

Nye regler for ejerlejligheder og ejerforeninger

Nye regler for ejerlejligheder og ejerforeninger

Folketinget har den 9. juni 2020 vedtaget [lov om ejerlejligheder](#). Loven træder i kraft den 1. juli 2020. Loven indfører en række ændringer, som har betydning for de almene boligorganisationer i det omfang, hvor en almen boligafdeling indgår i en ejerforening. Ændringerne giver også en udvidet adgang til opdeling af ejerlejligheder. Det drejer sig om:

1. Ny normalvedtægt for ejerforeninger og tilhørende vejledning
2. Mulighed for pålæg af bod hos ejerlejlighedsejerne ved brud på pligter
3. Mulighed for eksklusion af ejerlejlighedsejere og pålæg om frasal
4. Indførelse af generalklausul i ejerlejlighedsloven
5. Nye regler for opdeling af ejerlejligheder

1. Ny normalvedtægt for ejerforeninger og tilhørende vejledning

Der vil efter lovens ikrafttrædelse blive udstedt en ny bekendtgørelse om normalvedtægter for en ejerforening. Der vil også blive udarbejdet en vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger, hvor de enkelte bestemmelser vil blive nærmere beskrevet.

Ved udstedelse af nye normalvedtægter vil der opstå en overgangsperiode, hvor ejerforeningen i denne periode skal tage stilling til, om foreningen ønsker at overgå til de nye normalvedtægter. Dette giver eksisterende ejerforeninger uden tinglyst vedtægt mulighed for at tage stilling til, om de vil være omfattet af den nye normalvedtægt, eller om de vil vedtage en særvedtægt.

Overgangsperioden løber 1 år fra ikrafttrædelsen af de nye normalvedtægter.

Hvis ejerforeningen ønsker at overgå til de nye normalvedtægter, så skal ejerforeningen ikke foretage sig noget. Normalvedtægten vil automatisk være gældende for ejerforeningen ved overgangsperiodens udløb.

Hvis ejerforeningen ønsker, at normalvedtægten fra 2004 fortsat skal være gældende for ejerforeningen, skal denne fremover tinglyses for at være gældende for ejerforeningen. Dog gælder det, at den nye normalvedtægt vil finde anvendelse på de områder, som den tidligere normalvedtægt ikke direkte regulerer.

Har en ejerforening i forvejen tinglyste særvedtægter i lighed med normalvedtægten fra 2004, så vil disse stadig være gældende, så længe de er tinglyst. Dog gælder det også her, at de nye normalvedtægter vil finde anvendelse på de områder, som særvedtægten ikke direkte regulerer. Ønsker ejerforeningen, at de nye normalvedtægter skal være gældende med enkelte fravigelser, er dette en særvedtægt. Beslutning herom kræver gyldig afstemning på generalforsamlingen samt en tinglysning af vedtægterne på samtlige ejendomme i ejerforeningen og på hovedejendommen. En vejledning herom kan findes på [Tinglysningsrettens hjemmeside](#).

Særlige normalvedtægter for ejerforeninger, som omfatter almene boliger

Der vil blive udstedt en ny normalvedtægt for ejerforeninger, der omfatter almene boliger. Disse situationer er dog begrænset til ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger eller ved indretning af uudnyttede tagetager eller påbygning af yderligere etager.

BL har i sit høringssvar opfordret Transport- og Boligministeriet til, at der også udarbejdes en normalvedtægt for ejerforeninger, som omfatter almene afdelinger uden, at denne er opstået efter ovenstående tilfælde.

Udstedelsen af bekendtgørelsen sker efter ejerlejlighedslovens § 5, stk. 6

2. Pålæg af bod

Som noget nyt kan en ejerforening pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr. ved en ejers grove pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. En grov pligtforsømmelse kunne f.eks. være grov overtrædelse af ejerforeningens husorden.

Særligt for de almene boligafdelinger er det blevet indført, at en almen boligorganisation kun kan pålægges bodsbetaling, hvis boligorganisationen tilsidesætter sin forpligtelse til at sikre god orden i ejendommen efter lov om leje af almene boliger § 80. Boligorganisationen skal derfor være særligt opmærksom på husordenskrænkelser i afdelinger, som indgår i en ejerforening, da manglende påtale kan føre til bodsbetaling.

