

Peter Andreasen

Ejerlejligheder
– i praksis

Nyt Juridisk Forlag
1997

Ejerlejligheder – i praksis

© 1997 by Nyt Juridisk Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller
mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er
uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Printed in Denmark 1997
ISBN 87-982576-6-8

Nyt Juridisk Forlag Aps.
Gothersgade 133
Postboks 2126
1015 København K
Telefon 33 95 97 00
Telefax 33 95 99 97

e-mail: fl@djofef.dk
Homepage-adresse:
<http://www.djofef.dk/flhome.htm>

Forord

På tilsvarende måde, som det allerede findes for andelsboliger og til dels for udlejningsejendomme, erhvervsejendomme og socialt boligbyggeri (almene boliger), er ideen med denne bog at give en samlet redegørelse for en række af de ofte forekommende problemstillinger af praktisk, juridisk, teknisk og økonomisk karakter vedrørende ejerlejligheder og vedrørende ejerforeningernes daglige drift.

Formålet med bogen er således at give en indføring i ejerlejligheds- og ejerforeningsbegrebet og de særlige problemer i forbindelse hermed, eksempelvis i relation til overdragelse og ejerskab af ejerlejligheder, ejerforeningens daglige drift og administration, ejerforeningens og medlemmernes indbyrdes forhold og forholdet til omverdenen m.v., og at give praktiske løsninger og anvisninger herpå.

Det er mit håb, at bogen kan tjene som inspiration og hjælpemiddel såvel for de professionelle aktører, herunder advokater, administratorer, revisorer, ejendomsmæglere og pengeinstitutter, som for ejerforeningernes bestyrelser og de enkelte ejerlejlighedsejere, og muligvis også for tekniske rådgivere, håndværkere, leverandører, forsyningsselskaber og andre, der indgår aftaler med ejerforeningerne. Advokatsekretærer, ejendomsmæglerassistenter o.a. kan eventuelt anvende bogen som supplement til gængs undervisningsmateriale.

For de professionelle aktører kan bogen ikke stå alene. Her må henvises til det anbefalelsesværdige og uundværlige værk Peter Bloks »Ejerlejligheder«.

Jeg siger tak til min partner advokat Sven Westergaard og de andre i advokatfirmaet for den tålmodighed, der er udvist, når jeg har været »fraværende« fysisk eller i tankerne.

Endvidere takker jeg kontorchef Erik Eriksen, Told og Skat, der har inspireret til visse afsnit vedrørende de skatte- og afgiftsmæssige forhold.

København, september 1996

Peter Andreasen

Indholdsoversigt

Indholdsfortegnelse	7
Kapitel 1: Opdeling	19
Kapitel 2: Ejerforeningen – begreb og karakteristik	26
Kapitel 3: Ejerforeningens organisation og drift	48
Kapitel 4: Generalforsamlingen	88
Kapitel 5: Fællesomkostninger og fordelingstal	115
Kapitel 6: Vedtægter og pantsikkerhed	143
Kapitel 7: Ejerens rettigheder og forpligtelser	168
Kapitel 8: Ejerskifte	196
Kapitel 9: Byggearbejder	247
Kapitel 10: Skat og afgifter	290
Bilagsoversigt	311
Bilag 1-14	312
Litteraturfortegnelse	401
Artikelloversigt	403
Domsoversigt	407
Stikordsregister	413

Indholdsfortegnelse

Kapitel 1. Opdeling	19
1. Definitioner	19
2. Historisk udvikling	20
3. Bygninger, der kan opdeles	21
4. Ejendomme, der ikke kan opdeles	23
5. Videreopdeling af ejerlejligheder	23
6. Fremgangsmåden ved opdeling	24
Kapitel 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik	26
1. Indledning	26
2. Medlemmernes hæftelse over for tredjemand	28
2.1. Hovedreglen	28
2.2. Aftalemæssige fravigelser af hovedreglen	30
2.2.1. Prorata hæftelse	30
2.2.2. Subsidiær hæftelse	31
2.2.3. Begrænset hæftelse	32
2.2.4. Indirekte hæftelse	32
2.3. Vedtægtsmæssige fravigelser af hovedreglen	32
2.3.1. Prorata hæftelse	32
2.3.2. Subsidiær hæftelse	32
2.3.3. Begrænset hæftelse	33
2.3.4. Fravigelsernes rækkevidde	33
3. Medlemmernes andele i ejerforeningen	34
3.1. Medlemmernes ejerandele	34
3.1.1. Interessentskaber	34
3.1.2. Ejerforeninger	35
3.2. Medlemmernes andel i driftsoverskud og -underskud	36
3.2.1. Interessentskaber	36
3.2.2. Ejerforeninger	37
4. Ejerforeningens retssubjektivitet	38
4.1. Formueretligt	38
4.2. Processuelt	38
5. Medlemmernes hæftelse vedrørende ny og gammel fælles gæld	39
5.1. Indledning	39
5.2. Hæftelse over for ejerforeningen	39
5.3. Hæftelse over for tredjemand	41
5.3.1. Ny (senere stiftet) gæld	41
5.3.2. Gammel (tidligere stiftet) gæld	41
6. Skattemæssige forhold	44
6.1. Hvis ejerforeningen ikke er et »selvstændigt skattesubjekt«	44
6.2. Hvis ejerforeningen er et »selvstændigt skattesubjekt«	45

Kapitel 3. Ejerforeningens organisation og drift	48
1. Indledning	48
2. Generalforsamlingen	49
2.1. Beslutningskompetencen (materielt)	49
2.1.1. Beslutninger stridende mod lovgivningen	49
2.1.2. Beslutninger stridende mod vedtægterne	50
2.1.3. Beslutninger uden for formålet	50
2.1.4. Majoritetsmisbrug og lighedssætning	50
2.1.5. Beslutninger vedrørende den enkeltes ejerrettigheder (»særrettigheder«)	51
2.1.6. Beslutninger vedrørende »medlemsrettigheder«	52
2.1.6.1. Pantesikkerhed eller anden sikkerhed	53
2.1.6.2. Stemmeret	53
2.1.6.3. Fordelingstal	54
2.1.6.4. Konkrete udgiftsposter	55
2.1.6.5. Afgrænsning mellem fællesejendom og særejeendom	55
2.1.6.6. Anvendelse	55
2.1.6.7. Respektklausuler	56
2.1.6.8. Fælleslån	56
2.1.6.9. Hæftelse over for tredjemand	56
2.1.6.10. Hæftelse for restancer	56
2.2. Tinglysningsdommerens prøvelse	56
2.3. Beslutningskompetencen (formelt)	57
2.3.1. Krav til formalia	57
2.3.2. Krav til vedtagelsen	57
2.4. Konsekvenserne af ugyldighed	58
3. Bestyrelsen	59
3.1. Valg og sammensætning af bestyrelsen	59
3.2. Bestyrelsens opgaver og pligter	60
3.3. Bestyrelsens beslutninger	61
3.4. Bestyrelsesmødernes forløb	62
3.5. Generalforsamlingsindbringelse	63
3.6. Bestyrelsens bemyndigelse og legitimation, tegningsregler	64
3.6.1. Bestyrelsens stillingsfuldmagt	64
3.6.2. Tegningsregler	65
3.6.3. Fuldmagtens grænser	66
3.7. Bestyrelsens ansvar	67
3.7.1. Strafansvar	67
3.7.2. Erstatningsansvar	67
3.7.2.1. Ansvar over for ejerforeningen	68
3.7.2.2. Ansvar over for det enkelte medlem	68
3.7.2.3. Ansvar over for tredjemand	68
3.8. Ugyldighed	68
3.9. Forebyggelse af bestyrelsesansvar	69
3.9.1. Bestyrelsens basale opgaver og pligter	69
3.9.2. Bestyrelsesmedlemmernes basale rettigheder	70
3.9.3. Kriterier for bestyrelsesmedlemmernes erstatningsansvar	71
3.9.4. Forretningsorden	72

3.9.5.	10 gode råd, 10 vigtigste fejl	73
3.9.6.	Ansvarsforsikring	74
4.	Administrator	75
4.1.	Indledning	75
4.2.	Valg af administrator	75
4.3.	Administrators opgaver	76
4.4.	Administrators kompetence	80
4.5.	Administrators ansvar	81
5.	Ejendomsfunktionærer	81
5.1.	Opgaver	81
5.2.	Ansættelsesforhold	81
6.	Revision og regnskab	82
6.1.	Revision	82
6.1.1.	Revisors opgaver	82
6.1.2.	Valg af revisor	83
6.1.3.	Revisors påtegning	83
6.2.	Regnskabet	85
6.2.1.	Resultatopgørelsen	86
6.2.2.	Balancen	86
6.2.3.	Specifikationer (og noter)	87
Kapitel 4. Generalforsamlingen	88
1.	Generalforsamlingens forløb	88
1.1.	Dirigent	88
1.1.1.	Valg af dirigent	88
1.1.2.	Dirigents kvalifikationer, valgbarhed, inhabilitet, m.v.	89
1.1.3.	Dirigents opgaver	90
1.1.4.	Dirigents ansvar	91
1.2.	Generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed	91
1.2.1.	Lovlige indvarsling	91
1.2.2.	Generalforsamlingens beslutningsdygtighed	92
1.3.	Aflæggelse af årsberetning	92
1.4.	Aflæggelse og godkendelse af årsregnskab	93
1.5.	Forelæggelse af budget	95
1.6.	Forslag fra bestyrelsen eller fra medlemmerne	96
1.7.	Valg af bestyrelse eller formand for bestyrelsen	97
1.8.	Valg af revisor og administrator	97
1.9.	Eventuelt	97
1.10.	Referat	98
2.	Medlemmernes stemmeret	99
2.1.	Stemmeret	99
2.1.1.	Stemmerettens udøvelse og overgang	99
2.1.2.	Stemmevægt	99
2.2.	Fuldmagt	100
2.3.	Udelukkelse af stemmeretten, inhabilitet m.v.	100
2.4.	Udelukkelse af stemmeretten, genudlejede ejerlejligheder	101
2.4.1.	Ejerkredsen	101
2.4.2.	Genudlejning	102

2.4.3.	Afstemninger efter fordelingstal	103
2.4.4.	Stemmeoptælling	103
3.	Afstemninger på generalforsamlingen	103
3.1.	Majoritetsbegreber (flertalsbegreber)	103
3.2.	Afstemnings- og valgmetoder	105
3.3.	Valg	105
3.3.1.	Valg mellem flere til én post, f.eks. formandsposten, revisor eller administrator	105
3.3.2.	Valg af flere kandidater samtidig, f.eks. flere bestyrelsesmedlemmer	106
3.4.	Beslutninger om fremsatte forslag	107
3.4.1.	Afstemning over ét forslag	107
3.4.2.	Afstemning over flere forslag	108
3.4.2.1.	Indholdsmæssigt uforenelige (alternative) forslag	109
3.4.2.2.	Indholdsmæssigt forenelige (uafhængige) forslag	111
3.4.2.3.	Hovedforslag, modforslag og ændringsforslag	112
	Kapitel 5. Fællesomkostninger og fordelingstal	115
1.	Indledning	115
1.1.	Loven og normalvedtægten	115
1.2.	Fortolkningsbidrag og afgrænsningskriterier	115
2.	Fordelingstal	116
2.1.	Fordelingstallets betydning	116
2.2.	Fastsættelse af fordelingstal	117
2.3.	Ændring af fordelingstal	118
3.	De enkelte udgiftsarter – grænsen mellem sær- og fællesejendom	119
3.1.	Udenomsarealer og -lokaler	120
3.1.1.	Grunden	120
3.1.2.	Ejendomsskatter og lignende	120
3.1.3.	Kælder- og loftslokaler, pulterrum m.v.	120
3.1.4.	Trappeopgange	121
3.1.5.	Elevatore og lignende	121
3.2.	Klimaskærm	121
3.2.1.	Generelt	121
3.2.2.	Vinduer	121
3.2.2.1.	I almindelighed	121
3.2.2.2.	Butiksvinduer (og -døre)	121
3.2.2.3.	Ruderne	123
3.3.	Indvendig vedligeholdelse, etageadskillelse, vægge m.v.	124
3.3.1.	Indvendig vedligeholdelse	124
3.3.2.	Etageadskillelse	124
3.3.3.	Vægge	124
3.3.4.	Badeværelser	125
3.4.	Altaner	125
3.5.	Forsyningsanlæg og -ledninger	126
3.6.	Forsikringer	127
3.6.1.	Ejendomsforsikring	127
3.6.2.	Glasforsikring	127
3.6.3.	Bestyrelsesansvar	128

3.6.4.	Andre forsikringer	128
3.6.5.	»Fordelingsvejledningen«	128
3.7.	Vicevært, varmemester og andre ejendomsfunktionærer	129
3.8.	Administrative udgifter	130
4.	Særlige udgiftsarter	130
4.1.	Forbrugsbetingede udgifter	130
4.1.1.	Indledning	130
4.1.2.	Udgifter til forbrug af varme	131
4.1.3.	Udgifter til forbrug af vand	132
4.1.4.	Særlige forhold vedrørende vand	133
4.2.	Nye fælles faciliteter	134
4.2.1.	Indledning	134
4.2.2.	Vaskefaciliteter	134
4.2.3.	Selskabslokaler m.v.	135
4.2.4.	Generelt	135
4.3.	Nye fælles anlæg	136
4.3.1.	Indledning	136
4.3.2.	TV-antenne, hybridnet, m.v.	136
4.3.3.	Dørtelefoner el. lign.	138
4.4.	Vedligeholdelse, forbedringer og nyanskaffelser	139
4.4.1.	Afgrænsning	139
4.4.2.	Vedligeholdelse	140
4.4.3.	Forbedringer	140
4.4.4.	Nyanskaffelser	140
Kapitel 6.	Vedtægter og pantsikkerhed	143
1.	Normalvedtægt og individuel vedtægt	143
2.	Vedtægtsændringer – vedtagelse og fortolkning	145
3.	Vedtægtsændringer – tinglysning	146
3.1.	Tinglysningslovens § 1 og ejerlejlighedslovens § 7	146
3.2.	Tinglysningsens betydning inter partes	147
3.3.	Tinglysningsens betydning over for tredjemand	148
3.4.	Eksempler vedrørende tinglysningskravet	149
3.4.1.	Eksempel 1	149
3.4.1.1.	Aftale med en enkelt ejerlejlighedsejer	150
3.4.1.2.	Fælles aftale	150
3.4.1.3.	Fælles aftale som vedtægtsændring	151
3.4.2.	Eksempel 2	153
3.4.3.	Eksempel 3	153
4.	Ejerforeningens pantsikkerhed	155
4.1.	Problemstillingen	155
4.2.	Karakteristik af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter	156
4.3.	Fordele og ulemper ved valg af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter	157
4.3.1.	Vedtægtshjemmel	157
4.3.2.	Indhold og prioritetsstilling	158
4.3.3.	Retsforfølgning	158
4.3.4.	Tvangsauktion	159
4.3.5.	Tinglysning, gældsovertagelse m.v.	159

