

Bemærkninger til forordningsforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Forslaget til landstingsforordning om ejerlejligheder indeholder bestemmelser om de grundlæggende regler for ejerforeninger.

Området har ikke før været offentligt reguleret, da ejerlejligheder først i de senere år er blevet en mere almindelig boligform i Grønland og indtil da hovedsageligt har bestået af dobbelthuse opført efter boligstøtteordningen, jf. reglerne i landstingsforordning om boligstøtte. Antallet af ejerlejligheder er fortsat stigende, hvilket skyldes den øgede privatisering af det eksisterende boligmarked samt øget privat nybyggeri af flerfamiliehuse. I takt med det stigende antal ejerlejligheder er der skabt et naturligt behov for en lovmæssig regulering af området.

På Landstingets forårssamling 2006 blev behovet for en landstingsforordning om ejerlejligheder drøftet i forbindelse med behandling af beslutningsforslag, dagsordenspunkt nr. 53. Landsstyremedlemmet for Boliger og Infrastruktur oplyste i den forbindelse, at arbejdet omkring et forslag til en landstingsforordning om ejerlejligheder allerede var i gang og forventes at være færdiggjort, så forslaget kunne fremlægges på forårssamlingen 2007.

Det foreliggende, forholdsvis enkle forordningsforslag suppleret med standardvedtægter samt en standardhusorden må antages at kunne tilfredsstillende behøvet for retlig regulering af ejerlejlighedsområdet.

Hidtil har forholdet ejerne imellem været reguleret af ejerforeningsvedtægter i det omfang, ejerforeningen har vedtaget og registreret ejerforeningsvedtægter, samt af en husorden, i det omfang ejerforeningen har vedtaget en husorden. Forhold uden for ejerforeningsvedtægterne og udenfor husordenen har været reguleret af almindelige foreningsretlige principper.

Ud over reglerne i forslaget reguleres en ejerforening ifølge forslaget af ejerforeningens vedtægter. Forslaget indeholder i bilag 1 en standardvedtægt for ejerforeninger med mere end 2 ejerlejligheder, der gælder i sin helhed, hvis der ikke er vedtaget og registreret vedtægter i den enkelte ejerforening. Forslaget indeholder endvidere i bilag 2 en standardvedtægt for ejerforeninger i dobbelthuse, som kan vedtages og registreres af ejerforeningen, såfremt ejerforeningen ønsker, at en standardvedtægt skal være gældende.

Ejerforeningen kan også vedtage en husorden, der regulerer en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening. Vedtager ejerforeningen ikke en husorden, gælder standardhusordenen, som affattet i bilag 3.

Forordningsforslaget indeholder ikke bestemmelser om opløsning af ejerforeningen. Bestemmelser herom anses ikke for nødvendige eller rimelige, da en én gang etableret ejerforening må forblive som sådan, medmindre samtlige ejere er enige om at tage de fornødne skridt til at lade ejendommen sanere ved nedrivning eller overgå til en anden besiddelsesform.

2. Forordningsforslagets hovedpunkter

Forordningsforslaget anvendes på ejendomme, der indeholder ejerlejligheder, uanset om ejerlejlighederne anvendes til beboelse eller erhverv, og uanset om ejeren bor i ejerlejligheden eller ejerlejligheden lejes ud. Forordningsforslaget finder tillige anvendelse på ejendomme med ejerlejligheder til beboelse, uanset om disse er indrettet til ældreboliger, handicapboliger eller ungdomsboliger. Endelig finder forordningsforslaget anvendelse på ejendomme, der er omdannet fra offentligt ejede udlejningsboliger til private ejerlejligheder, samt andre privat ejede ejendomme indeholdende ejerlejligheder, der er opført med delvis finansiering fra Landsstyret eller en kommunalbestyrelse.

En hvilken som helst ejendom eller bygning, der indeholder mere end 1 lejlighed, kan opdeles i særskilte lejligheder, der benævnes ejerlejligheder. En opdeling af en ejendom eller bygning til ejerlejligheder vil i praksis ske ved at en tekniker måler ejendommen op, og registrerer den nøjagtige størrelse på hver ejerlejlighed samt opmåler og registrerer størrelsen af fællesarealer. I forbindelse med opmålingen fastsætter ejerne et fordelingstal som en brøkdelt, i forhold til hvilken ejerne har ejendomsret til fælles bestanddele og tilbehør.

