

anpartsvis hæftelse. Tanken om anpartsvis hæftelse blev opgivet, og i stedet indsatte man en bestemmelse om, at en grundfond skulle oprettes, når mindst en fjerdedel af ejerforeningens medlemmer efter antal, eller efter fordelingstal, begærede det. Grundfondens midler skulle kun kunne anvendes til afholdelse af større uforudsete udgifter, herunder eksempelvis reparation af tag, således at man kunne fordele store udgifter over en årrække. En ejers andel af grundfonden fulgte ikke med ved overdragelse af ejerlejligheden.

Ejerlejlighedsudvalget konstaterede, at mange ejere i dag hellere vil betale kontant eller selv finansiere ekstraudgifter ved at optage egne lån og ikke deltage i fælleslån med de øvrige medlemmer og udvidede hæftelse overfor långiver til følge. Ejerlejlighedsudvalget konstaterede også, at hvor der optages fælles finansiering via ejerforeningen til gennemførelse af større renoveringsprojekter, vil der ofte være mulighed for at deltage i fælleslånet eller lade sin ejerlejligheds andel heraf indfri. På denne baggrund ønskede Ejerlejlighedsudvalget at sløjfe grundfondsbestemmelsen og i stedet indføre Normalvedtægtens § 25, stk. 2, hvorefter generalforsamlingen kan træffe beslutning om at opkræve beløb med henblik på opsparing til bestemte formål.

Det fremgår ikke af Normalvedtægtens § 25, stk. 2, med hvilken majoritet en sådan beslutning kan træffes, men det må antages, at beslutningen kan træffes med almindelig simpel majoritet i henhold til Normalvedtægtens § 3, idet forholdet ikke ses at være eksplicit nævnt som de beslutninger, der må anses for at være væsentlige i Normalvedtægtens § 4, og som vil kræve to tredjedele dobbeltkvalificeret majoritet. Det må formentlig være således i forhold til selv større og konkrete vedligeholdelsesarbejder. Man kunne imidlertid anføre, at der måske burde gælde noget andet ved større og konkrete forbedringsarbejder, hvilket Peter Andreasen synes at være inde på i sin kommentar til den tidligere normalvedtægt i TBB2006.221. Problemet med bestemmelsen i det hele taget er, at man tilsyneladende kan vedtage at spare op til store og konkrete forbedringsprojekter, der – når de skal udføres – i sig selv kræver to tredjedele dobbeltkvalificeret majoritet at vedtage, og det kunne tale for, at også opsparingen hertil burde være omfattet af samme majoritetskrav. Der synes imidlertid ikke, i hverken Ejerlejlighedsudvalgets rapport endsige ordlydsmæssigt i Normalvedtægtens § 25, at være belæg for en sådan antagelse. Det lader således til, at der med simpel majoritet kan træffes

beslutning om at opkræve beløb til specifikke og væsentlige forbedringsprojekter, der i sig selv kræver to tredjedele dobbeltkvalificeret majoritet på et senere tidspunkt at igangsætte.

De opsparede midler skal være anbragt i et pengeinstitut, hvilket ikke altid er hensigtsmæssigt, hvis der opkræves negativ indlånsrente af pengeinstituttet, ligesom der er begrænsninger i forhold til, hvor meget Garantiformuen dækker ved pengeinstituttets konkurs. Når der sker opkrævning hos ejerne på denne måde, bliver de månedlige udgifter forbundet med at eje ejerlejligheden højere, og det påvirker omvendt handelsværdien, der tilsvarende bliver reduceret⁶⁵. Med disse forhold in mente er det måske mere hensigtsmæssigt, at ejerne beholder deres penge hos sig selv, og forsøger at opnå et afkast heraf, og/eller at der optages fælleslån, eventuelt med mulighed for individuel indfrielse.

Der kan ved særvedtægtsbestemmelse formentlig træffes beslutning om, at en sådan opsparing kan placeres mere hensigtsmæssigt, så længe placeringen af de opsparede midler sker så "sikkert" som muligt, herunder eksempelvis ved placering i børsnoterede obligationer⁶⁶, og uden at sigtet som sådan er investering og spekulation. Det sidste vil klart falde uden for ejerforeningens formål og vil derfor foreningsretligt kræve enstemmighed at vedtage blandt samtlige medlemmer. Men erkendes må det, at selv investering i obligationer er behæftet med finansielle risici, og udgangspunktet må være, at ejerforeninger ikke skal begive sig ud i

⁶⁵ Se ligeledes herom hos Peter Andreasen: Ejerlejligheder i praksis, s. 269. Der er en nøje sammenhæng, mellem hvad det koster at eje ejerlejligheden (ejerudgiften), og hvad en køber derfor vil betale i kontantpris for ejerlejligheden, idet der inden for købers månedlige boligbudget skal være råd til betaling af både ejerudgift og ydelserne på den nødvendige finansiering. Hvis ejerudgiften stiger, er der mindre plads i budgettet til at betale ydelserne på den nødvendige finansiering, og kontantprisen må derfor nedsættes, så finansieringsbehovet bliver mindre. Ofte vil mange ejendomsmæglere i praksis ved værdiansættelsen af ejerlejligheder se på, hvad en køber må antages at ville betale samlet set om måneden for den pågældende ejerlejlighed og dernæst regne baglæns med henblik på at fastslå, hvad kontantprisen da bør fastsættes til.

⁶⁶ Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 242.