4.3.5.1.	Pantstiftende vedtægter	159
4.3.5.2.	Skadesløsbreve	160
4.3.5.3.	Ejerpantebreve	161
4.3.6.	Omkostninger	163
4.3.6.1.	Pantstiftende vedtægter	163
4.3.6.2.	Skadesløsbreve og ejerpantebreve	163
4.3.7.	Sammenfatning og konklusion	164
4.4.	Prioritetsstilling	164
4.5.	Vedtægtsændring om pant	166
Kapitel 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser		168
1.	Indledning	168
2.	Salg	169
2.1.	Oplysningspligt generelt	169
2.2.	Oplysningspligt ved salg til lejer	169
2.3.	Pris	170
2.4.	Genulejningspligt	170
2.5.	Eventuel godkendelsesret	171
3.	Pantsætning	171
3.1.	Panterettens genstand og indhold	171
3.2.	Klausul om udlejningsforbud	172
3.3.	Tinglysningslovens §§ 37 og 38	174
3.4.	Prioritetsstilling	174
4.	Udlejning	175
4.1.	Forholdet mellem udlejer og lejer	175
4.1.1.	Indledning – udlejning af en individuel ejerlejlighed	175
4.1.2.	Lejefastsættelse og -regulering	175
4.1.3.	Lejevilkår i øvrigt	177
4.1.4.	Opsigelse	178
4.2.	Forholdet mellem ejerforeningen, udlejer og lejer	178
4.3.	Udlejning i restejendommen	179
4.3.1.	Lejefastsættelse og -regulering	180
4.3.1.1.	Lejeregulering for småejendomme	180
4.3.1.2.	Omkostningsbestemt husleje	181
4.3.2.	Beboerrepræsentation og lejerindflydelse	182
5.	Servitutter og andre byrder	184
6.	Videreopdeling, sammenlægning m.v.	184
7.	Separation og skilsmisse	185
8.	Retsforfølgning mod ejerlejligheden	186
9.	Faktisk råden	186
9.1.	Over særejendom	186
9.2.	Over fællesejendom	187
10.	Misligholdelse over for ejerforeningen og andre ejere	188
10.1.	Misligholdelse over for andre ejerlejlighedsejere	188
10.2.	Misligholdelse over for ejerforeningen	188
10.2.1.	Sædvanlige misligholdelsesbeføjelser	189
10.2.2.	Lejelovsanalogi	189
10.2.3.	Ejerlejlighedslovens § 8 – fraflytningskrav	190

10.2.3.1. Kompetencen	191
10.2.3.2. Misligholdelsens karakter	192
10.2.3.3. Fogedret eller domstol	192
10.2.3.4. Yderligere misligholdelsesbeføjelser	193
10.2.3.5. Vedtægtsbestemmelser om bortsalg	194
Kapitel 8. Ejerskifte	196
1. Indledning	196
2. Salg – overdragelse	196
2.1. Forudgående undersøgelser	196
2.1.1. Sælgers adkomstdokument	197
2.1.2. Kommunale oplysninger	197
2.1.3. Tingbogsoplysninger	198
2.1.4. Ejerlejlighedsopdelingen	198
2.1.5. BBR-ejermeddelse	199
2.1.6. Vurderingsattest, skattebillet, kvitteringer	199
2.1.7. Oplysninger om ejerforeningens forhold	199
2.1.8. Byggeteknisk gennemgang	200
2.2. Lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsomsætningsloven)	201
2.2.1. Erhvervsudøvelse som ejendomsformidler	201
2.2.2. Frit formidlervalg	201
2.2.3. Forbud mod sammenkædning af ydelser	202
2.2.4. Partsrepræsentation	202
2.2.5. Særlige rådgiverinteresser	202
2.2.6. Kontantpris	202
2.2.7. Oplysningspligt	203
2.2.8. Formidlingsaftalen	203
2.2.9. Undersøgelsespligt	203
2.2.10. Salgsopstilling	203
2.2.11. Provenuberegning	204
2.3. Forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom	205
2.3.1. Lovens hovedafsnit	205
2.3.2. Ansvarsbortfald for sælger	205
2.3.2.1. Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring	205
2.3.2.2. Anvendelse på ejerlejligheder	206
2.3.3. Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.	207
2.4. Begrænsninger af energiforbrug m.v.	208
2.4.1. Varmesyn og energiattest	208
2.4.2. Energimærkning og energiplan	209
2.4.2.1. Store ejendomme	209
2.4.2.2. Små ejendomme	210
2.5. Ejerlejlighedsloven	212
2.5.1. Ejerlejlighedslovens § 9 – skærpet oplysningspligt	212
2.5.2. Ejerlejlighedslovens § 16a – priskontrol	212
2.6. Selskabers køb	212
2.7. Udlændinges køb	213
2.7.1. Almindelige regler	213
2.7.2. EU-statsborgere og -selskaber	213
2.8. Slutteddel og skøde	214

2.8.1.	Slutseddel og købsaftale	214
2.8.2.	Skøde	216
2.9.	Realkreditlån	217
2.9.1.	Købesummens berigtigelse	217
2.9.2.	Obligationslån eller kontantlån, renteprocent	218
2.9.3.	Kursrisiko og kurssikring	219
2.9.4.	Prioritetsstilling	220
2.10.	Sælgerpantebrev	220
2.10.1.	Pantebrevsformularer	220
2.10.2.	Fravigelige/præceptive bestemmelser	221
2.10.3.	Pantebrevstyper	222
2.10.4.	Pantebrevets oprettelse og udfyldelse	222
2.11.	Refusionsopgørelsen	224
2.11.1.	Refusionsprincipper (i almindelighed)	224
2.11.2.	Prioriteter	225
2.11.3.	Den kontante købesum	225
2.11.4.	Ejendomsskatter m.v.	226
2.11.5.	Forsikringer	226
2.11.6.	El-forbrug, varmekonsum, vandforbrug	227
2.11.6.1.	El-forbrug	227
2.11.6.2.	Varmeforbrug	227
2.11.6.3.	Vandforbrug	228
2.11.7.	Ordinære fællesudgifter	229
2.11.8.	Opsparing, grundfond m.v.	230
2.11.8.1.	Årets løbende henlæggelse	230
2.11.8.2.	Den opsparede kapital/den opbyggede grundfond	231
2.11.9.	Fælleslån	232
2.11.10.	Restancer	232
2.12.	Mangler og »skæringsproblemer«	233
2.12.1.	Faktiske mangler	233
2.12.2.	Vanhjemmel	235
2.12.3.	Ekstraordinære omkostninger	235
2.12.3.1.	Arbejdet ikke udført	236
2.12.3.2.	Arbejdet udført	237
3.	Tvangsauktion	238
3.1.	Auktionssagens forløb	238
3.1.1.	I almindelighed	238
3.1.2.	»Alternativt opråb«	239
3.1.3.	Tidsmæssige forløb	240
3.2.	Forudgående undersøgelser	241
3.3.	Salgsopstilling (købsnøgle)	241
3.3.1.	Ejendomsoplysninger m.v.	241
3.3.2.	Prioritetsopgørelse	242
3.3.3.	Beløb/omkostninger uden for budsummen	243
3.4.	Auktionsskøde	244
3.5.	Refusion	245
3.6.	Mangler og misligholdelsesbeføjelser	245

Kapitel 9. Byggearbejder	247
1. Registrering	247
1.1. Behovet for vedligeholdelse	247
1.2. Formålet med registrering	247
1.3. Tilstandsrapport	247
1.4. Vedligeholdelsesplan	249
2. Beslutningsgrundlaget	250
2.1. Mindre vedligeholdelsesarbejder	250
2.2. Større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder	251
3. Rådgivere	252
3.1. Tekniske rådgivere	252
3.2. Juridisk rådgiver	254
4. Entreprise- og udbudsform	255
4.1. Valg af entrepriseform	256
4.1.1. Fagentreprise	256
4.1.2. Hovedentreprise	256
4.1.3. Totalentreprise	257
4.1.4. Kombinationer	257
4.2. Valg af udbudsform	258
4.2.1. Overslag	258
4.2.2. Underhåndsbud	258
4.2.3. Licitation	259
4.2.4. Valg af entreprenør	260
5. AB 92, forbehold og entrepriseaftalen	260
5.1. Indledning	260
5.2. Tilføjelser og ændringer til AB 92	261
5.2.1. Fravigelser til AB 92	262
5.2.2. Valg, fravalg og krav i henhold til AB 92	262
5.2.3. Supplerende, tydeliggørende eller præciserende bestemmelser til AB 92	262
5.2.4. Anmodninger med hjemmel i AB 92	264
5.3. Entrepriseaftalens indhold	264
5.4. Sikkerhedsstillelse	265
6. Gennemførelse af byggearbejder	266
7. Finansiering	268
7.1. Løbende opsparing	268
7.2. Opkrævning af ekstraordinært engangsbidrag	269
7.3. Fælleslån	270
8. Tilskudsmuligheder	272
8.1. Statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme	273
8.2. Statstilskud til omstilling af el-opvarmede bygninger	274
8.3. Statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger	275
8.4. Statstilskud til kulbaseret kraftvarme	277
8.5. Statstilskud til udnyttelse af vedvarende energikilder	277
9. Offentlig byfornyelse	277
9.1. Offentlig eller privat byfornyelse	277
9.2. Byfornyelses- og boligforbedringsbeslutningen	278
9.2.1. Byfornyelsesbeslutningen	278
9.2.2. Boligforbedringsbeslutning	280

9.2.3. Enkelstående boligforbedring	280
9.3. Beslutningsproceduren	281
9.3.1. Byfornyelsesbeslutningen	281
9.3.2. Boligforbedringsbeslutning	281
9.3.3. Opfordring til at udarbejde projekt	281
9.3.4. Vetoretten	282
9.3.4.1. Ejerveto	282
9.3.4.2. Kollektivt veto	282
9.3.4.3. Individuelt veto	283
9.4. Byggearbejdernes gennemførelse	284
9.5. Finansiering og støtte	285
9.5.1. Ejerboliger	285
9.5.2. Udlejede ejerlejligheder	286
9.5.3. Beregning af værdistigningen og ombygningstab	287
10. Privat byfornyelse	287
10.1. Aftaleprincippet	288
10.2. Lejefastsættelse og tilskud	288
Kapitel 10. Skat og afgifter	290
1. Ejendomsvurdering, skatter og afgifter	290
1.1. Ejendomsvurdering	290
1.1.1. Ejendomsværdi	290
1.1.2. Grundværdi	291
1.1.3. Forskelsværdi	292
1.2. Ejendomsbeskatning	292
1.3. Andre afgifter	292
2. Indkomstopgørelsen (i almindelighed)	293
2.1. Ejerlejligheder, der anvendes til bolig for ejeren	293
2.2. Ejerlejligheder, der udlejes til beboelse	294
2.2.1. Driftsindtægter og -udgifter	294
2.2.2. Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter	294
2.3. Ejerlejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt af ejeren	295
2.4. Ejerlejligheder, der udlejes til erhverv	295
3. Beskatning ved ejerskifte (salg)	296
3.1. Hovedreglen	296
3.2. Næring	297
3.3. »Parcelhusreglen«	297
3.4. Førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder	297
4. Formueopgørelsen	299
5. Særlige afgifter	299
5.1. Opdelingsafgift	299
5.2. Afgift ved førstegangsoverdragelse	300
6. Bestyrelseshonorar, »frynsegoder«, eget arbejde, m.v.	300
6.1. Bestyrelseshonorar	301
6.2. Refusion af afholdte udgifter	301
6.3. »Frynsegoder« for bestyrelsesmedlemmer	301
6.3.1. Telefon	302
6.3.2. PC'ere	302
6.3.3. Fortæring, fester, hotelophold el. lign.	302

6.4. Eget arbejde	303
6.4.1. Arbejdsweekend, deling af arbejdsopgaver m.v.	304
6.4.2. Bestyrelsesarbejde som eget arbejde	306
7. Moms	306
7.1. Ejerforeningens momsforhold	307
7.1.1. Momsfri virksomhed	307
7.1.2. Momspligtig virksomhed	307
7.1.3. Frivillig momsregistrering	308
7.2. Ejerlejlighedsejernes momsforhold	309
Bilagsoversigt	311
Bilag 1-14	312
Litteraturfortegnelse	401
Artikelloversigt	403
Domsoversigt	407
Stikordsregister	413

KAPITEL 1

Opdeling

Der er i dag begrænsede muligheder for at opdele *bygninger*, i hvert fald ældre beboelsesbygninger, i ejerlejligheder.

I ejerlejlighedsloven er *positivt* opregnet, hvilke bygninger der kan opdeles, og hvilke (kvalitets) krav der i givet fald stilles i den forbindelse. De bygninger, der ikke falder ind under denne opregning, kan ikke opdeles i ejerlejligheder. Det, man ser på, er altså bygningen og ikke ejendommen som sådan (bygning og grund), ejerforhold el. lign.

Ejerlejlighedsloven indeholder herudover bestemmelser om, at visse ejendomstyper og ejendomme i et særligt ejerskab ikke kan opdeles (*forbud mod opdeling*) og altså heller ikke, selvom bygningen i øvrigt måtte falde ind under de positive bestemmelser.