Forslaget finder ikke anvendelse på beboelsesejendomme, der alene ejes af Hjemmestyret eller en kommune, eller beboelsesejendomme der tilhører andelsboligforeninger.

Forslaget medfører, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, og at ejeren sammen med de andre ejere i ejendommen har ejendomsret til fælles bestanddele og tilbehør efter et nærmere fastsat fordelingstal.

Under hensyn til de forskellige forhold, der måtte gøre sig gældende i flerfamiliehuse bestående af ejerlejligheder, er det fundet mest hensigtsmæssigt at overlade det til en samtlige ejere omfattende ejerforening, jf. forordningsforslagets § 3, stk. 2, selv at træffe bestemmelse om, hvordan ejerforeningens fælles anliggender skal administreres, jf. forordningsforslagets § 6. Det bemærkes herved, at en ejerforening vil kunne omfatte fra 2 ejere i et dobbelthus til alle ejere i en større boligblok.

Udover reglerne i forslaget reguleres en ejerforening med mere end 2 ejerlejligheder af foreningens standardvedtægter, der gælder i sin helhed, medmindre ejerforeningen

i en vedtægt har bestemt andet. Standardvedtægten for ejerforeninger med mere end 2 ejerlejligheder affattes i overensstemmelse med bilag 1. Ejerforeninger bestående af 2 ejerlejligheder i et dobbelthus kan vedtage og registrere en vedtægt, som affattes i overensstemmelse med standardvedtægten, jf. bilag 2, såfremt den ønsker at en standardvedtægt skal være gældende.

Standardvedtægten for dobbelthuse, jf. bilag 2, tager udgangspunkt i den almindelige standardvedtægt, jf. bilag 1, men fraviger den, i det omfang, særlige forhold gør sig gældende. Som eksempel kan nævnes, at reglerne om bestyrelsens sammensætning og pligter er væsentlig forenklet i ejerforeninger med kun 2 ejere.

Endvidere gælder standardhusordenen, jf. bilag 3, medmindre ejerforeningen har vedtaget en husorden. Standardhusordenen regulerer en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening. Standardhusordenen er ikke endeligt affattet på alle punkter, men synliggør, at der på visse områder er nogle potentielle konflikter, som ejerforeningen bør tage stilling til, for eksempel om der må holdes husdyr.

Ejerforeningen kan give en ejer påbud om at flytte med passende varsel, såfremt ejeren gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser overfor ejerforeningen eller en af ejerforeningens medlemmer.

3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for erhvervslivet.

5. De økonomiske og administrative konsekvenser for borgerne

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre økonomiske eller administrative konsekvenser for borgerne.

6. De miljø- og naturmæssige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at ville medføre konsekvenser for hverken miljøet eller naturen.

7. Evt. andre væsentlige konsekvenser

Forordningsforslaget skønnes ikke at have andre væsentlige konsekvenser ud over, at eksisterende ejendomme med mere end 1 ejerlejlighed per 1. juli 2008 bliver omfattet af standardvedtægterne, jf. bilag 1 og 2.

8. Forholdet til Rigsfællesskabet og selvstyre

Forordningsforslaget skønnes ikke at få konsekvenser for Rigsfællesskabet eller selvstyreprocessen.

9. Høring af myndigheder og organisationer m.v.

Udkast til forordningsforslaget har været til høring hos A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, Iserit A/S, Økonomidirektoratet, SIK, Grønlands Arbejdsgiverforening, Nusuka, Ilik, PPK, PIP, AK, IMAK, ASG, Grønlandsbanken, Sparbank Vest, Ejendomskontoret Igdlø samt Grønlands Ejendomskontor.

Høringssvar er afgivet af A/S Boligselskabet INI, KANUKOKA, Iserit A/S, Økonomidirektoratet, Grønlands Arbejdsgiverforening, Nusuka, AK og IMAK.

Tekniske fejl samt sproglige fejl og mangler, som høringsparterne har henledt opmærksomheden på, er rettet. En nærmere redegørelse herfor er i nærværende sammenhæng overflødig.

Bemærkninger fra høringsparterne vedrørende udkastets materielle indhold er derimod i det væsentligste gengivet og kommenteret nedenfor. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har fundet det mest hensigtsmæssigt at kommentere høringssvarene i kronologisk rækkefølge i henhold til forslaget.

