

Ændringer til normalvedtægter for ejerforeninger, hvori en almen boligafdeling indgår

BL har i forbindelse med høringsen af de nye normalvedtægter afgivet [høringssvar](#), hvor BL gør opmærksom på visse u hensigtsmæssige bestemmelser, der hvor der indgår en almen boligafdeling i en almindelig ejerforening.

Det er ikke alle BL's forslag til tilføjelser, som er medtaget i de endelige normalvedtægter for ejerforeninger. BL vil henlede opmærksomheden på nedenstående punkter, som en almen boligorganisation kan overveje at indføre i de ejerforeningers vedtægter, der omfattes af den nye normalvedtægt.

Referat fra generalforsamling til afdelingsbestyrelsen

Der er ikke krav om, at referatet fra generalforsamlingen gøres tilgængeligt for afdelingsbestyrelsen i normalvedtægten for ejerforeninger – kun for i normalvedtægten for ejerforeninger etableret ved salg, jf. § 13.

Det kan modarbejde gennemsigtigheden og boligafdelingens indflydelse i ejerforeningen – særligt hvis afdelingsmødet efter lov om almene boliger § 37 a, stk. 4 har besluttet, at afdelingsbestyrelsen skal forelægge ejerforeningens bestyrelses indstillinger for afdelingsmødet til godkendelse. Det kan derfor overvejes, om der i normalvedtægten for ejerforeninger § 13 bør tilføjes, at referatet fra generalforsamlingen sendes som kopi til afdelingsbestyrelsens formand.

Hvis en kopi sendes til afdelingsbestyrelsesformanden, kan det med fordel internt i afdelingsbestyrelsens forretningsorden reguleres, at afdelingsbestyrelsen sørger for at gøre referatet tilgængeligt for lejerne ved modtagelsen af referatet af generalforsamlingen inden for en nærmere angivet tidsramme.

Referat fra ejerforeningens bestyrelsesmøder

Efter normalvedtægtens § 15 er der ikke pligt til at offentliggøre referatet af ejerforeningens bestyrelsesmøder.

BL anbefaler, at der indsættes et krav om, at referatet gøres tilgængeligt for ejerne senest 4 uger efter mødets afholdelse.

Det kan også her internt i afdelingsbestyrelsens forretningsorden reguleres, at afdelingsbestyrelsen gør referatet tilgængeligt for lejerne, når de modtager referatet af ejerforeningens bestyrelse.

Tegningsret

I den tidligere normalvedtægt gjaldt tegningsreglen således, at ejerforeningen forpligtedes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Som noget nyt er det nu muligt at forpligte ejerforeningen ved underskrift fra to

bestyrelsesmedlemmer. Der er ikke noget krav om, at den ene af underskriverne skal være ejerforeningens formand. Hvis det foretrækkes at beholde den tidligere tegningsregel, skal dette indskrives i en særvedtægt, som tinglyses på ejendommen.

Udlejning

Det præciseres med de nye normalvedtægter, at en ejer (f.eks. boligorganisationen) skal underrette ejerforeningens bestyrelse om ny udlejning. Det betyder, at boligorganisationen skal fremsende lejerens navne og kontaktoplysninger. Der er ingen undtagelser for dette, hvis en ejer er en almen boligafdeling.

På baggrund af [BL's notat om udlevering af beboerlister](#) baseret på en vurderet ud fra et GDPR-hensyn, så anbefaler BL, at det i en særvedtægt formuleres, at pligten til underretning om udlejninger ikke gælder for den almene boligafdeling.

Dette vil også være på linje med den nye normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. § 30, stk. 2, hvor den almene boligafdeling er undtaget for underretningspligten.

Administration

Det har ikke med de daværende normalvedtægter været muligt for en ejer at være ejerforeningens administrator.

Selvom BL har påpeget, at en ejer med fordel kan være administrator i de tilfælde, hvor en ejer også er en boligorganisation, er det stadig ikke muligt med de nye normalvedtægter.

Dette strider imidlertid imod sideaktivitetsbekendtgørelsen, hvor det i § 17 bl.a. er bestemt, at en boligorganisation kan administrere drift af bl.a. ejerforeninger, hvori boligorganisationens afdelinger er medlem.

Ønskes der en mulighed for, at boligorganisationen kan administrere ejerforeningen, skal dette særskilt reguleres i en særvedtægt.

Særvedtægten skal tinglyses

Hvis det i ejerforeningen besluttet, at vedtægten skal fravige normalvedtægten med f.eks. ovenstående anbefalinger eller andre foreningsforhold, så er det vigtigt, at særvedtægten tinglyses for at have gyldighed.

Vedtægten skal tinglyses på samtlige ejendomme i ejerforeningen.