Hvad enten man finder det nødvendigt at modernisere ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten, er det vigtigt at holde sig for øje, at det ifølge ejerlejlighedsudvalgets betænkning<sup>1</sup> var formålet med loven, at den på kort og enkel vis skulle indføre ejerlejlighedsbegrebet. Loven indeholder derfor ikke særligt mange detailregler om ejerforeningens forhold. Når man drøfter en modernisering af ejerlejlighedsloven vil man af samme årsag ofte nå frem til, at behovet mest hensigtsmæssigt opfyldes ved hjælp af en ændring af normalvedtægten, som det senest var tilfældet i 2005.

Af hensyn til både samfundsøkonomi og retssikkerhed mener Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening, at normalvedtægten bør moderniseres. I de små 10 år, som er forløbet siden sidste opdatering af normalvedtægten, har mange ejerforeninger selv tilføjet en række hyppigt forekommende vedtægtsbestemmelser i sine individuelle vedtægter. Nogle af vedtægtsbestemmelserne udspringer af en etableret retspraksis og et generelt behov. De bør derfor tilføjes normalvedtægten, hvormed alle ejerforeninger drager nytte af det erfaringsgrundlag, som de bygger på.

Som beskrevet af kandidatstipendiat Claus Rohde og advokat Bent Müller i U.2006B.35, kan en ændring af normalvedtægten give anledning til visse hjemmelsmæssige problemstillinger. Dette skyldes, at ejerlejlighedslovens § 7 kan forstås således, at normalvedtægten alene kan regulere spørgsmål af organisatorisk og administrativ karakter.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Betænkning nr. 365 af juli 1966

<sup>2</sup> Normalvedtægtens § 7, 1. pkt: ”De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af økonomi- og erhvervsministeren udarbejdet normalvedtægt..”



Det blev derfor gjort gældende, at seneste normalvedtægt af 1. januar 2005 ikke havde lovhjemmel til at regulere visse forhold vedrørende blandt andet vedligeholdelsespligten.

Det er særligt problematisk, hvis ministeriet uden lovhjemmel ændrer normalvedtægten i strid med den hidtidige retstilstand. Dette kan f.eks. være en forskydning af vedligeholdelsespligten fra en type ejere til en anden.

Normalvedtægten af 2005 overførte ansvaret for brudskader på ruder fra ejeren til foreningen i strid med retspraksis. Ifølge Claus Rohde og Bent Müller manglede bestemmelsen lovhjemmel, da en væsentlig økonomisk byrde blev flyttet fra visse ejere til andre.<sup>3</sup>

Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening er enig i, at normalvedtægten bør afspejle gældende retspraksis. Enhver ændring af retsstillingen mellem ejeren og ejerforeningen bør kun ske med klar hjemmel i loven. Hvis der opstår tvivl om hjemlen bag visse bestemmelser i normalvedtægten, som de facto er velbegrundede, bør ejerlejlighedsloven ændres tilsvarende.

I nærværende notat beskrives en række konkrete forslag til ændring af enten ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten, som medlemmer og andre toneangivende aktører har udtrykt behov for. Der er ikke tale om en udtømmende opstilling, men et oplæg til det videre revisionsarbejde.

Næste skridt er at udarbejde et sæt standardvedtægter for ejerforeninger i samarbejde med ledende aktører i branchen. Ved anvendelse af standardvedtægter til imødekommelse af branchens behov for et ajourført regelsæt, har man ikke ovennævnte hjemmelsmæssige problematik. Dette skyldes at standardvedtægten skal optages individuelt af ejerforeningen med sædvanligt vedtægtsmæssigt flertal.

---

<sup>3</sup> Ejere med stuelejligheder og butiksvinduer havde en højere skadesrisici end de øvrige ejere. De øvrige ejere får dermed forøget sin vedligeholdelsespligt indirekte, når foreningen påtager sig vedligeholdelse ved brudskade på vinduer.



Standardvedtægten kan efterfølgende anvendes som et konkret og gennemarbejdet oplæg til revision af normalvedtægten og ejerlejlighedsloven. Der forventes en opstart på arbejdet med en standardvedtægt for ejerlejligheder primo 2016.