Endelig indeholder ejerlejlighedsloven bestemmelser om, at man i et vist omfang kan foretage *videreopdeling* af allerede opdelte ejerlejligheder.

1. Definitioner

- ❑ En fast ejendom kan ejes af flere i fællesskab (i sameje) på en sådan måde, at de enkelte ejere direkte ejer en ideel andel af ejendommen, uden at der til denne er knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til bestemte lokaliteter i ejendommen. På tilsvarende måde kan en fast ejendom indirekte ejes af flere i en anden fællesskabskonstruktion, f.eks. aktieselskab, anpartsselskab, interessentskab, kommanditselskab el. lign., således at det er selskabet, der står som ejer af ejendommen.
- ❑ Såfremt ejendommen direkte ejes af flere i fællesskab (i boligsameje) på en sådan måde, at der til de enkelte ejeres ideelle andel af ejendommen er knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til bestemte lokaliteter i ejendommen, tales der normalt om en anpartslejlighed.
- ❑ Såfremt ejendommen direkte ejes af et selskab eller en forening, og der til besiddelsen af den enkeltes andel i selskabet eller til den enkeltes medlems-

Kap. 1. Opdeling

ret af foreningen er knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til bestemte lokaliteter i ejendommen, tales der ofte om et boligfællesskab. Ejers ejendommen af et aktieselskab (boligaktieselskab), og er der til besiddelsen af den enkelte aktie knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til lokaliteter i ejendommen, foreligger der en aktielejlighed. Ejers ejendommen af en andelsboligforening, oprettet i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, således at der til medlemsretten er knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til lokaliteter i ejendommen, tales der om en andelsejlighed. Ejers ejendommen af et boliginteressentskab, boligkommanditselskab eller et andet boligfællesskab, og er der til andelen i boligfællesskabet knyttet eller forudsat en eksklusiv benyttelsesret til lokaliteter i ejendommen, tales der typisk om en interessentskabslejlighed, kommanditskabslejlighed eller en boligfællesskabslejlighed.

- Såfremt ejendommen under iagttagelse af en række betingelser og formelle regler i ejerlejlighedsloven er opdelt i selvstændige enheder, foreligger der en ejerlejlighed, der herefter kan ejes af en enkeltperson, flere personer eller et selskab under den ene eller anden form. Når opdelingen er gennemført, er den enkelte ejerlejlighed i enhver henseende en selvstændig fast ejendom afgrænset af lejlighedens ydervægge. Den enkelte ejerlejligheds-ejer har sammen med de andre ejerlejlighedsejere fælles ejendomsret til grunden, fælles bygningsbestanddele og tilbehør.

2. Historisk udvikling

I 1966 (1. juli 1966) indførtes adgang til at opdele såvel ældre (opført før 1. juli 1966) som nye (senere opførte) bygninger i ejerlejligheder. Der var ingen kvalitetskrav. Landbrugsejendomme, socialt boligbyggeri, ejendomme fra før 1890 (medmindre de var fredet, eller kommunen gav tilladelse hertil) og kondemnable ejendomme (medmindre manglerne blev afhjulpet) kunne dog ikke opdeles.

I 1969 blev adgangen til opdeling begrænset i kommuner med huslejeregulering, idet opdeling af ældre beboelsesejendomme i sådanne kommuner nu kun kunne ske med samtykke fra kommunalbestyrelsen, der kunne nægte at give et sådant samtykke, hvis visse kvalitetskrav for boligerne ikke var opfyldt.

I 1970 blev adgangen til opdeling i kommuner med huslejeregulering yderligere begrænset, idet der nu som hovedregel ikke kunne ske opdeling af beboelsesejendomme, der var taget i brug inden den 1. april 1961.

I 1972 indførtes et generelt forbud over hele landet mod opdeling af ældre beboelsesejendomme opført før 1. juli 1966.

3. Bygninger, der kan opdeles

I 1976 genindførtes adgangen til opdeling af ældre beboelsesejendomme, men kun hvis en række krav til standard og kvalitet i boligerne var opfyldt. Til gengæld bortfaldt alderskriteriet for ejendommene.

I 1977 skærpedes kravene til standard og kvalitet på en række punkter.

I 1979 indførtes et fuldstændigt forbud mod opdeling af beboelsesejendomme fra før 1. juli 1966, bortset fra fredede ejendomme og ejendomme med højst 2 beboelseslejligheder, idet det dog for sidstnævnte var en betingelse, at en række kvalitetskrav var opfyldt.

I 1982, 1986, 1987, 1990 og 1991 blev der foretaget visse ændringer i ejerlejlighedsloven, der dog ikke havde væsentlig betydning for spørgsmålet om opdeling, bortset fra at ældre beboelsesejendomme kun måtte indeholde 2 beboelseslejligheder (ældre tofamiliehuse).

Der (er eller) må forventes gennemført visse konsekvensændringer som følge af lov om almene boliger.

Man kan altså til en vis grad konkludere, at opdeling af ældre beboelsesejendomme (etageejendomme) i ejerlejligheder er foretaget i 2 perioder, dels fra 1966 til 1972, hvor der, bortset fra ejendomme beliggende i kommuner med huslejeregulering, ikke kunne stilles kvalitetskrav, og dels fra 1976 til 1979, hvor opdelingen var betinget bl.a. af en række krav til lejlighedernes standard og kvalitet.

3. Bygninger, der kan opdeles

Følgende bygninger kan fortsat opdeles i ejerlejligheder:

- Nye bygninger, det vil sige bygninger, hvis opførelse er påbegyndt *efter 1. juli 1966* (datoen for ejerlejlighedslovens ikrafttræden). Det er altså ligeegyldigt, om bygningen anvendes til beboelse, til erhverv eller til en kombination heraf. Der stilles ingen kvalitetskrav, selvsagt bortset fra de kvalitetskrav, der er eller måtte være stillet efter bygningslovgivningen m.v.
- Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse, d.v.s. *rene erhvervsbygninger*. Det er ligeegyldigt, hvor gamle bygningerne er, og der stilles ingen kvalitetskrav.
- Bygninger, der er *fredet* i henhold til lov om bygningsfredning, idet det dog for sådanne bygninger er en betingelse, at der gives samtykke fra miljøministeren. I forbindelse med dette samtykke vil der efter praksis blive stillet krav, *dels* om at der tinglyses en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, bl.a. indeholdende bestemmelse om, at de til enhver tid værende ejere fraskriver sig retten til at kræve ejendommen

Kap. 1. Opdeling

overtaget af staten, såfremt der meddeles afslag på en nedrivningsansøgning, *dels* om at der ud fra bevaringsmæssige hensyn gennemføres evt. nødvendige istandsættelses- og genopretningsarbejder typisk vedr. ejendommens ydre og i visse tilfælde, at der er eller skabes mulighed for at forsyne de enkelte ejerlejligheder med tidssvarende installationer, og *dels* om at der som supplement til ejerforeningens vedtægter tinglyses en deklaration om, *at* den fredede bygning betragtes som en helhed, således at betingelser, der knyttes til tilladelser, kan vedrøre andre forhold end selve tilladelsen, *at* alle bygningsarbejder bortset fra almindelig vedligeholdelse kræver forudgående tilladelse, og *at* der etableres en grundfond, hvis midler kun kan anvendes til istandsættelsesarbejder m.v. i bygningsfredningslovens forstand. Der kan ikke uden videre stilles krav om, at beboelsesejerlejlighederne skal opfylde ejerlejlighedslovens kvalitetskrav, idet der principielt kun kan stilles krav i relation til bevaringsformålet. Det er ligegyldigt, om bygningen anvendes til beboelse, til erhverv eller til en kombination heraf.

- Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelsesejerlejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum (*tofamilieshuse*), såfremt visse kvalitetskrav er opfyldt. Det er således en betingelse, *dels* at en landinspektør attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed opfylder en række krav i relation til størrelse, standard og kvalitet, og *dels* at bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder en række krav til standard og kvalitet. Bestemmelsen gælder i sagens natur for ældre bygninger.
- Visse bygninger, hvor det er en *betingelse for offentlig støtte*, at den støtteberettigede del af bygningen udgør en selvstændig fast ejendom (en selvstændig ejerlejlighed). Under visse nærmere angivne betingelse kan opdeling ske på den måde, at den støtteberettigede del udgør en ejerlejlighed og den ikke støtteberettigede del udgør en ejerlejlighed. Det drejer sig om bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger (herunder almene ældreboliger), om bygninger, der er kondemneret, hvor en del af bygningen indrettes til ungdomsboliger og om ejendomme, der tilhører almennyttige boligselskaber (almene boligorganisationer), hvor boligdelen udskilles.

Bestemmelserne er *alternative* forstået på den måde, at man selv kan vælge, hvilke af bestemmelserne man i givet fald vil anvende. Er der således eksempelvis tale om en fredet bygning, der kun indeholder 2 beboelsesejerlejligheder, kan man selv vælge, om man vil anvende bestemmelsen om opdeling af fredede bygninger eller bestemmelsen om opdeling af bygninger, der kun indeholder 2 beboelsesejerlejligheder.

5. Videreopdeling af ejerlejligheder

Er man ude for den situation, at der på en ejendom (på et matrikelnummer) ligger flere selvstændige og fritliggende bygninger, afgøres det for *den enkelte bygning*, om opdelingsbetingelserne er opfyldt. Man kan anvende forskellige opdelingsbetingelser på hver bygning, men samtlige bygninger skal kunne opdeles efter den ene eller anden bestemmelse. Det er tvivlsomt, om man kan opdele, hvis en af de fritliggende bygninger kun indeholder en lejlighed.

Hvis en bygning ikke falder ind under ovennævnte muligheder, kan den ikke opdeles i ejerlejligheder.

Et *grundstykke* kan ikke opdeles i ejerlejligheder. Det er ikke muligt at give en ejerlejlighedsejer eksklusiv benyttelsesret til en del af det fælles grundareal i mere end 30 år, og det er derfor f.eks. i princippet ikke muligt (tidsbegrænset) at tillægge et haveareal til en stueejerlejlighed eller at adskille grunden i et dobbelthus.

4. Ejendomme, der ikke kan opdeles

Som nævnt kan ejendomme, hvor der ligger bygninger, der ikke opfylder ovennævnte kriterier, ikke opdeles i ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsloven indeholder herudover bestemmelser om, at følgende ejendomme ikke kan opdeles i ejerlejligheder:

- Landbrugsejendomme.
- Ejendomme, som tilhører almennyttige boligselskaber (almene boligorganisationer), dog med visse undtagelser.
- Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Dette *forbud* mod opdeling i ejerlejligheder gælder altså, selvom bygningen i øvrigt måtte opfylde kriterierne for opdeling i ejerlejligheder.

5. Videreopdeling af ejerlejligheder

For så vidt angår de bygninger, der efter gældende lovgivning ikke kan opdeles i ejerlejligheder, d.v.s. først og fremmest ældre bygninger, der indeholder flere end 2 beboelseslejligheder, men som allerede lovligt er opdelt i ejerlejligheder, kan der ske videreopdeling af bygningen, enten ved videreopdeling af de eksisterende ejerlejligheder eller ved oprettelse og tilbygning af nye ejerlejligheder uden for de eksisterende.

Kap. 1. Opdeling

Hvis de videreopdelte ejerlejligheder skal anvendes til beboelse, er det for ældre bygningers vedkommende en betingelse, at en landinspektør attesterer, at hver enkelt (nye) ejerlejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de gældende krav til areal, standard og kvalitet.

6. Fremgangsmåden ved opdeling

Ifølge tinglysningsbekendtgørelsen skal der forinden eller samtidig med tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed indleveres en *anmeldelse* om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Med anmeldelsen skal følge en *fortegnelse* over ejerlejlighederne og et *kort* over hver enkelt ejerlejlighed, to genparten af anmeldelsen og fortegnelsen og en genpart af kortene.

I *fortegnelsen* skal angives:

1. Ejerlejlighedernes beliggenhed, angivet ved matr.nr., gadenavn, husnummer, etage m.v.
2. Ejerlejlighedernes numre
3. Ejerlejlighedernes areal
4. Ejerlejlighedernes fordelingstal, hvis et sådant er fastsat

Oplysningerne under 1-3 samt kortene skal være attesterede af en landinspektør med beskikkelse, i København og Frederiksberg kommuner dog af henholdsvis stadskonduktøren og stadslandinspektøren og i Sønderjylland af vedkommende amtslandinspektør. Endvidere skal den pågældende landinspektør om fornødent attestere, at diverse kvalitetskrav er opfyldt, ligesom bygningsmyndigheden om fornødent skal attestere, at visse (andre) kvalitetskrav er opfyldt. Ved opdeling af fredede bygninger skal miljøministerens samtykke foreligge.

Endelig skal landinspektøren attestere, at matrikulær udstykning ikke er mulig.

Anmeldelsen skal indeholde oplysning om, efter hvilken bestemmelse ejerlejlighedsopdelingen gennemføres, og ejerens erklæring om, at betingelserne er opfyldt.

I bilag 8 A-8 C til Boligministeriets cirkulære nr. 177 af 25. august 1977 om ejerlejligheder og om boligfællesskaber er givet et *eksempel* på anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder. Eksemplet skal evt. suppleres med attestation vedr. diverse kvalitetskrav m.v. og med samtykke fra miljøministeren.

Ved opmåling af ejerlejlighedens areal beregnes nettoarealet, der adskiller sig fra sædvanlig beregning, bl.a. ved at andele af trapperum m.v. ikke medtages.

På ejendommens blad i tingbogen noteres anmeldelsen og fortegnelsen, og der oprettes blad for hver enkelt ejerlejlighed, hvortil de på hovedejendommen hæftende byrder, forpligtelser m.v. overføres, evt. blot ved en henvisning.

Pantebreve med pant i hovedejendommen har nu pant i samtlige de enkelte ejerlejligheder. Pantebrevene forfalder normalt ikke ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, men i forbindelse med salg af de enkelte ejerlejligh-

5. Videreopdeling af ejerlejligheder

heder skal der, alt afhængig af pantebrevens indhold, træffes nærmere aftale om opdeling af pantebrevet, betaling af (forholdsmæssigt) ejerskifteafdrag, relaksation m.v.