Til forslaget generelt

Nusuka bemærker, at forordningen om muligt bør ophøjes til landstingslov, i det tilfælde staten ikke er medfinansierende. Hertil bemærkes, at Grønlands Hjemmestyre ved lov nr. 944 af 23. december 1986 om boligforsyning, boligstøtte, leje af boliger m.v. har overtaget boligområdet fra den danske stat med tilskud, hvorfor området reguleres i kraft af forordninger og ikke landstingslove.

Til forslagens tidligere § 1, stk. 2

Grønlands Arbejdsgiverforening stiller sig uforstående overfor formuleringen af forslagens § 1, stk. 2, 1. pkt., der efter Grønlands Arbejdsgiverforenings opfattelse blandt andet medfører, at alle erhvervslokaler omfattes af forslaget. Bestemmelsens stk. 2 er udgået af forslaget, så der ikke hersker tvivl om forslagens anvendelsesområde. Samtidig er anvendelsesområdet yderligere præciseret i bemærkningerne.

Grønlands Arbejdsgiverforening påpeger endvidere, at lejligheder i flerfamiliehuse opført med delvis finansiering fra Landsstyret eller kommunalbestyrelsen, jf. forslagens tidligere § 1, stk. 2, 2. pkt., allerede er omfattet af forslagens § 2, hvis de omdannes til ejerlejligheder. Direktoratet for Boliger og Infrastruktur har præciseret anvendelsesområdet i bemærkningerne.

Til forslagens § 4, stk. 3

IMAK mener, at kravet om at der for hver ejerlejlighed skal udstedes et pantebrev til ejerforeningen, der registreres med 1. prioritets pant, alene skal gælde for fremtidige køb af ejerlejligheder, da det kan få økonomiske konsekvenser for den enkelte ejer, såfremt eksisterende lån i ejerlejligheden skal acceptere et pantebrev til ejerforeningen, der skal registreres med 1. prioritets pant.

Direktoratet for Boliger, Infrastruktur er enig i IMAK's generelle betragtninger om at rentens størrelse kan afhænge af, om der er mulighed for at få lånet registreret med 1. prioritets pant eller ej. Dog mener Direktoratet for Boliger og Infrastruktur ikke, at denne betragtning gør sig gældende for så vidt angår registrering af pantebreve med prioritet efter pantebreve til ejerforeninger, jf. forslagens § 4, stk. 3, når pantebrevet til ejerforeningen ikke udgør et beløb, der er større end 45.000 kroner, jf. forslagens bilag 1 og 2, § 18.

I praksis har det ikke indflydelse på rentens størrelse for lån i ejerlejligheder om der registreres et pantebrev til ejerforeningen med 1. prioritets pant, da det er almindelig kendt blandt banker og realkreditinstitutter, at der normalt registreres et pantebrev til ejerforeningen på op til 45.000 kroner med 1. prioritets pant. Til støtte for Direktoratet for Boliger og Infrastrukturens opfattelse af den beskrevne praksis er der indhentet en uvildig skriftlig udtalelse fra Sparbank Vest og Grønlandsbanken, der begge tilkendegiver, at forslagens § 4, stk. 3, i sin nuværende udformning er i tråd med gældende praksis, og at pantebreve til ejerforeninger med 1. prioritets pant ikke påvirker renten på andre lån i ejerlejligheden.

Til forslagens § 6, stk. 2, med tilhørende bilag 2

KANUKOKA stiller spørgsmålstegn ved, hvordan en ejerforening bestående af 2 medlemmer kan fungere i praksis.

Iserit A/S undrer sig over hvordan en ejerforening med krav om generalforsamling, bestyrelse, suppleanter, årsregnskab og review skal kunne fungere i dobbelthuse, hvor der aldrig vil være mere end 2 ejere. Endvidere mener Iserit A/S, at drift og administration af fælles anliggender i et dobbelthus ikke kan begrunde et krav om dannelse af en ejerforening. Iserit A/S foreslår i stedet en løsning, der bygger på en samejekontrakt, eventuelt i form af en deklaration som registreres servitutstiftende på ejendommen.

Hertil bemærkes, at standardvedtægten for dobbelthuse alene finder anvendelse, såfremt ejerne ikke har vedtaget og registreret andet. Dermed lægges der i forordningsforslaget op til, at ejerne bevarer deres frie aftaleret. Finder ejerne i et dobbelthus, at en samejekontrakt vil være en mere ideel løsning for dem, er der intet til hinder for, at de vedtager og registrerer en sådan på ejendommen. I øvrigt er standardvedtægten for dobbelthuse tilrettet og simplificeret i forhold til standardvedtægten for flerfamiliehuse, så der tages højde for, at der kun er 2 ejere.