### **Formålet med vedtægterne**

Ifølge normalvedtægtens § 1 er formålet med vedtægterne ”*At administrere den fælles ejendom og øvrige fællesanliggender for medlemmerne*”. Ejerlejlighedslovens § 7 indeholder nogle få eksempler på reguleringsområdet såsom bestemmelser om ejerforeningens ledelse og revision, som blot peger i retning af det organisatoriske og administrative.

*Det foreslås* at ordlyden i ejerlejlighedslovens § 7 ændres således at det fremgår, at formålet med normalvedtægten også er at varetage fælles anliggender såsom vedligeholdelse og adfærdsregulering frem for blot at være et rent administrativt fællesskab.

### **Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4 – Stemmeretsfortabelse**

Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4 bestemmer, at en ejer af flere ejerlejligheder ikke kan deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet pr. 1. januar 1980 og frem. Dette omfatter både bolig- og erhvervslejligheder.

Bestemmelsen betyder, at ejerens mulighed for at gøre sine interesser gældende ved generalforsamlingens almindelige afstemninger reduceres efterhånden som lejlighederne genudlejes i stedet for at blive frasolgt.

Ejeren har stadigvæk en vis vetoet. Ved væsentlige beslutninger, såsom ændring af vedtægter og væsentlig forandring af ejendommen, kan ejeren som udgangspunkt altid deltage i afstemningen med antallet af ejerlejligheder. Disse beslutninger forudsætter majoritet med både fordelingstal og antal, medmindre vedtægterne er ændret i forhold til normalvedtægten.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Jf. Normalvedtægtens § 2, stk. 4.



Stemmeretsbegrænsningen var oprindeligt motiveret af en frygt for, at udlejere, som havde benyttet adgangen til at opdele deres ejendom i ejerlejligheder, valgte at beholde tilpas mange ejerlejligheder i sin restejendom til at bevare en simpel majoritet til generalforsamlingen. Dermed opnåede køberne af de øvrige ejerlejligheder ikke den indflydelse på ejendommens driftsforhold, som de havde forudsat. Stemmeretsbegrænsningen imødekommer også en risiko for, at en efterfølgende erhverver af flere ejerlejligheder opnår en tilsvarende dominans i strid med de øvrige ejeres forventninger og interesser.

Det er problematisk, at bestemmelsens ordlyd og anvendelsesområde ikke er mere afgrænset. Dette betyder i praksis, at visse ejere helt i strid med bestemmelsens formål og baggrund omfattes af stemmeretsbegrænsningen, når ejerlejligheden udlejes for 2. gang (genudlejning).

Dette omfatter f.eks.:

- Ejeren af henholdsvis en boliglejlighed og en garage, som begge er opdelt som ejerlejligheder.
- Ejeren af to ejerlejligheder i forbindelse med et forældre køb
- Ejeren af flere lejligheder i en udlejnings-/investeringsejendom, som er opdelt i ejerlejligheder, hvor ingen ejere selv bebor ejendommen. Her vil det være helt vilkårligt, hvem som har stemmeret alt efter om der er sket genudlejning. Når alle ejere har genudlejet vil ingen længere have stemmeret efter fordelingstal.

*Det foreslås at man enten ophæver eller ændrer Ejl § 2, stk. 4 i tråd med nedenstående løsningsforslag:*

### **Nye ejendomme**

Alle nyopførte erhvervs-, bolig- og kombinerede ejendomme undtages fra § 2, stk. 4, hvis det fremgår af vedtægterne på stiftelsestidspunktet. Særligt nyopførte erhvervs ejendomme uden - eller med meget lidt beboelse - bør undtages, da stemmeretsbegrænsningen ikke var tiltænkt



denne type ejendomme. Dette omfatter blandt andet kontor- og detailejendomme opdelt i ejerlejligheder.

### **Erhvervsejendomme**

Eksisterende erhvervsejendomme uden beboelseslejligheder kan undtages fra stemmeretsbegrænsningen. Såfremt der opnås kvalificeret flertal på 2/3 blandt ejerne til en fravigelse, kan dette indføres i vedtægterne. Herefter er fravigelsen også gældende ved efterfølgende konvertering af ejerlejlighederne fra erhverv til bolig.

### **Efterfølgende opkøb**

Efterfølgende erhververe af flere ejerlejligheder undtages fra stemmeretsbegrænsningen, hvis deres samlede fordelingstal udgør et mindretal op til f.eks. 1/3.