Beslutning om pålæg af bod træffes på generalforsamlingen og kræver tilslutning af 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Nærmere herom er beskrevet i ejerlejlighedslovens § 9.

3. Eksklusion af ejere

Som noget nyt er der også indført mulighed for at ekskludere en ejer fra ejerforeningen.

En ejer kan ekskluderes, hvis en ejer gentagne gange gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen. Dette kan i praksis betyde, at en almen boligafdeling, efter lovens regler, kan blive ekskluderet og derved være tvunget til at frasælge sin ejendom. Dette gælder således ikke kun frasalg af det lejemål, hvor den pligtforsømmende lejer bor, men hele ejerlejligheden, som boligafdelingen ejer. Dette kan omfatte adskillige lejemål.

Også her gælder der særlige regler for almene boligorganisationer, hvorefter den almene boligafdeling ikke kan blive ekskluderet som ejer, medmindre den almene boligorganisation forsømmer sin forpligtelse til at sikre god orden i ejendommen efter lov om leje af almene boliger § 80. Det er derfor vigtigt, at grove husordenskrænkelser forfølges af boligorganisationen, så der ikke opstår risiko for, at en hel boligafdeling skal frasælges.

Beslutning om eksklusion af en ejer træffes på generalforsamlingen og kræver tilsvarende tilslutning af 2/3 af ejerne efter fordelingstal og antal.

Reglerne om eksklusion er beskrevet nærmere i ejerlejlighedslovens § 10.

4. Generalklausul i ejerlejlighedsloven

Der er indført en generalklausul, hvor det nu fremgår direkte i lovens tekst, at der ikke må træffes beslutninger på generalforsamlingen, som er åbenbart egnet til at skaffe en ejer eller andre en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning.

En sådan regel gælder dog også i almindelighed ved indgåelse af aftaler efter aftalelovens § 36, hvilken man hidtil har kunne henvise til.

Med indførelsen af bestemmelsen tydeliggøres det nu, at visse beslutninger kan tilsidesættes efter denne bestemmelse. Boligministeriet har således tiltænkt bestemmelsen for at være forebyggende mod uhensigtsmæssige vedtægtsbestemmelser.

Generalklausulen er ikke tilsigtet anvendt i forhold til ejerforeninger oprettet i forbindelse med forsøg med frasalg af almene boliger som familieboliger.

Generalklausulen findes i ejerlejlighedslovens § 4.

5. Ændring i reglerne om ejerlejlighedsopdeling

Der er indført nye regler om opdeling af ejerlejligheder i ejerlejlighedsloven.

En hel bygning som én ejerlejlighed

Før ikrafttrædelsen af den nye ejerlejlighedslov kunne ejerlejligheder kun oprettes i ejendomme, der opdeles i flere ejerlejligheder, og kun når en landinspektør attesterede, at udstykning ikke var mulig.

I § 12 er det nu blevet muligt at udlægge en hel bygning, dog kun når en landinspektør har erklæret, at udstykning ikke er mulig.

Bestemmelsen giver en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder samtidigt med at de øvrige bygninger opdeles i separate ejerlejligheder.

Den ejerlejlighed, der opstår ved at udlægge en hel bygning som én ejerlejlighed, kan ikke videreopdeles, hvis den er omfattet af lovens opdelingsforbud.

Opdeling af ældre ejendom med op til to beboelseslejligheder

Med lovændringen gøres det nu muligt at opdele bygninger med højst to beboelseslejligheder uanset opførelsesår. Dette kan ske, når ejeren attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse og bygningen, ifølge erklæring fra en bygnings sagkyndig, opfylder funktionskravene i bygningsreglement 2015 med undtagelse af energikravene, hvor bygningen skal opfylde energikrav svarende til energimærke D.

Ændringen er en videreførelse af allerede gældende regler, dog nu uden en betingelse for bygningens opførelsetidspunkt.