Til forslagens bilag 1, § 6

Iserit A/S finder det åbenbart urimeligt, at stemmeretten i en ejerforening fordeles per ejer og ikke per fordelingstal, således at en ejer, der ejer flere ejerlejligheder i en ejendom kun har 1 stemme. Der er tale om en åbenlys fejl, der er blevet rettet, så ethvert medlem har 1 stemme per ejerlejlighed. En ejer, der ejer 5 ejerlejligheder i ejendom har således 5 stemmer.

Bemærkninger til forordningsforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Ordet "lejlighed" forbindes efter almindelig sprogbrug normalt med beboelse, men forslaget finder tilsvarende anvendelse på ejerlejligheder, der anvendes til erhverv. Dermed finder forslaget ikke anvendelse på alle lokaler, der anvendes til erhverv, men kun på erhvervslokaler beliggende i ejerlejligheder.

Ældreboliger, handicapboliger og ungdomsboliger er ikke særskilt nævnt i bestemmelsen, da de, afhængig af ejerforholdet, er omfattet af bestemmelsen.

Endelig finder reglerne anvendelse på ejendomme, der er omdannet fra offentligt ejede udlejningsboliger til private ejerlejligheder efter reglerne i landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Ligesom reglerne finder anvendelse på andre privat ejede ejendomme indeholdende ejerlejligheder, der er opført med delvis finansiering fra Landsstyret eller en kommunalbestyrelse i overensstemmelse med reglerne i landstingsforordning om boligfinansiering samt ejerlejligheder opført efter reglerne om støtte til boligbyggeri.

I bestemmelsen defineres ejerlejligheder, som lejligheder, der ejes særskilt. Ejerlejligheder kan eksempelvis være beliggende i dobbelthuse, rækkehuse og flerfamiliehuse.

Til § 2

Formålet med bestemmelsen er at undgå eventuelle konflikter mellem lejere og ejere, såfremt kun enkelte lejligheder i en ejendom ejet af Hjemmestyret eller en kommune omdannes til private ejerlejligheder efter reglerne i landstingsforordning om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes udlejningsboliger til ejerboliger. Det er dog et krav, at hele ejendommen opdeles i ejerlejligheder, hvilket i praksis vil betyde, at Hjemmestyret eller en kommune er ejer af de resterende ejerlejligheder, som ikke ejes af private personer. Hjemmestyret eller en kommune vil som ejer kunne udleje ejerlejligheden til en lejer.

Til stk. 1

For at undgå ovennævnte uklare retsforhold mellem ejere og lejere, fastsættes det i stk. 1, at ejerlejligheder kun kan oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. Herved fastsættes på forhånd det indbyrdes forhold mellem lejlighederne, uanset at kun enkelte af disse omdannes fra offentlige udlejningsboliger til private ejerlejligheder, mens resten fortsat ejes og udlejes af Hjemmestyret eller kommunen.

Hjemmestyret eller kommunen er som den oprindelige ejer af hele ejendommen stadig ejer af de ikke omdannede boliger, og deltager som sådan i ejerforeningen på lige fod med ejerne i de nu omdannede private ejerlejligheder.

Til stk. 2

Bestemmelsens stk. 2 fastslår, at en ejerlejlighed er en selvstændig fast ejendom, hvilket navnlig har betydning i registreringsmæssig henseende. Ejeren af en ejerlejlighed har derfor som udgangspunkt fuld råderet over ejerlejligheden.

Til § 3

Til stk. 1

Bestemmelsens stk. 1 indebærer, at retten til en ejerlejlighed er en egentlig ejendomsret til ejerlejligheden. Ejeren har således alle de en ejer tilkommende rettigheder over fast ejendom, nemlig retten til at overdrage, pantsætte, udleje og i øvrigt retlig og faktisk råden over ejerlejligheden. Ejeren kan dog være begrænset af eventuelle registrerede servitutter eller af vedtagne og registrerede vedtægter for ejerforeningen, jf. forslaget § 6.

Ejeren kan i almindelighed foretage forandringer vedrørende ejerlejlighedens indre i det omfang, der ikke herved gøres indgreb i bærende konstruktioner, fælles forsyningsledninger og lignende samt ikke foretages forandringer vedrørende bygningens ydre udseende. I øvrigt kræver væsentlige eller større forandringer ofte tilladelse fra det offentlige.