### **Ejerlejlighedslovens § 8 – Tvungen fraflytning**

EJL § 8 indeholder en adgang for ejerforeningen til at pålægge en ejerlejlighedsejer at fraflytte. Der kan være behov herfor ved f.eks. vanrøgt af ejendommen og tilsidesættelse af god skik og orden. Ifølge praksis er det også muligt at pålægge en lejer at fraflytte. Dette kan ske ved at ejerforeningen overtager ejerens processuelle beføjelser ved hjælp af en vedtægtsbestemmelse herom eller ved en civilretlig dom.<sup>5</sup>

Modsat andelsboligforeninger og andre foreningstyper, er der i dag ikke lovmæssig hjemmel til at kræve en ejer ekskluderet fra ejerforeningen. Det skyldes at medlemskabet er knyttet op på ejerens ukrænkelige ejendomsret.<sup>6</sup> Det betyder i praksis, at ejerforeningen mangler en reel sanktion over for de ejere, som gentagne gange og på en særlig grov måde misligholder sit medlemskab uden at bo i ejerlejligheden. Dette kunne f.eks. være tilfældet ved gentagen udlejning af ejerlejligheden på en måde, som strider med ejerforeningens husorden og vedtægter.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> TBB2001.211

<sup>6</sup> EJL § 2, stk. 3.

<sup>7</sup> TBB2001.211 og GD2014.16Ø



*Det foreslås at loven ændres således at ejerforeningen rent undtagelsesvist gives adgang til at ekskludere et medlem og tvangssælge ejerlejligheden. Af hensyn til ejendomsretten skal der være tale om en meget grov misligholdelse, hvor et pålæg om fraflytning ikke må forventes at have nogen virkning. Alternativt foreslås det, at normalvedtægten tilføjes en tilsvarende hjemmel til eksklusion og tvangssalg, hvilket ikke er stridende med nuværende lovgivning.<sup>8</sup>*

### **Lovbestemt pant**

Ejerforeningen sikrer i dag sit krav på bidrag fra sine medlemmer ved hjælp af et tinglyst pant på de enkelte ejerlejligheder. Pantet er typisk tinglyst ved hjælp af enten et ejerpantebrev, et skadesløsbrev eller pantstiftende vedtægter, jf. normalvedtægtens § 17. Denne type pant er i fare for at blive uretmæssigt afløst i forbindelse med tvangsauktioner.<sup>9</sup> Den digitale tinglysning af pantet giver samtidig anledning til meget store omkostninger. Her tænkes ikke blot på afgifterne men også på det store tidsforbrug, som den løbende opretholdelse af pantet giver anledning til.

*Det foreslås at der indføres lovbestemt pant, hvis maksimum automatisk reguleres med udgangspunkt i realkreditinstitutternes låneudmåling og respekt uden reduktion.<sup>10</sup> Pantets størrelse kan samtidig gøres afhængig af de enkelte lejligheders tinglyste areal således, at alene store ejerlejligheder, på f.eks. 100 m<sup>2</sup> eller mere, hæfter med maksimum.<sup>11</sup> De mindre ejerlejligheder nedsættes proportionalt alt efter arealet. Pantet på ejerlejligheder på 50 m<sup>2</sup> tinglyst areal vil dermed lyde på det halve. Den lovbestemte panteret skal sikre ethvert gyldigt krav fra ejerforeningens side og kravet gøres eksigibelt ved at inkludere det lovbestemte pant i retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.*

---

<sup>8</sup> Blok: Ejerlejligheder, 3. Udg., s. 199., TBB2001.103

<sup>9</sup> Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, U.2000B.117

<sup>10</sup> BEK nr. 286 af 27/03/2014, § 23, stk. 6 - Bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling

<sup>11</sup> Beløbsgrænsen lyder pr. juli 2014 på 54.000 kr. Den reguleres efter byggeomkostningsindekset for boliger fra Danmarks Statistik, senest baseret på oplysninger for 1. kvartal 2014.





Den lovbestemte pant vil betyde markante besparelser for både ejerforeningerne og retsvæsenet. Specielt Tinglysningsretten vil opnå en betydelig sagsnedgang. En anden væsentlig fordel er, at bankerne og ejerforeningens øvrige kreditorer vil have en større almen sikkerhed for ejerforeningens solvens, når foreningens krav mod medlemmerne er sikret ved lov.