KAPITEL 2

Ejerforeningen – begreb og karakteristik

1. Indledning

Enhver ejer af en ejerlejlighed er pligtmæssig medlem af *ejerforeningen*, uden at der skal iagttages en særlig indmeldelsesprocedure el. lign. Ejerforeningen etableres automatisk og uden videre i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder eller rettere i forbindelse med (fra)salg af den første ejerlejlighed, hvorved der opstår et fællesskab (bestående af minimum 2 personer/medlemmer). Det er muligt, at ejerforeningen i den første periode, og indtil der er flere ejere, ikke fuldt ud fungerer med formel indkaldelse til generalforsamling, valg af bestyrelse m.v., men desuagtet er ejerforeningen etableret med deraf følgende konsekvenser, herunder at der eksempelvis i visse henseender kan træffes beslutning med simpel stemmeflerhed eller kvalificeret majoritet mod den enkeltes ejers protest, alene begrænset af almindelige regler om lighed og majoritetsmisbrug.

Den *enkelte ejerlejlighedsejer* har som udgangspunkt den faktiske (og retlige) eneråden vedrørende de som særejendom udlagte lokaler, ret til fælles brug af de fælles bestanddele som anpartshaver i disse, og forvaltningsbeføjelse som medlem af ejerforeningen, herunder stemmeret.

Ejerlejlighedsejeren kan i retlig henseende kun råde over det samlede kompleks af rettigheder bestående af særrådigheden over lejligheden, samejeretten til de fælles bestanddele og retten (og pligten) til medlemskab af ejerforeningen.

Ejerforeningens *primære formål* er at varetage medlemmernes fælles interesser såvel indadtil i forholdet mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes som udadtil i forhold til tredjemand. Det antages, at ejerforeningen alene har karakter af et *forvaltningsorgan* eller et *administrationsfællesskab*, idet ejerforeningen som fuldmægtig for ejerne administrerer de fælles anliggender.

2.1. Hovedreglen

Ejerforeningen er ikke en forening i traditionel forstand, idet der ved en forening i dansk ret forstås en sammenslutning med vekslende deltagerantal etableret for at gennemføre et eller flere nærmere fastlagte formål af varig karakter, hvor et medlem ikke hæfter for foreningens forpligtelser, og hvor et udtrædende medlem ikke uden særlig hjemmel har andel i foreningens eventuelle formue.

Ejerforeningen bør i retlig henseende snarere sammenlignes med et *interessentskab* (eller almindeligt sameje) vedrørende fast ejendom og især med et interessentskab med et større antal deltagere, hvor der af praktiske og andre årsager er oprettet egentlige beslutningsorganer, der efter nærmere angivne retningslinier kan berettigede og forpligte de enkelte interessenter.

Til tider søges der opstillet visse karakteristika, der er typiske for en forening henholdsvis for et interessentskab:

- typiske foreninger, såsom f.eks. idrætsforeninger, er i princippet åbne for alle, mens typiske interessentskaber er lukkede sammenslutninger i den forstand, at man ikke uden videre kan melde sig ind
- typiske foreninger har ofte et større og vekslende antal medlemmer, mens typiske interessentskaber ofte har et mindre og nærmere defineret antal deltagere
- i de typiske foreninger hæfter medlemmerne normalt kun begrænset og med deres eventuelle indskud, mens deltagerne i et interessentskab som udgangspunkt hæfter personligt og evt. tillige solidarisk
- i de typiske foreninger betaler medlemmerne normalt et årligt kontingent og måske et mindre indskud, mens nye deltagere i et interessentskab ofte betaler et kapitalindskud svarende til en forholdsmæssig andel af værdierne i interessentskabet, hvorefter driften tilsigtes i det mindste at hvile i sig selv
- i de typiske foreninger er der ofte etableret organiserede beslutningsorganer, hvor beslutninger som udgangspunkt træffes ved stemmeflerhed, evt. kvalificeret, mens beslutninger i interessentskaber som udgangspunkt træffes ved enstemmighed.

Sådanne kendetegn er højst indicier for, om der foreligger en typisk forening eller et typisk interessentskab. Der findes mange mellemformer, hvor man konkret må se på, om det er de lovbestemte eller ulovbestemte regler for foreninger henholdsvis for interessentskaber, der er bedst anvendelige i civilretlig, strafferetlig eller skatteretlig henseende.

Ejerforeninger indtager utvivlsomt en sådan *melleform*, der har kendetegn såvel for den typiske forening som for det typiske interessentskab, men hvor især ejerlejlighedsejernes fælles (sam)ejendomsret til ejendommens fælles bestanddele og ejerlejlighedsejernes principielt personlige hæftelse over for tredjemand peger i retning af et interessentskab.

2. Medlemmernes hæftelse over for tredjemand

2.1. Hovedreglen

På tilsvarende måde som ved et interessentskab er udgangspunktet, at de enkelte ejerlejlighedsejere (interessenter) hæfter *personligt, solidarisk, direkte og principalt* over for tredjemand for så vidt angår de forpligtelser, ejerforeningens kompetente beslutningsorganer lovligt har påtaget sig på ejerlejlighedsejernes (interessenternes) vegne.

Personlig contra begrænset (ikke-personlig) hæftelse

Den personlige hæftelse står i modsætning til den begrænsede (ikke-personlige) hæftelse.

Ved *personlig* hæftelse forstås, at ejerlejlighedsejeren hæfter med hele sin formue over for (ejerforeningens) fælles kreditorer.

Ved *begrænset* hæftelse forstås, at ejerlejlighedsejeren ikke hæfter med hele sin formue over for (ejerforeningens) fælles kreditorer, men kun med sin andel af ejerforeningens formue, altså eksempelvis andelen af en evt. grundfond eller andelen af friværdien i en viceværtsejerskab, som ejerforeningen måtte have købt på medlemmernes vegne.

Sondringen må ikke forveksles med og udelukker ikke, at ejerlejlighedsejeren over for ejerforeningen »som sådan« kan være forpligtet til at indbetale yderligere bidrag el. lign. til brug for betaling af fælles kreditorernes tilgodehavende.

Hæfter man kun begrænset, har det ingen mening at tale om, hvorvidt denne hæftelse er solidarisk eller proratarisk, mens dette har betydning ved den personlige hæftelse over for fælles kreditorer.

Solidarisk contra proratarisk hæftelse

Den solidariske hæftelse står i modsætning til den proratariske hæftelse.

Ved *solidarisk* hæftelse forstås, at ejerlejlighedsejerne hæfter »en for alle og alle for en«, hvilket betyder, at fælles kreditorerne kan kræve hele deres tilgodehavende betalt hos den enkelte ejerlejlighedsejer. Er således blot en af disse økonomisk solid, er fælles kreditorerne dermed sikret betaling. Den ejerlejlighedsejer, der i kraft af den solidariske hæftelse har betalt de fælles kreditorers tilgodehavende fuldtud, er herefter henvist til selv at gøre regres gældende mod de øvrige ejerlejlighedsejere, og udover besværet hermed kan den pågældende ejerlejlighedsejer evt. risikere at måtte bære tabet på et ikke økonomisk solidt medlem for så vidt angår dennes andel af den fælles gæld.

Ved *proratarisk* hæftelse forstås, at de fælles kreditorer kun kan holde sig til de enkelte ejerlejlighedsejere for de enkelte ejerlejlighedsejeres andel af den

2.1. Hovedreglen

fælles gæld, og kan de fælles kreditorer ikke opnå fyldestgørelse via ejerforeningens formue, og kan et eller flere medlemmer ikke betale sin andel, må de fælles kreditorer således bære tabet på de pågældende medlemmer, idet de pågældendes andel ikke kan kræves betalt af de andre medlemmer.

Direkte contra indirekte hæftelse

Den direkte hæftelse står i modsætning til den indirekte hæftelse.

Ved *direkte* hæftelse forstås, at ejerlejlighedsejeren hæfter direkte over for fælles kreditorer.

Ved *indirekte* hæftelse forstås, at ejerlejlighedsejeren ikke hæfter direkte over for fælles kreditorer, men at ejerlejlighedsejeren i forhold til ejerforeningen kan være forpligtet til at foretage indbetaling af yderligere bidrag til brug for ejerforeningens betaling af fælles kreditorer.

Såfremt ejerlejlighedsejeren hæfter personligt over for fælles kreditor, vil denne hæftelse også være direkte.

Principal contra subsidiær hæftelse

Den principale hæftelse står i modsætning til den subsidiære hæftelse. Forholdet er her, at den personlige hæftelse over for fælles kreditorer kan være undergivet visse processuelle begrænsninger.

Ved den *principale* hæftelse over for fælles kreditorer forstås, at de fælles kreditorer straks, når kravet er forfaldent til betaling, kan rette kravet mod den enkelte ejerlejlighedsejer og kræve tilgodehavendet betalt af denne, helt eller delvist.

Ved den *subsidiære* hæftelse over for fælles kreditorer forstås, at de fælles kreditorer først skal søge deres tilgodehavende betalt via ejerforeningens formue, og først når det (ved udtømmende retsforfølgning) er konstateret, at ejerforeningens formue ikke giver dækning, kan kravet rettes mod de enkelte ejerlejlighedsejere personligt.

Undertiden skelnes der herudover mellem en egentlig subsidiær hæftelse og en modificeret subsidiær hæftelse, hvor den egentlige subsidiære hæftelse forstås som angivet ovenfor. Den *modificerede subsidiære* hæftelse går ud på, at de fælles kreditorer først skal rette et betalingskrav mod ejerforeningen og afvente, om der sker betaling herfra, inden kravet rejses mod den enkelte ejerlejlighedsejer. Ved den modificerede subsidiære hæftelse er der altså ikke krav om, at der først skal være foretaget udtømmende retsforfølgning mod ejerforeningen, førend betalingskravet rejses over for den enkelte ejerlejlighedsejer, og hæftelsesformen må derfor nærmest betegnes som en principal hæftelse undergivet visse »påkravsregler«.

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

2.2. Aftalemæssige fravigelser af hovedreglen

Tredjemand må normalt kunne gå ud fra, at hæftelsesforholdene er som anført og svarende til hæftelsesforholdene i det traditionelle interessentskab, men der kan ikke være noget til hinder for, at ejerforeningens kompetente organer i de enkelte kontraktforhold aftaler med tredjemand (eksempelvis banken eller en entreprenør), at hæftelsen for de enkelte medlemmer over for de pågældende tredjemænd skal »lempes« i forhold hertil.

Ejerforeningens kompetente organer kan derfor i sagens natur eksemplvis aftale, at de enkelte medlemmers personlige hæftelse over for tredjemand kun skal være proratarisk og ikke solidarisk eller aftale, at tredjemand først skal fremsætte betalingspåkrav over for ejerforeningen ved dennes kompetente organer (evt. administrator), inden der rettes betalingskrav mod de enkelte ejere.

2.2.1. Prorata hæftelse

Et aftalevilkår om proratarisk hæftelse (i modsætning til solidarisk hæftelse) må forstås på den måde, at spørgsmålet om den proratariske hæftelse først bliver aktuelt, når *tredjemand* gør et direkte betalingskrav gældende mod den enkelte ejerlejlighedsejer, altså typisk i tilfælde af misligholdelse, eksemplvis hvor banken kræver fælleslånet – restgæld og misligholdte ydelser – indfriet som følge af ejerforeningens manglende rettidige betaling af de løbende ydelser på fælleslånet.

Derimod kan det næppe antages, at den enkelte ejerlejlighedsejer *over for ejerforeningen* kan påberåbe sig aftalevilkåret om den proratariske hæftelse som begrundelse for eksemplvis at undlade indbetaling af en andel af fællesbidraget, svarende til den andel af gælden, der måtte kunne henføres til en ejerlejlighed, hvor den aktuelle (og evt. nye) ejer af den ene eller anden grund måtte kunne hævde, at vedkommende ikke hæfter for forpligtelsen over for tredjemand, men hvor ejerforeningen »som sådan« desuagtet fortsat sørger for betaling af den fulde ydelse eller den fulde gæld for at undgå misligholdelse af gældsforpligtelsen over for tredjemand.

Normalt vil det da også være sådan, at selvom en evt. ny ejer måtte kunne hævde, at vedkommende ikke hæfter for forpligtelsen over for tredjemand, vil vedkommende dog hæfte over for ejerforeningen »som sådan« for den pågældende ejerlejligheds andel af den fælles forpligtelse. Den pågældende ejerlejlighedsejer vil derfor ikke i forhold til ejerforeningen »som sådan« kunne undlade at betale sin andel af den fælles forpligtelse, herunder den andel af fællesbidraget for den pågældende ejerlejlighed, der medgår til betaling af ydelsen over for tredjemand.

2.2.1. Prorata hæftelse

Det er vel under alle omstændigheder klart, at de proratarisk hæftende medlemmer skal deltage i betalingen af det *underskud*, der, ved ejerforeningens fortsatte betaling af den fulde ydelse eller den fulde gæld til tredjemand, måtte opstå i ejerforeningen »som sådan« som følge af (fælles)bidragsrestancer på et medlem, der hæfter over for tredjemand, også for så vidt angår den andel af bidragsrestancen, der måtte kunne henføres til den pågældende ejerlejligheds andel i betaling af ydelsen på gældsforpligtelse over for tredjemand, herunder andelen af den samlede gældsforpligtelse over for tredjemand.

Ovennævnte må også gælde for det proratarisk hæftende medlem, der måtte have indfriet »sin andel« af et eventuelt banklån, og som således ifølge lånedokumentet måtte være »frigjort for sin hæftelse over for banken«.

Ejerforeningen »som sådan« må antagelig være berettiget til at disponere på denne måde i forhold til de enkelte medlemmer og ejerlejlighedsejere og altså sørge for fortsat betaling af den fulde ydelse eller den fulde gæld over for tredjemand i hvert fald inden for rimelighedens grænser. På et tidspunkt må ejerforeningens kompetente organer selvsagt overveje, om man vil undlade at betale den fulde ydelse (til eksempelvis banken) og i stedet tage de mere eller mindre uoverskuelige konsekvenser af en misligholdelse, hvor det således er tredjemand og ikke de øvrige medlemmer, der må bære tabet på den ejerlejlighedsejer, der af den ene eller anden grund ikke måtte være forpligtet over for tredjemand, eller som ikke er i stand til at betale sin andel af den fælles gæld.