Ejendomsretten til ejerlejligheden er kombineret med en nærmere fastsat andel (fordelingstal) i det fællesskab, som er nødvendigt i en ejendom bestående af ejerlejligheder. Fordelingstallet fastsættes af ejerne, når en ejendom opdeles i ejerlejligheder. Typisk vil fordelingstallet fastsættes på baggrund af størrelsen af de enkelte ejerlejligheder. Er ejerlejlighederne lige store, vil de have en lige stor ejendomsret til fælles bestandsdele og tilbehør. Ønsker ejerforeningen på et senere tidspunkt at ændre fordelingstallet, skal der stemmes herom på generalforsamlingen, og alle ejere skal være enige herom, da en ændring af fordelingstallet vil indskrænke nogle ejeres ejendomsret, mens andre ejeres ejendomsret til fælles bestandsdele og tilbehør vil udvides. Er der ikke fastsat et fordelingstal, har ejerne lige andele i fællesskabet. Størrelsen af den enkelte ejers andel i fællesskabet må antages at være uden betydning for den enkelte ejers benyttelsesret.

På den ene side ligger det i ejerens egentlige ejendomsret til ejerlejligheden, at ejeren i videst mulig omfang bør stilles uafhængigt af de andre ejere, men på den anden side er det indlysende, at fællesskabet i en samlet ejendom bestående af ejerlejligheder bliver langt mere omfattende end for eksempel fællesskabet mellem ejere i rækkehuse. Dette gælder såvel rettigheder, idet de enkelte ejere i fællesskab ejer fælles bestanddele og tilbehør, som ydermure, tag, trappeopgange, fælles installationer, kælderrum med mere, som pligter, idet ejerne i fællesskab må bidrage til fælles forpligtelser.

Til stk. 2

Bestemmelsens stk. 2 indebærer, at det tvungne fællesskab benævnes ejerforeningen, der alene har karakter af et administrationsfællesskab, idet ejerforeningen som fuldmægtig for ejerne administrerer fælles anliggender. En ejerforening er således ikke en forening i almindelig forstand.

Ejerforeningen er ikke et selvstændigt pligtsubjekt, idet ejerne af ejerlejlighederne hæfter personligt for fællesomkostninger, men ejerforeningen kan godt indgå retshandler i eget navn. Indgår ejerforeningen en retshandel i eget navn, forpligtes såvel ejerforeningen som de enkelte ejere heraf.

Ejerforeningen skal ikke oprettes ved en stiftende generalforsamling, men eksisterer i kraft af forordningen, når blot en af ejendommens lejligheder er omdannet fra offentlig udlejningsbolig til privat ejerlejlighed i medfør af reglerne om omdannelse af Hjemmestyrets og kommunernes offentlige udlejningsboliger til ejerboliger, eller når ejendommen i øvrigt opføres eller handles som ejerlejligheder.

De enkelte ejere er uden videre deltagere i ejerforeningen med de dertil knyttede rettigheder og forpligtelser.

Til stk. 3

Den samlede ret til en ejerlejlighed består af 3 elementer, dels selve ejendomsretten til ejerlejligheden, dels medejendomsret til fælles bestanddele og tilbehør og endelig rettigheder og forpligtelser som medlem af ejerforeningen. I stk. 3 bestemmes det, at ejendomsretten og de øvrige rettigheder og pligter ikke kan adskilles ved retlige dispositioner.

Rettigheder og pligter som medlem af ejerforeningen påhviler ejeren, selvom ejerlejligheden er udlejet. Det er således den enkelte ejer, der er ansvarlig for, at sine lejere overholder de vedtægter og husordensregler, der er gældende for ejendommen.

Til § 4

Til stk. 1

Bestemmelsens stk. 1 indebærer, at det påhviler de enkelte ejere forholdsmæssigt og efter fordelingstal at udrede samtlige fælles udgifter ved ejendommens drift, for eksempel udgifter til vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, som ydermure, tag, trappeopgange, fælles installationer, kælderrum med mere.

Bidragenes størrelse og fremgangsmåden ved opkrævning fastsættes i ejerforeningens vedtægter. Fællesomkostninger opkræves i almindelighed som et månedligt bidrag.

Omvendt påhviler den indvendige vedligeholdelse af ejerlejligheden samt reparationer vedrørende ejerlejligheden og installationer i ejerlejligheden ejeren selv og er altså ikke fællesomkostninger.