### **Tinglysning af individuelle vedtægter**

Det fremgår af Ejl § 7, 1. pkt. og normalvedtægtens § 1, stk. 1, at fravigelser og tilføjelser til normalvedtægten skal tinglyses for at have virkning i det indbyrdes forhold medlemmerne imellem. Indtil da er den som udgangspunkt ugyldig.

Bestemmelsen havde til formål at imødekomme - og ikke ændre - retspraksis vedrørende ekstinktion, jf. tinglysningslovens § 1.<sup>12</sup> Formålet med tinglysningskravet er at undgå, at visse medlemmer ved ekstinktion kan fortrænge nye vedtægtsbestemmelser pga. manglende kendskab til dem.<sup>13</sup> En køber af en ejerlejlighed vil kunne nægte at opfylde en ny vedtægtsbestemmelse vedrørende sin vedligeholdelsespligt, hvis han ikke kendte til den, og samtidig ikke kunne ”slå den op” i tingbogen. Dermed ville der gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere.<sup>14</sup>

Da generalforsamlingsreferater og seneste vedtægter bør indgå i handlens dokumentation, vil køber sjældent godtroende kunne ekstingvere utinglyste vedtægtsbestemmelser. Denne praksis understøttes af en retspraksis, som fortolker kravet om tinglysning af vedtægterne indskrænkende.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Blok, 3. Udgave, s. 354.

<sup>13</sup> Ekstinktion = Fortrængning af en rettighed til fordel for en anden, f.eks. hvor køber af et hus ikke får tinglyst sit skøde. Hans ejendomsret til ejendommen kan dermed ekstingveres af en banks udlæg i ejendommen til sikkerhed for et krav mod sælgeren.

<sup>14</sup> Bet., s. 145.

<sup>15</sup> Blok: 3. Udgave, s. 346.



Hvad enten en vedtægtsændrings gyldighed udskydes indtil tinglysningstidspunktet, eller om retspraksis er tilbageholdende med at give ejeren adgang til ekstingvere utinglyste vedtægtsbestemmelser, så er facit som oftest det samme; vedtægterne gælder ens for alle medlemmer - tinglyste eller ej.

*Det foreslås at kravet om tinglysning udgår af Ejl § 7, 1. pkt. og normalvedtægtens § 1, stk. 1, da det i praksis er overflødig. Der kan eventuelt i stedet tilføjes en ordensforskrift som lyder: "Vedtægtsbestemmelser, der fraviger eller blot supplerer normalvedtægten skal tinglyses i overensstemmelse med Tinglysningslovens § 1".*

### **Obligatorisk opsparing til vedligeholdelse (grundfond)**

Den enkelte ejerforening har typisk en væsentlig interesse i, at opretholde et fornuftigt vedligeholdelsesniveau af hensyn til ejerlejlighedernes anvendelighed og omsættelighed. Det fremgår endvidere af normalvedtægten, at bestyrelsen skal gennemgå en vedligeholdelsesplan på generalforsamlingen.<sup>16</sup> Alligevel har det vist sig at være et problem for visse ejerforeninger, at medlemmerne ikke rettidigt tager hånd om fællesejendommens vedligeholdelse. Dette giver anledning til væsentlige merudgifter til finansiering og udbedring af følgeskader. Problemet er særligt hyppigt forekommende i ejerforeninger med ungdoms- og studieboliger, som kun bebos i en begrænset periode.

*Det foreslås at bestyrelsens pligt til udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan i normalvedtægtens § 9, stk. 3 omfatter en kort redegørelse for arbejderne finansiering. Der gives samtidig lettere adgang til vedtagelse af en pligtig opsparing til vedligeholdelse (grundfond), hvis vedligeholdelsesplanen ikke kan finansieres af ejerforeningens egne midler. Majoritetskravet i § 12 i normalvedtægten vedrørende oprettelse af en grundfond nedsættes i så fald til eksempelvis ¼ af de fremmødte i stedet for ¼ af ejerforeningens medlemmer.*

---

<sup>16</sup> Normalvedtægtens § 9, stk. 3, 3. pkt., jf. § 3, stk. 1, nr. 4.



