

4. ok­to­ber 2019

Hø­rings­sva­r ved­rø­ren­de ud­kast til for­slag til lov om ejer­lejligheder

Trans­port- og Bolig­minis­te­riet har den 3. sep­tem­ber 2019 an­mo­det om eventuelle be­mær­k­nin­ger til ud­kast til lov­for­slag til lov om ejer­lejligheder. Lov­for­slaget følger op på an­be­falin­gerne fra ud­val­get om ejer­lejligheds­loven, der afgav rap­port den 21. mar­ts 2018.

BL – Dan­marks Al­mene Boliger har føl­gen­de be­mær­k­nin­ger til lov­for­slaget:

Stem­me­ret ba­se­ret på for­de­lingstal

Det er an­ført un­der be­mær­k­nin­gerne til lov­for­slaget, at den gæl­den­de lov om ejer­lejligheder § 2, stk. 5 om stem­me­be­græn­sn­ing ikke finder an­ven­delse for al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner, der sælger og over­dra­ger en ud­stykket ejer­lejlighed til en privat ejer­lejligheds­sejer.

Bestem­melsen i § 2, stk. 5 blev in­dført i for­bin­delse med for­so­get med salg af al­mene boliger i 2004.

BL finder det be­tæn­ke­ligt at ophæve nugæl­den­de lovs § 2, stk. 4-5, da al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner ved bestem­melsen er sikret deres stem­me­ret efter for­de­lingstal. BL vil der­for op­fordre til, at det i loven vi­de­re­brin­ges, at al­mene bolig­or­ga­ni­sa­tioner, i si­tu­a­tioner hvor disse ud­stykker og frasælger ejer­lejligheder til pri­vate, be­va­rer stem­me­retten efter for­de­lingstal.

Denne bestem­melse sikrer, at der ved salg af en ud­stykket ejer­lejlighed i en al­men bolig­af­de­ling ikke op­står en si­tu­a­tion, hvor stem­me­retten for­de­les li­ge­ligt ba­se­ret på antallet af ejer­lejligheds­sejere i en ejer­forening, men der­imod ba­se­ret på et for­de­lingstal. Dette sikrer, at den al­mene bolig­af­de­ling be­va­rer sin in­dflydelse i ejer­forening­en svaren­de til den brøkd­el af boliger i den sam­lede ejend­om, som den al­mene bolig­af­de­ling ejer efter frasalg af ejer­lejligheder.

Kon­sek­vensen af en eventuel ophævelse af bestem­melsen vil være, at der ved op­rettelse af en ejer­forening og i for­hand­lingen mellem ejer­lejligheds­sejerne om ved­tæg­ternes bestem­melse om stem­me­for­de­ling ikke læn­gere er et lovsikret for­de­lings­prin­cip for en al­men bolig­af­de­ling, hvilket kan un­der­mi­nere de grund­læg­gen­de værdier, som den al­mene bolig­sektor bygger på.

Lov­for­slaget § 3, stk. 1 bestemmer, at så­fremt der ikke er fastsat et for­de­lingstal, så vil hver ejer­lejlighed have sam­me for­de­lingstal. Det er uhensigts­mæs­sigt for den al­mene bolig­af­de­ling, der ikke vil kunne repræ­sen­tere de rester­ede al­mene beboere i bolig­af­de­lingen på be­hø­rig vis, jf. oven­stående.

Ejer­foreningens ret­ti­gheder

I lov­for­slaget § 4 bestemmes det, at der ikke på gen­er­al­for­sam­lingen må træffes be­slut­ninger, som er egnet til at skaffe visse ejere eller an­dre en util­børlig for­del på an­dre ejeres eller ejer­foreningens be­kost­ning. Tilsvaren­de gæl­der også for be­slut­ninger, der er til util­børlig ulempe for en eller flere ejere.

BL finder over­ord­net in­dfø­relsen af lov­for­slaget § 4 positiv. Dog giver bestem­melsen også

anledning til fortolkningstvivil, eftersom "utilbørlig ulempe" er en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Hvad der anses som en utilbørlig ulempe hos en almen boligorganisation, f.eks. en stigende husleje for de almene beboere som konsekvens af en beslutning truffet på generalforsamlingen, kan måske omvendt ikke nødvendigvis anses for en utilbørlig ulempe hos en privat ejerlejlighedsejer.

BL er af den opfattelse, at bestemmelsen kan give anledning til udfordringer, når ejerlejlighedsejerne hver især skal vurdere, om et forslag stillet på generalforsamlingen er til utilbørlig ulempe for en ejer.