2.2.2. Subsidiær hæftelse

Et aftalevilkår om, at tredjemand eksempelvis først skal fremsætte *betalingspåkrav* over for ejerforeningen, inden der rettes betalingskrav mod de enkelte ejere, er næppe en fravigelse af udgangspunktet, hvorefter medlemmerne hæfter principalt over for tredjemand, men snarere en præcisering af, at den principale hæftelse må forstås på den måde, at der først skal konstateres misligholdelse af ejerforeningen »som sådan«, førend man kan gå direkte til de enkelte ejerlejlighedsejere. Om man vil vælge at kalde dette for en modificeret subsidiær hæftelse el. lign., er formentlig en temperamentssag.

De enkelte ejerlejlighedsejeres hæftelse kan derfor i så fald sammenlignes med selvskyldnerkautionistens (ejerlejlighedsejerens) hæftelse for ejerforeningens (hovedmandens) forpligtelser.

Et aftalevilkår, der *minder om* en subsidiær hæftelse, vil kunne tænkes i den situation, hvor det vedrørende særlige aktiver, f.eks. hvor ejerforeningen har købt en viceværtsejerskab, måtte være aftalt, at den finansierende tredjemand først skal søge sig fyldestgjort i aktivet i kraft af sin panteret, førend vedkommende tredjemand kan rette kravet mod de enkelte ejerlejlighedsejere.

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

Det er formentlig sjældent, at et aftalevilkår vil kunne opfattes på den måde, at ejerlejlighedsejernes hæftelse kun er *subsidiær* i den forstand, at der skal være gennemført en udtømmende retsforfølgning mod ejerforeningen »som sådan« (hovedmanden), førend der kan rejses krav mod de enkelte ejerlejlighedsejere (simpel kautionist).

2.2.3. Begrænset hæftelse

Et aftalevilkår om, at medlemmerne kun hæfter begrænset (og ikke personligt med hele deres formue), vil formentlig sjældent, om overhovedet, kunne forekomme.

Det kan muligvis tænkes i den situation, hvor det f.eks. i forbindelse med ejerforeningens køb af en viceværtsejendom, måtte være aftalt, at den finansierende tredjemand kun kan søge sig fyldestgjort i aktivet i kraft af sin panteret.

Man kan næppe forestille sig et aftalevilkår om, at ejerforeningens medlemmer kun hæfter med værdien af de pågældendes ejerlejligheder. Et aftalevilkår om, at medlemmerne skal stille sikkerhed over for tredjemand for fælles forpligtelser i form af pant i de enkeltes ejerlejligheder (evt. i form af et ejerpantebrev uden personligt gældsansvar), vil ikke kunne opfattes som en egentlig fravigelse af, at medlemmerne hæfter personligt for ejerforeningens forpligtelser.

2.2.4. Indirekte hæftelse

Det har i forhold til tredjemand næppe nogen mening som et selvstændigt aftalevilkår at diskutere spørgsmål om indirekte hæftelse, der som nævnt i realiteten kun vedrører spørgsmålet, om den enkelte ejerlejlighedsejer i forhold til ejerforeningen er forpligtet til at indbetale yderligere bidrag.

Såfremt ejerlejlighedsejeren hæfter personligt over for fælles kreditor, vil denne hæftelse som nævnt også være direkte.

2.3. Vedtægtsmæssige fravigelser af hovedreglen

2.3.1. Prorata hæftelse

Der kan i princippet ikke være noget til hinder for, at der generelt i ejerforeningens vedtægter indsættes bestemmelse om, at medlemmerne kun hæfter proratarisk for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand.

2.3.2. Subsidiær hæftelse

Der kan ikke være noget til hinder for, at der i vedtægterne indføres bestemmelse om, at medlemmerne kun hæfter subsidiært for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, i hvert fald ikke hvis bestemmelsen trods ordlyden må forstås således, at denne kun medfører krav om, at tredjemand først skal

2.3.2. *Subsidiær hæftelse*

rette et betalings- og misligholdelsespåkrav over for ejerforeningen »som sådan«, inden der rettes krav mod det enkelte medlem. Der kan formentlig heller ikke være noget til hinder herfor i den situation, hvor bestemmelsen skal forstås efter ordlyden, således at tredjemand først skal foretage udtømmende retsforfølgning mod ejerforeningen »som sådan«, hvis denne ejer aktiver i form af en viceværtslejlighed, eller der foreligger en opsparet kapital el. lign., inden der kan rejses krav mod det enkelte medlem.

2.3.3. *Begrænset hæftelse*

Derimod er det utvivlsomt i strid med hele begrebsverdenen, hvis der med retsvirkning i forhold til tredjemand generelt kunne indføjes en bestemmelse om, at medlemmerne kun hæftede begrænset (og ikke personligt med hele deres formue) for ejerforeningens forpligtelser over for tredjemand, altså kun med vedkommendes andel af ejerforeningens formue, eksempelvis vedkommendes andel af friværdien i en evt. viceværtslejlighed, indkøbte løsørestande, opsparet kapital eller ejerforeningens likviditetsmæssige overskud på et givent tidspunkt. En vedtægtsbestemmelse om, at medlemmerne herudover nok hæftede, men kun med værdien af de pågældendes ejerlejligheder, vil formentlig heller ikke have retsvirkning over for tredjemand.

2.3.4. *Fravigelsernes rækkevidde*

Selvom der i vedtægterne generelt måtte være indsat sådanne begrænsninger i medlemmernes hæftelse for fælles (ejerforeningens) forpligtelser over for tredjemand, og selvom disse begrænsninger i øvrigt som udgangspunkt måtte blive anerkendt som lovlige og gyldige, er det formentlig klart, at sådanne begrænsninger i forhold til den for interessentskaber (og ejerlejlighedsfællesskaber) gældende hovedregel om personlig, solidarisk og direkte (principal) hæftelse, kun om overhovedet kan gøres gældende over for ejerforeningens »frivillige« aftale- og kontraktparter.

For så vidt angår ejerforeningens (og dermed medlemmernes) erstatningsansvar uden for kontrakt over for tredjemand, og for så vidt angår de »kontraktparter« og leverandører, der, i kraft af en offentlig forpligtelse eller i kraft af en monopolagtig stilling, er forpligtet til at yde leverancer til ejendommen, eksempelvis offentlig vandforsyning, varmforsyning fra det lokale fjernvarmeværk, renovation el. lign., kan de pågældende således næppe være forpligtet til at respektere begrænsningerne, og dette hvad enten de pågældende er bekendt med begrænsningerne i ejerforeningens vedtægter eller ej.

For så vidt angår de »frivillige« kontraktparter, såsom eksempelvis ejerforeningens bankforbindelse, entreprenører og håndværkere, ejerforeningens ansatte el. lign. må udgangspunktet være, at de pågældende skal respektere hæf-

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

telsesbegrænsningerne. Ejerforeningens kompetente organer disponerer jo inden for disse begrænsninger, der som følge af tinglysningskravet i ejerlejlighedslovens § 7 normalt altid vil fremgå af den tinglyste vedtægt.

Det er klart, at man vil kunne argumentere for, at en godtroende tredjemand i almindelighed må kunne påregne, at hæftelsen er uden begrænsninger. Dette burde dog være uden betydning i forhold til bankforbindelse, større leverandører m.v., der som professionelle kontraktparter ikke kan være uvant med at stille krav om forevisning af vedtægter, eller selv har mulighed for på enkel måde at rekvirere disse, når modstykket ellers er, at ejerforeningens bestyrelse, administrator og andre risikerer en løbende overtrædelse af vedtægtsbestemmelserne, hvis man ikke i det enkelte tilfælde sørger for og kan dokumentere, at tredjemand udtrykkeligt er blevet gjort bekendt med vedtægtsbegrænsningerne. Der kan være et mindre problem i forhold til den lille håndværker, men i det praktiske liv er der formentlig ingen, der vil forsøge at undgå betaling af den pågældendes tilgodehavende med henvisning til begrænsninger i hæftelsen, eksempelvis med henvisning til en proratariske hæftelse.

3. Medlemmernes andele i ejerforeningen

3.1. Medlemmernes ejerandele

3.1.1. Interessentskaber

Ved interessentskaber skelnes der i selskabsretlig henseende normalt mellem interessentens ejerandel, interessentens andel i det løbende over- eller underskud og interessentens mellemregning (kapitalkonto) med interessentskabet. Når der er behov for at skelne på denne måde, skyldes det bl.a., at der kan være forskel på, hvad den enkelte ejer, hvad den enkelte oppebærer i overskud eller skal bære af underskud, og hvad den enkelte på et givent tidspunkt måtte have hævet i interessentskabet.

Interessentens ejerandel betegnes ofte som en *nettoandel* af interessentskabets formue, idet det dermed udtrykkes, at interessenten ejer en andel af (handels)værdien, og dermed af en evt. ikke bogført friværdi, af de samlede aktiver fratrukket alle gældsforpligtelser og interessenternes kapitalkonti. Dermed udtrykkes også, at interessenten ikke direkte ejer en brøkdel af de enkelte aktiver, ofte benævnt en bruttoandel, således som tilfældet er ved et sameje.

På *mellemregningen* (kapitalkontoen), der for samtlige interessenter sammenlagt er udtryk for interessentskabets regnskabsmæssige egenkapital, registreres interessenternes oprindelig indskud, regnskabsmæssige værdistigninger og -tab, andelen af over- og underskud m.v., ligesom der her sker registrering af interessentens (private) hævninger. Typisk er der aftalt nærmere retningslinier for størrelsen af de hævninger, der må foretages, hvilket normalt vil bero på overskudets størrelse, likviditeten i interessentskabet m.v.

Den enkelte interessents samlede regnskabsmæssige andel af interessentskabsformuen vil altså normalt fremgå af interessentens kapitalkonto, der er

3.1.1. Interessentskaber

udtryk for interessentens ideelle andel af den bogførte værdi af interessentskabets aktiver fratrukket en tilsvarende andel af interessentskabets gæld og eksempelvis tillagt den pågældende interessents overskudsandel med fradrag af foretagne hævninger.

Hverken interessenten eller dennes kreditorer kan gøre krav på det enkelte aktiv eller en andel heraf, men kan *kun disponere* over nettoandelen og kapitalkontoen og gøre denne likvid, enten ved at kræve opløsning af interessentskabet efter de for interessentskabet særligt gældende regler herom, eller ved at blive udløst af de øvrige interessenter eller med de øvrige interessenters samtykke ved overdragelse af interessentskabsandelen. Såfremt interessenten måtte have krav på udbetaling af forfaldne overskudsandele el. lign., kan dette selvsagt kræves uden opløsning af interessentskabet, ligesom interessentens kreditorer uden videre kan foretage udlæg heri.

3.1.2. Ejerforeninger

For ejerforeningers (interessentskabers) og ejerlejlighedsejernes/medlemmernes (interessenternes) vedkommende er forholdet det, at de enkelte ejerlejlighedsejere udover ejendomsretten til den enkelte ejerlejlighed ejer en til fordelings-tallet svarende ideel andel af ejendommens fælles bestanddele og tilbehør. Værdien af denne ideelle andel vil normalt ikke fremgå af ejerforeningens regnskab, da den betragtes som en integreret del af værdien af den enkeltes ejerlejlighed. Forholdet kan med ovennævnte terminologi betegnes således, at ejerlejlighedsejeren ejer en *bruttoandel* af ejendommens fælles bestanddele og tilbehør, svarende til et sameje. Ejerlejlighedsejeren kan disponere over denne bruttoandel, der ligeledes kan gøres til genstand for retsforfølgning fra ejerlejlighedsejerens kreditorer, men for ejerlejlighedsejerens vedkommende kun ved samtidig at disponere over ejerlejligheden som sådan.

Såfremt ejerforeningen måtte have købt en opdelt ejerlejlighed, eksempelvis til brug for viceværten eller til brug som festlokale, eller såfremt ejerforeningen måtte have indkøbt løsørengsstande, eksempelvis automobiler, der ikke uden videre kan betegnes som fælles bestanddele eller tilbehør til ejendommen, eller såfremt der i ejerforeningen måtte foreligge en opsparret bank- eller obligationsbeholdning, vil disse aktiver normalt figurere i ejerforeningens regnskab. For sådanne aktivers vedkommende er det formentlig mest nærliggende at betragte forholdet således, at den enkelte ejerlejlighedsejer på tilsvarende måde som ved interessentskaber ejer en *nettoandel* af sådanne aktiver.

Ejerlejlighedsejerens *mellemregning* (kapitalkonto) med ejerforeningen vil kunne opgøres som medlemmets ideelle andel af den bogførte værdi af aktiverne fratrukket en tilsvarende andel af fælles gæld og eksempelvis tillagt aconto-

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

indbetalte fællesbidrag med fradrag af medlemmets andel af udgifterne vedrørende den løbende drift.

Ejerlejlighedsejeren kan på tilsvarende måde som en interessent *kun disponere* over nettoformuen (nettoandelen) og for ejerlejlighedsejerens vedkommende kun ved samtidig at disponere over ejerlejligheden som sådan.