Den lettere adgang til oprettelse af en grundfond vil udspringe af et dokumenteret vedligeholdelses- og finansieringsbehov. Der er derfor ikke risiko for, at der betales til en båndlagt formue, som ikke anvendes indenfor en rimelig periode.<sup>17</sup>

### **Afstemningsregler ved forskellige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder**

I normalvedtægten for private andelsboligforeninger er der nærmere krav til majoritet og fremmøde alt efter forslagets karakter.<sup>18</sup> Det fremgår blandt andet, at en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25% til finansiering af forbedrings- og istandsættelsesarbejder forudsætter kvalificeret flertal.

I normalvedtægten for ejerforeninger fremgår det, at der kræves kvalificeret flertal ved væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør. Dette kunne være større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder såsom udskiftning af vinduer og montering af altaner. Det fremgår imidlertid ikke nærmere af normalvedtægten for ejerforeninger, hvornår et arbejde er tilpas væsentligt til at fordre kvalificeret flertal. Dette har givet anledning til usikkerhed og divergerende praksis med hensyn til anvendte quorumkrav<sup>19</sup> og stemmeregler

*Det foreslås at normalvedtægten ændres således, at gældende praksis om, hvornår en generalforsamlingsbeslutning er væsentlig, bedre fremgår. Dette kunne ske ved, at der fastsættes en procentsats for maksimal stigning i fællesbidraget (inkl. andre pligtige pengeydelse) uden kvalificeret flertal. Man kunne også udarbejde en vejledende liste over de arbejder som sædvanligvis kræver kvalificeret flertal.*

### **EJL § 5, Husorden.**

Ejerforeningen kan i husordenen fastsætte almindelige ordensregler om brugen af fællesejendommen. Her er der først og fremmest tænkt på en regulering af brugen af

---

<sup>17</sup> Bet. side 141.

<sup>18</sup> Normalvedtægt for en privat andelsboligforening § 23.

<sup>19</sup> Minimumskrav til fremmøde og deltagelse i afstemningen.



fællesarealerne såsom gård, cykelkælder og vaskerum. Husordenen kan dog også regulere adfærd i ejerlejlighederne med henblik på at begrænse støj- og lugtgener etc.

En adgang til husdyrhold og udlejning er i dag vigtige kriterier for mange erhververe af en ejerlejlighed. Restriktioner på dette område vil derfor være en væsentlig begrænsning af ejerlejlighedens anvendelighed og omsættelighed, som kræver samtykke fra ejeren. Ejerlejlighedernes Landsforening har desværre erfaret, at visse foreninger har indført denne type restriktioner i husordenen uden det nødvendige samtykke.

*Det foreslås* at det præciseres direkte i ejerlejlighedsloven, at der i husordenen ikke kan træffes beslutninger, som kan begrænse ejerlejlighedens anvendelighed og omsættelighed i væsentlig grad.

### **Indførelse af begrænset hæftelse**

Som angivet i normalvedtægtens § 1, stk. 2, hæfter ejerforeningens medlemmer solidarisk for ejerforeningens forpligtelser udadtil, men pro rata efter fordelingstal i det indbyrdes forhold. Dette er udtryk for gældende ret.<sup>20</sup>

I betænkningen anføres det, som begrundelse for ikke at indføre pro rata hæftelse, at den begrænsede hæftelse kunne medføre vanskeligheder for kreditmulighederne.<sup>21</sup> Da de fleste betalinger dækkes af den løbende drift – dvs. fællesudgifterne – ses der ikke nogen risiko herfor med hensyn til finansiering af den ordinære drift.

Ved større ekstraordinære udgifter, ønsker mange ejere i dag selv at finansiere sin andel for at spare renteudgifter. Mange ejerforeninger er også blevet mere proaktive omkring opsparing til fremtidig vedligeholdelse. Hvis der alligevel er behov for at hente finansiering udefra ved hjælp af et banklån eller lignende, bør den solidariske hæftelse være genstand for konkret forhandling og drøftelse.

---

<sup>20</sup> Blok: 3. Udgave, s. 270, s. 280.

<sup>21</sup> Bet. s. 141.