Til stk. 2

I stk. 2 er det bestemt, at forøgelse af fællesudgifterne, jf. stk. 1, som følge af individuelle foranstaltninger i den enkelte ejers ejerlejlighed, skal bæres af ejeren selv.

Bestemmelsens anvendelsesområde er meget snævert. Der må være tale om direkte påviselige merudgifter. Bestemmelsen giver ikke grundlag for krav om, at visse fællesomkostninger skal fordeles i forhold til den enkeltes brug eller gavn af indretningen eller foranstaltningen i stedet for efter fordelingstal.

Bestemmelsen kan for eksempel finde anvendelse, hvor en ejer har udført særlige kostbare installationer i sin ejerlejlighed, hvilket medfører en forøgelse af den fælles forsikringspræmie.

Til stk. 3

Ejerforeningen har i kraft af bestemmelsens stk. 3 sikkerhed i de enkelte ejerlejligheder for betaling af fællesudgifter, jf. stk. 1. I øvrigt har ejerforeningen sikkerhed i de enkelte ejerlejligheder for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem af ejerforeningen, som følge af medlemmets foranstaltninger foretaget i sin lejlighed, jf. stk. 2.

Efter fast praksis respekterer realkreditinstitutter og banker et skadesløsbrev for et beløb på op til 45.000 kr. Skadesløsbrevet skal angive et maksimumsbeløb for at kunne registreres. Et skadesløsbrev betegner et pantebrev, hvorved der gives sikkerhed for, hvad udstederen (lejlighedsejeren) måtte blive panthaveren (ejerforeningen) skyldig.

Bestemmelsen indeholder ikke et krav om en bestemt beløbsstørrelse på skadesløsbrevet. Dette af hensyn til de ejerforeninger, der allerede har udstedt skadesløsbreve på beløb, der vil komme til at ligge lige under en eventuel beløbsgrænse i bestemmelsen. Men det er klart, at et ejerforeningsmedlem, der udsteder et skadesløsbrev for et beløb af 1.000 kr., ikke opfylder kravet i bestemmelsen, da skadesløsbrevet skal kunne anvendes som reel sikkerhed for

ejerforeningens krav mod de enkelte medlemmer. Derimod er der ikke noget til hinder for, at ejerforeningsmedlemmerne udsteder skadesløsbreve stort 30.000 kr. eller stort 35.000 kr., når blot pantebrevets pålydende værdi modsvarer foreningens pligter.

I øvrigt hæfter lejlighedsejerne direkte, personligt og solidarisk for ejerforeningens forpligtelser, mens de i det indbyrdes forhold hæfter pro rata i forhold til fordelingstallet fastsat i medfør af forslaget § 3.

Til § 5

Bestemmelsen indebærer, at ejerforeningen eller en repræsentant for denne om nødvendigt kan skaffe sig adgang til en lejlighed med fogedens bistand. Bestemmelsen tænkes anvendt i tilfælde hvor en ejer modsætter sig, at for eksempel håndværkere får adgang til lejligheden for at efterse eller reparere fælles installationer, hvor der skal ske kontrolopmåling af ejerlejligheden, eller hvor der er et generelt, men velbegrundet behov for at påse, at ejerlejligheden anvendes indenfor de gældende rammer i ordensreglerne, som de er vedtaget af ejerforeningen.

For eksempel kan det være nødvendigt at skaffe sig adgang til lejligheden, hvor der er en stærk begrundet mistanke om, at ejeren ulovligt holder husdyr, eller hvor det er nødvendigt at undersøge, om eventuelle planlagte nye fælles installationer vil være mulige at gennemføre.

Til § 6

Til stk. 1

Bestemmelsens stk. 1 indebærer, at standardvedtægten, jf. bilag 1, umiddelbart gælder for ejerforeninger med mere end 2 ejerlejligheder, såfremt ejerforeningen ikke har vedtaget og registreret en vedtægt.

Standardvedtægten gælder i sin helhed i ejerforeninger, der ikke har vedtaget og registreret en vedtægt. Derimod gælder standardvedtægten ikke udfyldende på områder, hvor eventuelle vedtægter forholder sig tavse. Her gælder derimod den uskrevne foreningsret.

Hvad vedtægter bør indeholde, kan alt efter ejendommens størrelse og beskaffenhed være vidt forskelligt, derfor overlader bestemmelsen det som udgangspunkt til ejernes frie initiativ at affatte vedtægter.

For at sikre, at der altid findes egnede bestemmelser om ejerforeningens ledelse og administration bestemmes det, at standardvedtægten skal være gældende, medmindre ejerforeningen har vedtaget og registreret andre vedtægter.