Såvel ejerlejlighedsejeren som dennes særkreditorer må i relation til dispositionsretten over nettoformuen respektere ejerforeningens formål og de for ejerforeningen gældende bestemmelser. Da der i sagens natur ikke for ejerforeninger er eller kan være regler om, at der kan kræves opløsning af ejerforeningen i forbindelse med et medlems udtræden, og dermed heller ikke regler om udløsning af det udtrædende medlem, vil dette normalt medføre, at ejerlejlighedsejeren eller dennes kreditorer ikke kan kræve, at ejerforeningens aktiver realiseres, eller at der skal ske udbetaling af ejerlejlighedsejerens nettoformue ved salg, retsforfølgning el. lign. Er aktiverne således »bundet« i fast ejendom, løsøre el. lign., eller er aktiverne eksempelvis i form af en opsparing reserveret til særlige formål, kan ejerlejlighedsejerens ideelle andel heraf ikke kræves udbetalt. Ejerlejlighedsejerens nettoformue følger derfor som altovervejende hovedregel ejerlejligheden ved dennes overgang til anden side, hvad enten der er tale om overdragelse, retsforfølgning og tvangsauktion, arv eller andet. En ny ejer overtager derfor som udgangspunkt og uden videre den pågældende nettoformue og må evt. i forbindelse med en overdragelse vederlægge sælgeren herfor. Dette er ikke ensbetydende med, at der ikke kan disponeres over nettoformuen, men blot at denne ikke kan gøres likvid, i hvert fald ikke via ejerforeningen.

3.2. Medlemmernes andel i driftsoverskud og -underskud

3.2.1. Interessentskaber

En interessent kan normalt ikke uden samtykke fra de øvrige interessenter overdrage sin interessentskabsandel til anden side. Sker dette og gives dette samtykke, vil man formentlig søge at ordne de økonomiske forhold således, at der ikke skal ske udbetaling af interessentens ejerandel el. lign., men at den nye interessent indtræder i samtlige aktiver og passiver og berigtiger købet af ejerandelen direkte over for den sælgende interessent.

For så vidt angår interessentskabets løbende drift, driftsoverskud eller -underskud, foretagne eller manglende hævnings, er det formentlig ved overdragelse af interessentskabsandele sædvanligt, at en ny ejer i forhold til interessentskabet indtræder i den løbende drift fra og med overtagelsesdagen, og at den sælgende/udtrædende interessent, i forhold til driftsoverskudet for den forløbne periode (når dette kan opgøres) og de aftalte retningslinier for hævnings, indbetaler for meget foretagne hævnings til interessentskabet eller får

3.2.1. Interessentskaber

udbetalt »manglende« hævninger eller andre forfaldne krav på interessentskabet. Den nye interessent hæfter selvsagt ikke over for interessentskabet for betaling af den udtrædende interessents for store hævninger eller manglende indbetalinger ved et evt. underskud, men vil i praksis kunne komme til at betale en andel heraf, såfremt fordringen på den udtrædende interessent må afskrives. Interessentskabet (de øvrige interessenter) vil antagelig kunne betinge optagelsen af den nye interessent af, at der sker udligning af sådanne »restancer«.

3.2.2. Ejerforeninger

Ejerforeningen vil som alt overvejende hovedregel ikke kunne hindre, at et medlem sælger sin ejerlejlighed, og ejerforeningen vil dermed heller ikke kunne hindre, at et medlem udtræder af ejerforeningen og et nyt medlem indtræder i denne.

For ejerforeningers vedkommende må det som udgangspunkt antages, at det sælgende/udtrædende medlem, for så vidt angår et *afsluttet regnskabsår*, i forhold til ejerforeningen må have krav på udbetaling af et i forhold til indbetalte acontobidrag foreliggende driftsoverskud eller være forpligtet til at foretage indbetaling til dækning af et konstateret driftsunderskud. Såfremt ejerskiftet finder sted på et tidspunkt, hvor mellemværendet endnu ikke er opgjort og godkendt på ejerforeningens generalforsamling, og hvor dette således ikke har udmøntet sig i et forfaldent betalingskrav mod eller fra ejerforeningen, må ejerforeningen dog være berettiget (og forpligtet) til fuldtud at holde sig til den nye ejer og således foretage tilbagebetaling til eller efteropkrævning hos denne. Ejerforeningen må i den forbindelse også være berettiget til at træffe beslutning om, at et driftsoverskud ikke skal udbetales, men i stedet overføres til næste regnskabsår.

For så vidt angår det *løbende driftsår* må det antages, at en ny ejer indtræder i den løbende drift fra og med overtagelsesdagen. Man kunne måske argumentere for, at det som udgangspunkt måtte antages, at det sælgende/udtrædende medlem i forhold til ejerforeningen må have krav på udbetaling af et i forhold til indbetalte acontobidrag foreliggende driftsoverskud for den forløbne periode eller være forpligtet til at foretage indbetaling til dækning af et konstateret driftsunderskud. Når dette imidlertid ikke kan antages, skyldes det som nævnt oven for, at mellemværendet i realiteten først kan opgøres endeligt ved regnskabsåret udløb, og at mellemværendet først udmønter sig i et forfaldent betalingskrav mod eller fra ejerforeningen i forbindelse med generalforsamlingens godkendelse af årsregnskabet. Ejerforeningen må være berettiget og forpligtet til at lægge forfaldstidspunktet til grund og fuldtud holde sig til den nye ejer og således foretage tilbagebetaling til eller efteropkrævning hos denne.

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

Herudover må det være klart, at en ny ejer ikke hæfter for tidligere ejers *restancer* bortset fra, at en ny ejer må være med til at betale en andel heraf, hvis fordringen på den tidligere ejer må afskrives. Modstykket til, at et interessentskab antagelig kan betinge optagelse af en ny interessent af, at der sker udligning af restancer, er, at ejerforeningen i vedtægterne kan indsætte bestemmelse om, at en ny ejer hæfter for tidligere ejers restancer. Det antages, at en sådan vedtægtsbestemmelse (en sådan betingelse) ikke kan gøres gældende over for retsforfølgende kreditorer, herunder i forbindelse med en tvangsauktion.

4. Ejerforeningens retssubjektivitet

4.1. Formueretligt

På tilsvarende måde som et interessentskab kan ejerforeningen »som sådan« ved dennes kompetente organer indgå retshandler i »eget navn«.

Er der tale om, at ejerforeningen »som sådan« erhverver *aktiver* i »eget navn«, betyder dette blot, at det pågældende aktiv indgår i ejerforeningens balance (status) og dermed indgår ved opgørelsen af ejerlejlighedsejerens nettoformue (nettoandel).

For så vidt angår de *forpligtelser*, ejerforeningen »som sådan« måtte påtage sig, er der reelt tale om, at forpligtelserne påtages på de enkelte ejerlejlighedsejeres vegne, idet disse (typisk) hæfter direkte og personligt over for vedkommende kontraktpart. Dette udelukker ikke, at man kan tale om, at også ejerforeningen »som sådan« er forpligtet på tilsvarende måde, som man kan tale om, at også interessentskabet »som sådan« kan være forpligtet. Dette betyder blot, at vedkommende kontraktpart også kan søge sig fyldestgjort i de aktiver, der måtte indgå i ejerforeningens balance.

4.2. Processuelt

På tilsvarende måde som ved interessentskaber kan ejerforeningen optræde med »processuel partsevne« og kan således i »eget navn« sagsøge tredjemand og blive sagsøgt af tredjemand.

En *dom over ejerforeningen* »som sådan« har uden videre retskraft over for de enkelte ejerlejlighedsejere med de hæftelsesforpligtelser, der måtte følge af vedtægternes bestemmelser i så henseende. Det må antages, at den enkelte ejerlejlighedsejer ikke på egen hånd, og heller ikke for så vidt angår den »andel«, der i økonomisk henseende måtte påhvile medlemmet, er berettiget til at appellere afgørelsen, idet kompetencen i så henseende må følge de almindelige kompetenceregler i ejerforeningens regi og hermed være undergivet generalforsamlingens henholdsvis bestyrelsens beslutning.

4.2. Processuelt

En dom, retsforlig eller andet *eksekutionsgrundlag* i henhold til retsplejelovens § 478 må uden videre, i hvert fald som altovervejende hovedregel, kunne anvendes som eksekutionsgrundlag ikke kun over for ejerforeningen »som sådan«, men også over for det enkelte medlem under iagttagelse af hæftelsesforholdene i ejerforeningens vedtægter.

Det er formentlig klart, at en *dom over et enkelt medlem*, for så vidt angår en sag om fælles forpligtelser, der i kraft af vedtægtsbestemmelser om solidarisk hæftelse for fælles gæld el. lign. er rejst over for det enkelte medlem, ikke uden videre har retskraft over for ejerforeningen »som sådan« eller over for de øvrige medlemmer. Det dømte medlem kan derfor heller ikke uden videre anvende dommen som *eksekutionsgrundlag* over for ejerforeningen »som sådan« eller de øvrige medlemmer i en sag vedrørende medlemmets regreskrav. Det er dog omvendt klart, at dommen og dennes præmisser vil have stor betydning, i hvert fald hvis ejerforeningen har været processtilvarslet eller på anden måde er blevet opfordret til at varetage sine interesser under sagen.

5. Medlemmernes hæftelse vedrørende ny og gammel fælles gæld

5.1. Indledning

Spørgsmålet om medlemmernes hæftelse vedrørende ny og gammel fælles gæld opstår i forbindelse med *ejerskifte* af en ejerlejlighed, hvad enten dette sker ved overdragelse (salg), ved kreditorforfølgning eller på anden måde.

Spørgsmålene er, hvornår og under hvilke betingelser et *udtrædende (sælgende)* medlem kan antages at være *frigjort* for forpligtelserne vedrørende *gammel gæld*, og om vedkommende kan risikere at blive *forpligtet* vedrørende *ny gæld*, og hvornår og under hvilke betingelse et *indtrædende (købende)* medlem kan antages at blive *forpligtet* vedrørende *ny gæld*, og om vedkommende kan risikere at blive *forpligtet* vedrørende *gammel gæld*.

Der må skelnes mellem hæftelsen *over for ejerforeningen* »som sådan« og hæftelsen *over for pågældende tredjemand* (ejerforeningens kreditorer).

Det er for ejerforeningen og pågældende tredjemand principielt irrelevant, hvad der måtte være *aftalt* mellem det udtrædende (sælgende) og det indtrædende (købende) medlem, bortset fra at vedkommende tredjemand evt. kan få transport i en sådan aftale.

5.2. Hæftelse over for ejerforeningen

Det antages, at det i relation til det udtrædende eller det indtrædende medlems hæftelse over for ejerforeningen er irrelevant, om der er tale om gammel eller

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

ny gæld, altså om tredjemands krav mod ejerforeningen og dermed mod de enkelte medlemmer er stiftet før eller efter ejerskiftet. Det afgørende er, hvornår *ejerforeningens opkrævning* hos medlemmerne af de ordinære eller ekstraordinære bidrag, der skal anvendes til betaling af tredjemands krav, er udsendt og især *forfalden* til betaling. Ligger forfaldstidspunktet for det pågældende bidrag før ejerskiftet, hæfter det udtrædende medlem, og ligger forfaldstidspunktet efter ejerskiftet, hæfter det indtrædende medlem.

Denne retstilstand er formentlig i modsætning til, hvad der normalt antages at være gældende for interessentskaber, hvor stiftelsestidspunktet for interessentskabets krav mod de enkelte interessenter som udgangspunkt er afgørende, men retstilstanden er antagelig en følge af, at ejerforeningen gennemsnitligt er bedst tjent med dette, således at der er et klart defineret tidspunkt, og man ikke »tvinges« til at se på hver enkelt udgiftspost, at medlemmerne ikke kan kræve ejerforeningen opløst og de økonomiske mellemværender udlignet, og at ejerforeningen ikke kan modsætte sig, at ejerlejligheden skifter ejer.

Ligger *forfaldstidspunktet* for ejerforeningens opkrævning *efter ejerskiftet*, vil ejerforeningen altså for sit vedkommende, og som nævnt principielt uafhængigt af aftalen mellem sælger og køber, kunne *holde sig til den nye ejer*, også for gammel gæld stiftet af ejerforeningens kompetente organer på medlemmernes vegne eller ved ansvarspådragende adfærd. Dette gælder, uanset om den økonomiske forpligtelse over for tredjemand på ejerskiftetidspunktet har aktualiseret sig i en opgjort og evt. forfalden betalingsforpligtelse over for tredjemand eller ej og dermed i princippet også uafhængigt af, om den økonomiske forpligtelse fremgår af foreliggende regnskaber m.v.

Ejerforeningen må omvendt acceptere, at den *tidligere ejer frigøres* for sine forpligtelser i så henseende i og med ejerskiftet, selvom ejerforeningen i princippet ikke har nogen indflydelse på eller herredømme over, om og hvornår dette ejerskifte finder sted.

Anderledes forholder det sig, såfremt ejerforeningens krav mod et medlem allerede har udmøntet sig i et betalingskrav, der er *forfaldent før ejerskiftetidspunktet*. En sådan restance kan som udgangspunkt ikke opkræves hos en ny ejer, og dette hvad enten der er tale om en løbende bidragsrestance eller om et krav vedrørende indbetaling af et større eller mindre engangsbeløb til ejerforeningen til brug for ejerforeningens betaling af bankgæld, entreprenører, leverandører el. lign.

Ovennævnte retstilstand må antages at være gældende i forbindelse med *ethvert ejerskifte*, hvad enten dette sker ved aftale, ved retsforfølgning, herunder tvangsauktion, ved arv eller på anden måde.

Ved *ejerskiftetidspunktet* forstås antagelig det tidspunkt, hvor den nye ejer (efter aftalen mellem sælger og køber) overtager ejerlejligheden, dog således

5.2. Hæftelse overfor ejerforeningen

at den tidligere ejer formentlig først er frigjort for sin forpligtelse til at betale bidrag, når ejerforeningen har modtaget behørig underretning om ejerskiftet.

5.3. Hæftelse over for tredjemand

I relation til det udtrædende henholdsvis det indtrædende medlems hæftelse direkte over for tredjemand vil det kunne have betydning, om *tredjemands krav er stiftet* før eller efter ejerskiftet, og dermed om der er tale om gammel eller ny gæld.

For kontraktgælds vedkommende må gælden anses for stiftet på det tidspunkt, hvor ejerforeningens kompetente organer forpligter sig over for tredjemand, altså typisk på det tidspunkt, hvor aftalen, lånedokumentet el. lign. underskrives. Derimod har det næppe betydning, hvornår der er truffet generalforsamlings- eller bestyrelsesbeslutning herom, ligesom det må være uden betydning, hvornår tredjemand skal opfylde sin del af aftalen.