BL anser derfor ikke bestemmelsen for at give en almen boligafdeling sikkerhed for, at der ikke på en generalforsamling kan træffes beslutninger, som kan være en utilbørlig ulempe for den almene boligafdeling. Dette taler også for, at nuværende lovs § 2, stk. 4-5 ikke bør ophæves. Det bemærkes, at Trafik- og Boligministeriet på side 43 i lovforslaget anfører, at forslaget § 4 vil forhindre den situation, hvor den oprindelige ejer frasælger netop det antal af ejerlejligheder der skal til for, at den oprindelige ejer fortsat bevarer stemmemajoriteten.

Det må igen tages i betragtning, at en almen boligafdeling, som ejer af en udlejningsejendom, der opdeler ejendommen i ejerlejligheder til frasalg til private, er stærkt lovreguleret i forhold til fastsættelse af husleje samt driftsomkostninger. Derfor må det samtidigt også kunne lægges til grund, at der derfor ikke ville kunne træffes beslutninger af den almene boligafdeling som majoritet i en ejerforening, som vil være til utilbørlig ulempe for de resterende ejerlejlighedsejere. Var situationen omvendt, hvor en privat ejerlejlighedsejer har stemmemajoriteten, ville den almene boligejer kunne risikere at blive frataget sin karakter af en almen boligafdeling, fordi der kan træffes beslutninger, som økonomisk ville kunne tvinge beboere ud af deres bolig. Formålet med billige, gode og funktionelle boliger vil derfor kunne risikere at blive undermineret, hvilket BL finder ganske bekymrende.

Bekymringen i denne henseende skal blandt andet ses i lyset af indsatsen mod udsatte boligområder, hvor det har været nødvendigt for boligorganisationerne at iværksætte frasalg af boliger i almene boligafdelinger ifølge den almene boliglovgivning. Som følge heraf vil der naturligt blive oprettet flere ejerlejlighedsforeninger. Det er afgørende for de almene beboere, at de foreslåede ændringer ikke får en negativ betydning, herunder økonomisk.

Bodsbetaling

Det foreslås i lovforslagets § 9, at generalforsamlingen i en ejerforening får kompetence til at kunne beslutte, om en ejer skal pålægges at betale en bod på op til kr. 10.000, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, groft forsømmer sine pligter over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

BL finder formuleringen utilstrækkelig, da der ikke tages hensyn til det tilfælde, hvor ejeren er professionel udlejer – herunder udlejer af almene boliger. Som lovforslaget er formuleret, vil

ejeren, som kan være en almen boligafdeling, skulle betale en bod på op til kr. 10.000, når en af afdelingens lejere gør dig skyldig i pligtforsømmelse.

Den almene boligafdeling er ifølge den almene boliglovgivning forpligtet til at sørge for, at der hersker god orden i afdelingen, og boligafdelingen er derfor forpligtet til at iværksætte de handlinger, der er nødvendige for at bringe pligtforsømmelsen til ophør.

BL foreslår derfor, at der i lovforslagets bestemmelse fastsættes, at en almen boligafdeling kan kun blive pligtig som ejerlejlighedsejer til at betale bod, såfremt den almene boligafdeling tilsidesætter sin forpligtelse til at sørge for, at der hersker god orden i afdelingen, jf. lov om leje af almene boliger § 80.

Det vil desuden være problematisk i forhold til de juridiske lejere, hvis det overvejes, om bodsbetalingen i sidste ende kan pålægges den juridiske lejer, der tilsidesætter sine pligter, som pligtig pengeydelse. Pligten til bodsbetaling ved forsømmelse af husordensreglementet er ikke indskrevet i lejekontrakterne og fremgår desuden ikke af lov om leje af almene boliger. Derudover er der allerede helt klare regler i lovgivningen omkring håndtering af almene beboere, der tilsidesætter deres forpligtelser som lejere.

Reglerne om bodsbetaling efter dette lovforslag stemmer derfor ikke overens med reglerne i lov om leje af almene boliger, hvorfor en bodsbetaling for juridiske lejere i en almen boligorganisation som ejer i en ejerforening ikke bør kunne pålægges at skulle betale denne pengeydelse, ligesom det heller bør ikke kunne pålægges boligorganisationen på det foreslåede grundlag.

Derfor finder BL det kun rimeligt på det foreliggende, at en bodsbetaling kan kræves, hvor den almene boligafdeling klart forsømmer sin forpligtelse efter lov om leje af almene boliger § 80.

Eksklusion af ejere og tvangssalg

Ved lovforslagets § 10 gøres det muligt at kunne ekskludere en ejerlejlighedsejer samt hertil også pålægge ejeren at sælge sin ejerlejlighed inden for en nærmere fastsat periode.

En almen boligafdeling, som ejer i en ejerforening, huser indimellem lejere, der ikke overholder en afdelings husorden – og som også vil overtræde ejerforeningens husorden i visse henseender. Ved grove overtrædelser kan det med lovforslaget muliggøres helt at tvinge ejeren at frasælge sin ejerlejlighed.