Standardvedtægten indeholder blandt andet nærmere bestemmelser om review. Ordet "gennemgang" kan anvendes synonymt med ordet "review". Målet med review af et regnskab er at sætte revisor i stand til at erklære, om revisor på basis af handlinger, som ikke giver samme grad af sikkerhed som ved revision, er blevet opmærksom på forhold, som afkræfter, at regnskabet i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med en fastlagt regnskabsmæssig begrebsramme. Standardvedtægten indeholder et krav om review, fordi der hermed stilles færre krav til revisor, end hvis revisor skal revidere et regnskab. Ejerforeningen kan vedtage en vedtægt, hvori der stilles krav om en egentlig revision og ikke kun et review, såfremt ejerforeningen ønsker en mere grundig gennemgang af regnskabet.

Vedtægter, der afviger fra standardvedtægten skal registreres for at være gyldige. Formålet hermed er at undgå, at der ved eksstinktion af uregistrerede vedtægtsbestemmelser kan komme til at gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere.

Til stk. 2

Bestemmelsens stk. 2 indebærer, at det er frivilligt for ejerforeninger bestående af 2 ejerlejligheder i et dobbelthus at vedtage og registrere vedtægter. Ønsker ejerforeningen at vedtage og registrere en vedtægt, kan ejerforeningen anvende standardvedtægten, jf. bilag 2, eller selv affatte en vedtægt.

Standardvedtægten finder ikke anvendelse, hvor eventuelle vedtægter ikke bestemmer andet, ligesom den ikke gælder i ejerforeninger, der ikke har vedtaget og registreret en vedtægt.

Grunden til at standardvedtægten ikke finder anvendelse i ejerforeninger, der ikke selv har affattet en vedtægt, er at den uskrevne foreningsret fint kan anvendes til at løse eventuelle konflikter mellem ejere i et dobbelthus.

Er ejerlejligheder i et dobbelthus delt af et vertikalt skel, vil ejerne typisk ikke have fælles udgifter eller være fælles om bestanddele og tilbehør som ydermure, tag, trappeopgange, fælles installationer, kælderrum med mere, hvorfor en vedtægt normalt ikke vil være nødvendig. Er ejerlejligheder i et dobbelthus derimod delt af et horisontalt skel, vil ejerne typisk have fællesudgifter og være fælles om bestanddele og tilbehør som ydermure, tag, trappeopgange, fælles installationer, kælderrum med mere, hvorfor det i disse tilfælde vil være mere naturligt at vedtage en vedtægt. Men omvendt kan nogle ejere også ønske at løse fællesanliggende på anden vis, for eksempel ved konkrete aftaler.

Til § 7

Bestemmelsen indebærer, at standardhusordenen, jf. bilag 3, umiddelbart gælder for ejerforeninger, der er omfattet af denne forordning, såfremt ejerforeningen ikke har vedtaget en husorden.

Hvad en husorden bør indeholde, kan alt efter ejendommens størrelse og beskaffenhed være vidt forskelligt, derfor overlader bestemmelsen det til ejernes frie initiativ at affatte en husorden.

I standardhusordenen er der ikke taget stilling til, hvorvidt og i hvilket omfang der må opsættes udvendige antenner, holdes husdyr og opsættes skilte. Har en ejerforening ikke selv vedtaget en husorden, hvor der er taget stilling til disse forhold, finder standardhusordenen anvendelse. Det betyder, at det er ejerforeningen, der, når situationen opstår, skal træffe beslutning herom, for eksempel om der må holdes husdyr. Dermed er det ejerforeningen, der skal løse eventuelle konflikter om overholdelse af husordenen og ikke for eksempel 2 ejere.

For at sikre, at der som udgangspunkt gælder en standardhusorden, bestemmes det, at standardhusordenen skal være gældende i sin helhed, medmindre ejerforeningen har vedtaget en anden husorden. Standardhusordenen er dog ikke endeligt affattet på alle punkter, men synliggør, at der på visse områder er nogle potentielle konflikter, som ejerforeningen bør tage stilling til.

Til § 8

Bestemmelsen indeholder reglerne for ejerforeningens pligter og beføjelser i tilfælde af grov eller oftere gentagen misligholdelse fra ejerens side af sine forpligtelser som ejerlejlighedsejer.