Det afgørende tidspunkt for, hvornår ejerskifte antages at have fundet sted (*ejerskiftetidspunktet*) i relation til spørgsmålet om, hvorvidt gælden er stiftet før eller efter ejerskiftet, er antagelig tinglysningstidspunktet. Dette tidspunkt er også i andre henseender afgørende for retsvirkninger over for tredjemand og opfattes formentlig af tredjemand som et velegnet tidspunkt, idet vedkommende i så fald selv har mulighed for at efterkontrollere, hvem der er ejer på stiftelsestidspunktet. Det er vel klart, at såfremt tredjemand på anden måde er eller burde være bekendt med, at der er sket ejerskifte, er dette og ikke den formelle tinglysning afgørende.

5.3.1. Ny (senere stiftet) gæld

En *ny ejer* hæfter naturligvis over for tredjemand for den nye fælles gæld, der efter ejerskiftet stiftes og påtages på medlemmernes vegne af ejerforeningens kompetente organer. Dette gælder også den gæld, der pådrages i medfør af et erstatningsansvar uden for kontrakt.

Den *tidligere ejer* hæfter ikke over for tredjemand for den nye fælles gæld, der stiftes og påtages efter ejerskiftet.

Ved interessentskaber antages det undertiden, at den udtrædende interessent kan komme til at hæfte for senere stiftede forpligtelser over for interessentskabets faste kontraktparter, indtil disse er gjort bekendt med interessentens udtræden. Tilsvarende kan ikke gælde for den tidligere ejer af en ejerlejlighed, idet i hvert fald de faste kontraktparter må være klar over, at der kan ske ejerskifte på et eller andet tidspunkt i forløbet.

5.3.2. Gammel (tidligere stiftet) gæld

Spørgsmålene er som tidligere nævnt, hvornår og under hvilke betingelser et udtrædende (sælgende) medlem kan antages at være frigjort for forpligtelserne

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

over for tredjemand vedrørende gammel (tidligere stiftet) gæld, og om et indtrædende (købende) medlem kan risikere at blive forpligtet vedrørende gammel gæld. Spørgsmålet er nærmere, om tredjemand i kraft af den sædvanlige gældende personlige, solidariske og direkte hæftelse for det enkelte medlem kan og til gengæld kun kan holde sig til den tidligere ejer for gæld stiftet eller opstået i dennes ejerperiode, eller om den pågældende tredjemand kan holde sig til den nye ejer, mod til gengæld så at måtte acceptere, at der uden videre sker gældsovertagelse, og modsætningsvis om den hidtidige ejer henholdsvis den nye ejer kan kræve sig frigjort henholdsvis stillet som ikke forpligtet over for tredjemand.

Indledningsvis bemærkes, at selvom man måtte komme til, at en ny ejer i forhold til tredjemand ikke hæfter for tidligere stiftet fælles gæld, vil de ældre fælles kreditorer altid kunne holde sig til *fællesformuen*, altså de aktiver der ejes af ejerforeningen »som sådan«, eksempelvis en erhvervet opdelt viceværtsejerskab. Den hidtidige ejer har som tidligere nævnt ikke i forbindelse med ejerskiftet krav på at få udbetalt en andel af værdien af et sådant aktiv og slet ikke uden samtidig at indfri eksisterende forpligtelser, og en ny ejer indtræder jo i hvert fald i forhold til ejerforeningen i samtlige ejerforeningens aktiver og passiver og må derfor også respektere, at fælles kreditorer søger sig fyldestgjort i ejerforeningens aktiver.

Det antages som hovedregel for *interessentskabers* vedkommende, at en udtrædende interessent ikke uden kreditors samtykke frigøres fra sin hæftelse over for ældre fælles kreditorer, og at en indtrædende interessent ikke uden videre og uden en egentlig gældsovertagelse hæfter for forpligtelsen vedrørende tidligere stiftet gæld.

Sidstnævnte udgangspunkt er dog formentlig en sandhed med modifikationer. Forholdet vil jo normalt være det, at en ny interessent i forbindelse med sin indtræden i interessentskabet vil få forelagt interessentskabets regnskaber med dertil hørende opgørelse over aktiver og (kendte) passiver. Det vil i forbindelse med overtagelse af interessentskabsandelen henholdsvis indtrædelsen i interessentskabet normalt være forudsat, at den indtrædende interessent i forhold til den udtrædende interessent og i forhold til interessentskabet som sådant (de øvrige interessenter) skal indtræde i samtlige aktiver og passiver, såfremt kreditor samtykker i en sådan gældsovertagelse. Interessentskabet vil utvivlsomt kunne betinge en ny ejers indtræden af, at en sådan gældsovertagelse finder sted. Den udtrædende interessent henholdsvis interessentskabet vil herefter kunne tiltransportere fælles kreditor disse rettigheder mod det indtrædende medlem.

Det er klart, at kreditor desuagtet principielt vil kunne nægte en sådan gældsovertagelse, men kreditor vil dog normalt, i hvert fald for større interessentskabers vedkommende, ikke have nogen loyal interesse heri, når forpligtelsen ikke er misligholdt, eller der ikke er grund til at forvente misligholdelse blot på grund af debtorskiftet.

For *ejerforeningers* vedkommende ligger det utvivlsomt underforstået i hvert fald i forbindelse med overdragelse (salg) af ejerlejligheder, at en ny ejer af ejerlejligheden skal overtage sælgerens andel af samtlige aktiver og passiver i ejerforeningen og samtlige sælgers aktuelle forpligtelser over for tredjemand. Det vil sjældent forekomme, at køber betaler sælger særskilt vederlag for at ikke at blive påført forpligtelser vedrørende gammel gæld, og

5.3.2. Gammel (tidligere stiftet) gæld

køber vil formentlig snarere søge at tage højde for forpligtelsen, og sælger vil for sit vedkommende ikke have mulighed for at frigøre sig for gælden, i hvert fald ikke udover »sin andel« af denne. Den nye ejer vil derfor gennemsnitligt have indrettet sig på at skulle overtage forpligtelsen, hvorfor det ofte kun er hensynet til kreditors interesser, der hindrer, at den tidligere ejer frigøres fra forpligtelsen.

For så vidt angår forpligtelser ifølge løbende kontraktforhold, såsom eksempelvis halv- eller kvartårlig betaling af vandafgifter, betaling af olieregninger, viceværtløbninger m.v., må den pågældende tredjemand allerede ved indgåelse af aftalen og løbende under aftalens eksistens være klar over, at der kan ske ejerskifte. Den pågældende tredjemand vil og bør formentlig opfatte ejerforeningen ved de til enhver tid værende medlemmer som kontraktpart. Den pågældende tredjemand vil dermed reelt udtrykkeligt eller stiltiende have indstillet sig på og på forhånd have accepteret automatisk gældsøvertagelse også for så vidt angår forpligtelser og ydelser, der måtte være stiftet, refererende sig til eller forfaldne i en tidligere ejers ejerperiode, uden at der i denne periode er påberåbt misligholdelse af forpligtelsen.

For så vidt angår fælles banklån el. lign., der ifølge lånevilkårene afvikles over en længere periode, kan der på tilsvarende måde argumenteres for, at banken allerede ved lånets etablering må være klar over, at der successivt vil kunne ske ejerskifte, således at banken på forhånd må antages at have accepteret automatisk gældsøvertagelse. Argumentationen har formentlig størst vægt i de tilfælde, hvor banken (blot) har krævet lånedokumentet underskrevet af ejerforeningens bestyrelse, evt. med henvisning til en generalforsamlingsbeslutning herom, mens det kan være tvivlsomt, hvorledes forholdet skal bedømmes, hvis banken har krævet lånedokumentet underskrevet af samtlige ejerforeningens daværende medlemmer. Det er klart, at det i lånedokumentet udtrykkeligt kan være bestemt, at de daværende medlemmer hæfter over for banken, indtil denne udtrykkeligt har godkendt en ny ejer som debitor.

For så vidt angår evt. større ikke løbende tilbagevendende forpligtelser, såsom eksempelvis forpligtelser over for entreprenører ved større vedligeholdelsesarbejder, vil kreditor naturligvis som udgangspunkt regne med at få sit tilgodehavende betalt via ejerforeningen, men omvendt næppe nogen forventning om eller interesse i uden videre at acceptere automatisk gældsøvertagelse og udskiftning af en formodet økonomisk solid ejerlejlighedsejer med en måske mindre økonomisk solid ny ejerlejlighedsejer.

Formentlig er konklusionen (fortsat) den, at en *ny ejer* ikke uden videre indtræder i hæftelsen over for tredjemand, medmindre den nye ejer har *påtaget* sig gældsforpligtelsen over for tredjemand. En sådan påtagelse af gældsforpligtelsen over for tredjemand behøver dog ikke nødvendigvis at være udtrykkelig, og da den nye ejer i forhold til ejerforeningen automatisk og uden videre hæfter for forpligtelsen, vil ejerforeningen kunne overføre denne forpligtelse til tredjemand, således at denne kommer til tredjemands kundskab, eller ejerforeningen kan efter nærmere aftale være berettiget til at modtage meddelelsen på tredjemands vegne, hvorefter tredjemand kan støtte ret på gældsforpligtelsen.

Det er klart, at tredjemand normalt ikke kan påberåbe sig den nye ejers hæftelse, uden at tredjemand samtidig udtrykkelig eller stiltiende *frigør* den tidligere ejer fra hæftelsen. En sådan frigørelsen kan ske udtrykkelig eller være forudsat i forbindelse med forpligtelsens stiftelse.

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

Såfremt der ikke sker gældsovertagelse, hindrer og udelukker dette dog som nævnt ikke, at ejerforeningen »som sådan« for sit vedkommende kan betale og indfri kreditors/tredjemands tilgodehavende og opkræve den nye ejer »dennes andel« heraf efter fordelingstal. Men den nye ejer slipper altså for et evt. solidarisk ansvar over for tredjemand. Hvis den tidligere ejer af tredjemand måtte blive afkrævet tredjemands fulde tilgodehavende eller en andel heraf, vil den pågældende tidligere ejer kunne afkræve ejerforeningen det fulde beløb eller rette kravet mod de aktuelle ejerlejlighedsejere, i første omgang dog næppe solidarisk.

Det kan tænkes, at der i *vedtægterne* er bestemmelse om, at »...en ny ejer indtræder i hæftelsen vedrørende lån optaget af ejerforeningen«, henholdsvis »...i hæftelsen vedrørende anden fælles gæld eller andre fælles forpligtelser«, eller bestemmelse om, at »...den til enhver tid værende ejer hæfter for sådan fælles gæld«. Det må antages, at den nye ejer, der har »indmeldt« sig i ejerforeningen med kendskab eller forudsat kendskab til en sådan vedtægtsbestemmelse, også har accepteret uden særskilt gældsovertagelse at hæfte for gammel tidligere stiftet gæld, såvel over for ejerforeningen »som sådan« som over for tredjemand, og dermed frigøre tidligere ejer for denne forpligtelse. Såfremt tredjemand i forbindelse med leverancen eller kreditten har været bekendt med og har accepteret at yde leverancen eller kreditten på disse vilkår, må det yderligere antages, at den pågældende tredjemand har accepteret automatisk gældsovertagelse og dermed afskåret sig fra at rette et betalingskrav mod den tidligere ejer. Dette gælder formentlig uanset, om den pågældende tredjemand er blevet gjort bekendt med det aktuelle ejerskifte.

6. Skattemæssige forhold

I relation til ejerforeningens og medlemmernes skattemæssige stilling vedrørende ejerfællesskabets skatterevante indtægter og udgifter er spørgsmålet først og fremmest, om ejerforeningen er et »selvstændigt skattesubjekt« i selskabsskattelovens forstand, eller om ejerforeningen også i denne relation må betegnes som et interessentskab (sameje) vedrørende fast ejendom.

Såfremt ejerforeningen må betragtes som et »selvstændigt skattesubjekt«, er ejerforeningen omfattet af bestemmelsen i selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6, hvoraf følger, at ejerforeningen kun er skattepligtig af indtægter ved erhvervmæssig virksomhed.

Spørgsmålet er ikke entydigt afklaret, hvorfor konsekvenserne m.v. af de to alternativer beskrives nedenfor.

6.1. Hvis ejerforeningen ikke er et »selvstændigt skattesubjekt«

Antages det, at ejerforeningen i alt væsentlighed også i skattemæssig henseende må sammenlignes med et interessentskab (eller sameje) vedrørende fast

6.1. Hvis ejerforeningen ikke er et »selvstændigt skattesubjekt«

ejendom, må heraf følge, at også de for interessentskaber gældende beskatningsregler og skattemæssige principper finder anvendelse.

Det er i denne situation herefter klart, at de enkelte medlemmer/ejerlejlighedsejere i skattemæssig henseende må *sidestilles med interessenterne* i et interessentskab, alt naturligvis kun for så vidt angår den pågældendes forholds-mæssige andel. På den ene side betyder dette, at de enkelte ejerlejlighedsejere som udgangspunkt skal beskattes af ejerforeningens indtægter, herunder især renteindtægter eller eventuelle indtægter vedrørende udlejning af lokaler, garager eller P-pladser til fremmede, men ikke »indtægter«, der har karakter af medlemsbidrag, herunder løbende fællesbidrag og indtægter fra beboernes benyttelse af vaskeri, fælleslokale el. lign. På den anden side betyder dette, at de enkelte ejerlejlighedsejere har fradragsret for visse driftsudgifter på tilsvarende måde som andre (private) ejere af fast ejendom, herunder især renteudgifter og altså dermed også eksempelvis renteudgifter af fælleslån optaget af ejerforeningen »som sådan« ved dennes kompetente organer.

Rentefradragsretten er, som det i øvrigt er gældende, betinget af, at der påhviler den enkelte ejer en aktuel gælds- og renteforpligtelse, og at renterne udredes af den, der er debitor i skyldforholdet. Disse betingelser vil være opfyldt i og med ejerlejlighedsejerens direkte, personlige og solidariske gælds-ansvar over for långiver, og det forhold, at renterne typisk betales af ejerforeningen (ved dennes administrator) via de opkrævede fællesbidrag, kan ikke ændre på, at renterne faktisk udredes af den pågældende ejerlejlighedsejer som debitor i skyldforholdet.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen bør der, enten af långiver eller af ejerforeningen, ske *opsplitning* af den samlede renteindtægt og -udgift til brug for medlemmernes skatteopgørelse, men selvom en sådan specifikation ikke måtte foreligge, kan dette dog næppe ændre den skattemæssige stilling.