*Det forslås at ændre normalvedtægten således, at ejerne udadtil alene hæfter subsidiært, personligt og pro rata efter fordelingstal, hvilket mange ejerforeninger selv vedtager i deres individuelle vedtægter i dag.*

Udgangspunktet bør være, at enkeltejer ikke skal hæfte for hele ejerforeningens gæld, medmindre banken eller andre udtrykkeligt har taget forbehold herom. Der vil typisk kun være behov herfor ved ekstraordinære dispositioner såsom større fælleslån og istandsættelsesarbejder.

Hvis ejerforeningens hæftelsesforhold begrænses i normalvedtægten bør det ske med en klar lovhjemmel, da der er tale om en ændring af gældende ret.

### **Ejers ansvar for sin lejer**

Mange ejerlejligheder udlejes og ejeren er ofte i retsvildfarelse omkring hans ansvar for lejerens adfærd. Ifølge retspraksis hæfter ejeren for lejeres ansvarspådragende adfærd.<sup>22</sup> Hæftelsen begrundes efter principperne i lejelovens §§ 25 og 71, som vedrører lejers erstatningsansvar for skade forvoldt af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede. Dette omfatter også fremleje af lejligheden. Hvis en ejer udlejer sin ejerlejlighed, er det vigtigt at han gøres bevidst om sin hæftelse og sin pligt til at håndhæve god skik og orden.

*Det foreslås at indføje en ordensforskrift i normalvedtægten § 16 vedrørende udlejning, som beskriver ejerens hæftelse. Man kan anvende en lignende formulering som den i lejelovens § 25: "Ejeren skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet gård, opgang og fælles rørinstallationer. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til det lejede herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks*

---

<sup>22</sup> U.2010.777H



*anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.”*

### **EJL § 6. Normalvedtægtens § 15, stk. 1. Udskiftning af vinduer.**

Mange ejere og ejerforeninger er i den vildfarelse, at udskiftning af vinduer er et individuelt anliggende, som ejeren kan eller skal forestå. Dette er ikke tilfældet medmindre det fremgår af ejerforeningens individuelle vedtægter.

At vinduer henhører til den udvendige vedligeholdelse, som ejerforeningen forestår, fremgår af normalvedtægtens § 15, stk. 1. Ejeren er samtidig forpligtet til, at betale sin andel af en generel istandsættelse af vinduerne uanset at han måtte have udskiftet sine egne vinduer. Det samme gør sig gældende for eksempelvis hoveddøren.

*Det foreslås at der i normalvedtægtens § 15, stk. 5 tilføjes følgende eller lignende passus:*

*”Uanset at ejeren får samtykke fra ejerforeningen til udførelse af vedligeholdelsesarbejder, som hører under ejerforeningen, såsom udskiftning af vinduer og hoveddøre, fritages ejeren ikke for betaling for ejerforeningens udførelse af samme type arbejder uden en skriftlig aftale”.*

### **Digital tinglysning**

I tilknytning til ovenstående om tinglysning af individuelle vedtægter og lovbestemt pant foreslås det, at der sættes mere fokus på det digitale tinglysningssystems brugervenlighed.

Både Ejendomsforeningen Danmark og Ejerlejlighedernes Landsforening modtager jævnligt henvendelser fra medlemmer omkring den digitale tinglysning. De oplyser blandt andet, at håndteringen af den digitale tinglysning fordrer en meget manuel tilgang, hvor ekspeditioner, som egentlig er ens for alle ejerforeningens medlemmer, skal ske enkeltvis for hver ejerlejlighed. En henvendelse beskriver f.eks. hvorledes tinglysning af nye vedtægter i en ejerforening på 479 ejerlejligheder fordrede indtastning af samme data 2 x 479 gange - i alt 958 gange! Alene udgiften til honorarer beløb sig til næsten kr. 100.000,-.



*Det foreslås* at det digitale tinglysningssystem indrettes på en måde, som giver adgang til masseekspektion, da det er typisk for en ejerforening, at dens tinglysninger skal ske ens for alle medlemmer. Tiltaget vil forebygge fejl, og vil samtidig medføre væsentlige besparelser.

Som helhed bør der tages mere hensyn til en tinglysningsekspektionens samlede omkostninger. Det hænger ikke sammen samfundsøkonomisk, at besparelser i forbindelse med tinglysningens digitalisering giver anledning til mindst tilsvarende udgiftsstigninger for brugerne og flere administrative byrder.

HDS