Til stk. 1

En ejerforening, der ønsker at pålægge en ejer at flytte med passende varsel, skal forinden pålæg herom give ejeren et skriftligt påbud om at bringe det eller de forhold i orden, hvorved ejeren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser som ejerlejlighedsejer over for ejerforeningen eller en af dennes repræsentanter. I stk. 1 fastsættes det, at ejerforeningen med passende varsel kan pålægge en ejer at fraflytte sin bolig, såfremt ejeren groft eller gentagne gange har misligholdt sine forpligtelser. Varslet skal afpasses under hensyntagen til misligholdelsens grovhed eller karakter. Det afhænger af ejerforeningens vedtægter og husorden om en ejer groft har misligholdt sine forpligtelser. En lejer, der har lejet en ejerlejlighed af ejeren kan under samme betingelser som en ejer pålægges at fraflytte boligen, såfremt lejeren groft eller gentagne gange har misligholdt sine forpligtelser.

I betragtning af, at det drejer sig om en ejendomsret, bør der stilles strengere krav til fjernelse af en ejer end for eksempel ved ophævelse af et lejemål i en udlejningsbolig. Det er alene ejerforeningen, der kan fremsætte krav om fraflytning og ikke de enkelte øvrige lejlighedsejere.

Ejerforeningen kan kun stille krav om fraflytning og ikke salg af ejerlejligheden. Derfor vedbliver den fraflyttede lejlighedsejer at være medlem af ejerforeningen, og kan udlåne eller udleje sin lejlighed til andre. Forsømmer ejeren efter fraflytning at

betale fællesudgifter, vil de andre ejere kunne foretage udlæg i ejendommen og lade den bortsælge på tvangsauktion, efter de har opnået en dom herfor.

Nedenfor angives 3 typeeksempler på situationer, hvor ejerforeningen kan begære, at en ejer eller en lejer fraflytter ejerlejligheden:

- 1) Ejeren betaler ikke bidrag til ejerforeningen trods gentagne påbud herom.
- 2) Ejeren støjer og larmer om aftenen og om natten og iagttager ikke gentagne henstillinger om god ro og orden. Det er dog et krav, at støjen er systematisk og ikke kun har karakter af lejlighedsvis festgener.
- 3) Ejerlejligheden anvendes som indkvartering eller til udlejning, og beboerne overtræder husordenen trods gentagne påbud om det modsatte.

Til stk. 2

Bestemmelsens stk. 2 giver ejerforeningen mulighed for med rettens hjælp at få sætte ejeren ud, såfremt ejeren ikke efterkommer ejerforeningens påbud fremsat efter stk. 1. En lejer, der har lejet en ejerlejlighed af ejeren kan under samme betingelser som en ejer sættes ud.

Til § 9

Bestemmelsen gælder for såvel førstegangssalg som ved senere salg.

Bestemmelsen fastsætter en oplysningspligt for overdrageren. Reglen opfordrer dermed i praksis en overdrager til at give erhververen udførlige oplysninger som beskrevet i bestemmelsen. Overholder overdrageren ikke sin oplysningspligt, er konsekvensen, at erhververen kan påberåbe sig de almindelige erstatningsretlige regler.

Til § 10

Til stk. 1

Det foreslås, at forordningen træder i kraft den 1. juli 2007.

Til stk. 2

Bestemmelsens stk. 2 indeholder en overgangsregel, hvorefter ejerforeninger med mere end 2 ejerlejligheder, der eksisterer på tidspunktet for forordningens ikrafttræden, den 1. juli 2007, senest et år efter, den 1. juli 2008, bliver omfattet af forslaget §§ 6 og 7, medmindre de forinden har vedtaget en husorden samt har vedtaget og registreret ejerforeningsvedtægter.

I perioden fra den 1. juli 2007 til den 1. juli 2008 gælder der almindelige foreningsretlige principper i forholdet de enkelte ejere i mellem samt almindelige aftale- og formueretlige principper i forholdet mellem ejerforeningen og tredjemand.

Til stk. 3

Bestemmelsens stk. 3 indeholder en overgangsregel, hvorefter ejerforeninger bestående af 2 ejerlejligheder i et dobbelthus, der eksisterer på tidspunktet for forordningens ikrafttræden, den 1. juli 2007, senest et år efter, den 1. juli 2008, bliver omfattet af forslaget § 7, medmindre ejerforeningen forinden har vedtaget en husorden.

I perioden fra den 1. juli 2007 til den 1. juli 2008 gælder der almindelige foreningsretlige principper i forholdet de enkelte ejere i mellem.