BL finder bestemmelsen særligt uhensigtsmæssig, da bestemmelsen ikke tager hensyn til de særlige regler, der finder anvendelse for almene boliger. Efter kapitel 15 i lov om leje af almene boliger har en udlejer mulighed for at opsige/ophæve en lejer, såfremt visse grunde er opfyldt og er af væsentlig karakter.

Herudover skal det også bemærkes, at en almen boligorganisation som ejer i en ejerforening huser mange husstande. Det betyder derfor, at den almene boligafdeling som ejer kan blive ekskluderet som ejer på baggrund af, at én husstand overtræder husordenen, såfremt der er tale om en grov tilsidesættelse af husordenen. Dette vil derfor have store konsekvenser for de

resterende beboere i den almene boligafdeling, til trods for at de resterende husstande ikke har overtrådt husordensreglementet. Lovens formulering rammer derfor ikke blot den enkelte beboer, men derimod hele den almene boligafdeling.

Det ses ikke i lovforslaget, at der er taget hensyn til konsekvenserne ved et påtvunget frasalg for en almen boligafdeling. Reglerne lader til at tage henblik på tvangssalg af ejerlejligheder bestående af én enkelt husstand, og ikke de almene ejerlejlighedskonstruktioner, hvor én ejerlejlighed kan huse flere hundrede husstande.

Ejerforeningen som procespart

Der lægges i forslagets § 11 op til, at ejerforeningen har ret til at indtræde som procespart i de tilfælde, hvor ejeren enten undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd fra lejerens side til ophør inden for en frist på tre måneder.

Det skal igen understreges, at udlejer af en almen bolig i medfør af lov om leje af almene boliger § 80 har en forpligtelse til at sikre, at der hersker god orden i afdelingen og dens ejendom. Det må derfor som udgangspunkt antages, at den almene udlejer evner at iværksætte de nødvendige og proportionale foranstaltninger over for lejeren i medfør af lov om leje af almene boliger kapitel 14 og 15.

Herudover gælder, at der stilles høje krav til processen i en husordenssag, eftersom lejeren skal have været gjort bekendt med, at adfærden er i strid med husordensreglementet, og at adfærden øjeblikkeligt skal ophøre.

Iværksættelsen af en husordenssag over for en lejer skal være begrundet. Der stilles krav til udlejerens formulering af breve til lejeren samt den dokumentation, der beviser lejerens adfærd. Denne dokumentation sikres som oftest ved hjælp af mindst ét vidne ud over klageren, og at vidnet bor i en anden bolig i afdelingen.

En adfærd, der ønskes ophørt, men som er svær at bevise, kan derfor risikere at tage længere tid at behandle, eftersom den rette mængde af dokumentation skal sikres til den efterfølgende behandling i beboerklagenævnet/boligretten. Derfor er det ikke altid muligt at en sag kan blive indbragt for beboerklagenævnet inden for tre måneder, som er den frist, som lovforslagets § 11 giver udlejeren.

Af denne grund er der en risiko for, at lejere i en almen boligafdeling, som indgår i en ejerforening, stilles ringere end lejere i en almen boligafdeling, som ikke indgår i en ejerforening.

BL mener derfor, at bestemmelsen bør omformuleres, således ejerforeningen ikke er berettiget til at overtage behandlingen af husordenssagen efter tre måneder, hvis adfærden fortsætter upåvirket. Bestemmelsen burde derfor formuleres således, at ejerforeningen alene er berettiget til at håndtere husordenssagen, såfremt den almene boligorganisation som udlejer ikke følger allerede gældende regler og praksis for processen om håndtering af husordenssager.

Det bør sikres, at almene lejere i en almen boligafdeling i en ejerforening ikke stilles ringere end almene lejere, der ikke indgår i en ejerforening, jf. ovenstående argumentation.

Samlet anbefaling fra BL

På baggrund af ovenstående bemærkninger opfordrer BL til, at der ved affattelsen af en ny ejerlejlighedslov tages særligt hensyn til den særlige situation, hvor en almen boligafdeling er medlem af en ejerforening, således beboernes rettigheder og den almene boligafdelings økonomi og forhold ikke undermineres. Som anført tidligere vil der naturligt oprettes flere ejerforeninger for fremtiden. Dette skyldes både planlovens mulighed for at påbyde kommunerne 25 pct. almene boliger samt opfyldelsen af kravet om beboersammensætningen i henhold til bestemmelserne om parallelsamfund i lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger.

BL bifalder forslaget om at udarbejde en ny normalvedtægt for ejerlejligheder og opfordrer til at overveje, om der bør udarbejdes særlige normalvedtægter for en ejerforening, hvor et af ejerforeningens medlemmer er en almen boligafdeling. På denne måde sikres det, at disse vedtægter tager særligt hensyn til de særregler og problemstillinger, som gør sig gældende for de almene boligorganisationer.

BL står naturligvis til rådighed, såfremt der ønskes en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen



Bent Madsen