Det forhold, at det konkret måtte være aftalt, eller der generelt i vedtægterne måtte være indsat bestemmelser, der *indskrænker* ejerlejlighedsejernes hæftelse over for tredjemand, eksempelvis bestemmelser om kun proratarisk hæftelse, kan ikke ændre på den skattemæssige stilling. Bestemmelser om kun subsidiær hæftelse kan muligvis medføre, at rentefradragsretten først opstår på det tidspunkt, hvor kreditgiver retter et direkte betalingskrav mod det pågældende medlem. Hvis der mod forventning er og lovligt kan indsættes en bestemmelse i vedtægterne om, at medlemmerne kun hæfter begrænset og ikke personligt for ejerforeningens forpligtelser, er der næppe fradragsret.

6.2. Hvis ejerforeningen er et »selvstændigt skattesubjekt«

Det er formentlig skattemyndighedernes opfattelse, at ejerforeningen som udgangspunkt må karakteriseres som et »selvstændigt skattesubjekt« i sel-

Kap. 2. Ejerforeningen – begreb og karakteristik

skabsskattelovens forstand, og at ejerforeningen således er omfattet af selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6.

Er der således tale om (skatterelevante) indtægter og udgifter, der knytter sig til *ejerforeningens aktiver og passiver*, skal de enkelte ejerlejlighedsejere ikke beskattes af indtægterne, og de enkelte ejerlejlighedsejere kan omvendt ikke fratække udgifterne på deres skatteopgørelse. Ejerforeningen skal for sit vedkommende kun beskattes af indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed.

Dette betyder, at de enkelte ejerlejlighedsejere eksempelvis ikke skal beskattes af renteindtægterne af en evt. grundfond eller anden opsparing i ejerforeningens regi og antagelig heller ikke af renteindtægterne af ejerforeningens likviditetsmæssige overskud, og at de enkelte ejerlejlighedsejere ikke har rentefradragsret for så vidt angår prioritetsgæld eller anden gæld vedrørende en ejerlejlighed, der er købt i ejerforeningens navn. Da ejerforeningen som nævnt kun skal beskattes af erhvervsmæssig virksomhed, og da administrationen og forvaltningen af medlemmernes opsparing ikke kan betegnes som erhvervsmæssig virksomhed, betyder dette, at rentetilskrivningen på en evt. grundfond el. lign. i realiteten er skattefri, såvel for ejerforeningen som for de enkelte ejerlejlighedsejere.

Skattemyndighederne er dog opmærksomme på, at ejerforeningen er et *administrations- og forvaltningsorgan* for så vidt angår medlemmernes fælles anliggender og *ejerlejlighedsejernes fælles ejendom* (de fælles bestanddele). Ejerforeningen optræder derfor i en række situationer i realiteten blot som fuldmægtig for de enkelte ejerlejlighedsejere eller formidler vedrørende dispositioner, hvor de enkelte ejerlejlighedsejere er de aktuelt berettigede og forpligtede, således at det også er de enkelte ejerlejlighedsejere, der skal beskattes af eventuelle indtægter og har fradragsret for eventuelle udgifter.

Dette har betydning eksempelvis i de tilfælde, hvor ejerforeningen optræder som processuel part på medlemmernes vegne vedrørende mangler ved den fælles ejendom, og især for fælleslån, der optages af ejerforeningen på medlemmernes vegne i forbindelse med finansiering af større vedligeholdelsesarbejder på den fælles ejendom.

I ligningsvejledninger er anført følgende:

»En ejerforening kan optage fælleslån således, at der opnås rentefradragsret for de enkelte medlemmer i forhold til deres fordelingstal, blot ved at foreningen over for långiver i lånedokumenter tegnes af bestyrelsen. Det er ikke nødvendigt at påføre de enkelte ejeres navne på lånedokumentet. Den skattemæssige stilling ændres ikke ved, at nogle af medlemmerne ikke ønsker at deltage i den fælles låneoptagelse, fordi de vil betale deres andel på anden måde.«

I praksis skal der formentlig ikke meget til, førend der anerkendes fradragsret for medlemmerne for renteudgifter på fælles lån vedrørende den fælles ejendom.

6.1. Hvis ejerforeningen er et »selvstændigt skattesubjekt«

Som anført er det i praksis uden betydning, om de enkelte medlemmers navne er påført lånedokumentet, og om alle eller kun nogle af medlemmerne deltager i den fælles låneoptagelse.

Det kan ikke have nogen betydning, at lånet administreres på den måde, at ydelserne på lånet i praksis betales via ejerforeningen, der opkræver de enkelte medlemmers andel via de løbende, evt. forhøjede, fællesbidrag. Det må antagelig anbefales, at ejerforeningen i opkrævningen opdeler fællesbidragene i bidrag vedrørende den ordinære drift og bidrag vedrørende fælleslånet. Ejerforeningen bør i regnskabet foretage nøjagtig specifikation af det enkelte medlems andel af restgælden og de i løbet af året betalte renter. Ejerforeningen bør muligvis også i den løbende bogføring registrere det enkelte medlem som debitor for så vidt angår det enkelte medlems andel af lånet efter fordelingstal.

Det må også her være irrelevant, om medlemmerne hæfter solidarisk eller kun prorata. Det kan have betydning, hvis det i vedtægterne eller i lånedokumentet er anført, at medlemmerne kun hæfter subsidiært, idet det hermed er indiceret, at det er ejerforeningen som sådan, der er den aktuelt forpligtede og ikke de enkelte medlemmer. Derimod har det næppe betydning, at det er aftalt i lånedokumentet, at banken først skal rette henvendelse til ejerforeningen og fremsætte betalingspåkrav over for ejerforeningen, inden betalingskravet kan rettes direkte mod de enkelte medlemmer.

KAPITEL 3

Ejerforeningens organisation og drift

1. Indledning

Traditionelle aktieselskaber (og anpartsselskaber) er organiseret med (aktionærerne og) en generalforsamling, en bestyrelse og en direktion, og der kan (skal) til selskabet være knyttet en revision, ligesom selskabet normalt vil have ansatte.

Der står intet om sådanne eller tilsvarende ledelsesorganer i ejerlejlighedsloven, men ifølge lovens § 7 »fastsættes de nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsafleggelse, revision m.v. i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst«.

Det fremgår af normalvedtægtens § 1, at »generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed«.

Det fremgår af normalvedtægtens § 7, stk. 1 og 2, at »bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender«, og at »det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede«, og at »bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de af ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter«.

Det følger af normalvedtægtens § 7, stk. 3, at »bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelse af ejendommens daglige drift«.

Det fremgår af normalvedtægtens § 11, at »ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen«, ligesom der er nærmere bestemmelser om revisors beføjelser m.v.

I spørgsmålet om afgrænsning af generalforsamlingens, bestyrelsens og administrators indbyrdes beføjelser kan det umiddelbart være nærliggende at sammenligne med den afgrænsning, der ifølge lov, sædvane eller praksis foretages mellem generalforsamlingen, bestyrelsen og direktionen i et aktieselskab el. lign. erhvervsdrivende selskab. Dette giver imidlertid i praksis ikke det rigtige billede.

2.1.4. Majoritetsmisbrug og lighedsgrundsætning

Det antages vedrørende ejerforeninger, at bestyrelsens og administrators samlede kompetence i forhold til generalforsamlingen er langt mindre end bestyrelsens og direktionens samlede kompetence i forhold til generalforsamlingen i et erhvervsdrivende selskab.

Det antages endvidere i en ejerforening, at administrators kompetence i forhold til bestyrelsen er langt mindre end direktionens kompetence i forhold til bestyrelsen i et erhvervsdrivende selskab.

Denne forskel følger bl.a. af, at der i en ejerforening i realiteten er tale om et interessentskab/sameje vedr. fast ejendom (fælles bestanddele), hvor udgangspunktet er, at alle beslutninger skal træffes i enighed.

Ud over de traditionelle generalforsamlingsanliggender såsom godkendelse af regnskab, vedtagelse af budget, eventuelle vedtægtsændringer og lign., samt valg af bestyrelse m.v., har generalforsamlingen i en ejerforening kompetencen vedrørende alle væsentlige eller ikke sædvanlige beslutninger. Bestyrelsen har kompetencen og pligterne vedrørende den daglige ledelse og administration og kan træffe beslutninger vedrørende sædvanlige og uvæsentlige dispositioner. Administrator bør opfattes som en »medhjælp« for bestyrelsen til varetagelse af rent administrative og bogholderimæssige funktioner under bestyrelsens ansvar, kontrol og tilsyn.

I forholdet mellem bestyrelse og administrator er det klart, at administrator skal følge de instruktioner og anvisninger, der gives af bestyrelsen, og da administrators opgaver (kun) er en del af de opgaver, der påhviler bestyrelsen, kan man i dette forhold med nogen ret sige, at bestyrelsen har den overordnede ledelse, medens administrator har den daglige ledelse.

2. Generalforsamlingen

2.1. Beslutningskompetencen (materielt)

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed og er derfor som udgangspunkt kompetent til at træffe *alle beslutninger* vedrørende ejerfællesskabet under iagttagelse af den formelt korrekte fremgangsmåde i så henseende.

Selvom udgangspunktet er, at generalforsamlingen i materiel henseende har kompetence til at træffe alle beslutninger, er der dog visse *begrænsninger*.

2.1.1. *Beslutninger stridende mod lovgivningen*

Det er klart, at generalforsamlingen, uanset at alle formelle betingelser herfor måtte være iagttaget, ikke gyldigt kan træffe beslutninger, der strider mod

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

lovgivningen. En sådan beslutning kan hverken berettige eller forpligte de enkelte medlemmer.

En beslutning, eksempelvis om at man giver en ejerlejlighedsejer tilladelse til at drive erhverv fra ejerlejligheden, er ikke i sig selv en beslutning, der strider mod lovgivningen, selvom der kræves offentlige tilladelser hertil, men må selvsagt opfattes som en tilladelse givet for ejerforeningens vedkommende, og som forudsætter, at der forinden eller efterfølgende gives de fornødne offentlige tilladelser.

2.1.2. *Beslutninger stridende mod vedtægterne*

Beslutninger, der strider mod *positive* vedtægtsbestemmelser, er ugyldige, og en sådan beslutning må forudsætte, enten at man forinden generelt ændrer vedtægterne, eller at beslutningen træffes med den majoritet, der er nødvendig for at ændre vedtægterne.

2.1.3. *Beslutninger uden for formålet*

Ejerforeningens formål er at varetage ejerlejlighedsejernes fælles anliggender vedrørende driften af den fælles ejendom. Ejerforeningen er ikke en sportsforening, investeringsforening eller et erhvervsdrivende selskab. Beslutninger, der falder uden for ejerforeningens formål, kan derfor ikke træffes i ejerforeningens regi og er ejerforeningen og dennes medlemmer uvedkommende.

Beslutninger vedrørende forhold, der falder uden for ejerforeningens formål, må derfor træffes i et *andet forum* og kan naturligvis kun berettige og forpligte dem, der er deltagere i dette andet forum og i overensstemmelse med de for dette gældende retningslinier m.v. Såfremt sådanne beslutninger influerer på ejerforeningens ejendom, må en ansøgning herom behandles af generalforsamlingen på tilsvarende måde som enhver anden ansøgning fra uvedkommende tredjemand.

2.1.4. *Majoritetsmisbrug og lighedsgrundsætning*

Beslutninger, der for den enkelte ejerlejlighedsejer er udtryk for majoritetsmisbrug (fra flertallets side) eller er udtryk for tilsidesættelse af en almindelig lighedsgrundsætning, er ikke gyldige.

Tilsidesættelse af en *lighedsgrundsætning* kan normalt kun forekomme, hvor der er oparbejdet en praksis, eller hvor der foreligger to ens situationer, og hvor generalforsamlingen uden saglig begrundelse forskelsbehandler de pågældende. Brud på lighedsgrundsætningen kan også forekomme i den situation, hvor man må forudse, at man ikke kan indrømme samtlige ejerlejlighedsejere samme rettigheder, altså hvis man eksempelvis indrømmer en ejerlejlighedsejer tidsubegrænset brugsret til et kælderlokale vel vidende, at antallet af

2.1.4. Majoritetsmisbrug og lighedsgrundsætning

kælderlokaler er begrænsede, og vel vidende, at måske også andre ejerlejlighedsejere måtte kunne ønske en sådan brugsret.

Majoritetsmisbrug vil ofte, men behøver ikke altid, indebære et brud på lighedsgrundsætningen. Majoritetsmisbrug foreligger naturligvis ikke, blot fordi flertallet mod mindretallet på demokratisk vis træffer beslutninger, som mindretallet ikke bryder sig om, men majoritetsmisbrug foreligger i den situation, hvor, dette flertal skaffer sig selv en urimelig fordel på mindretallets eller ejerforeningens bekostning. Man kan eksempelvis forestille sig den situation, hvor ejerne af ejendommens beboelsesejerlejligheder uden saglig grund beslutter, at der skal foretages udskiftning kun af vinduerne i beboelsesejerlejlighederne, men ikke i erhvervsejerlejlighederne, selvom disse vinduer er (mindst) lige så udtjente, eller den situation, hvor tilsvarende beslutning træffes for hovedejendommens vedkommende, men ikke for en eventuelt særskilt beliggende mindre bygning under ejerforeningen.

Det er naturligvis ikke generelt muligt at sige, hvornår der foreligger majoritetsmisbrug eller brud på en lighedsgrundsætning, idet dette må afgøres i de enkelte tilfælde og helt bero på de faktiske omstændigheder, herunder især om den konkrete beslutning alt taget i betragtning er sagligt begrundet.

Der kan være særlig grund til at være opmærksom på spørgsmålet om majoritetsmisbrug, enten i de tilfælde hvor restejendommens ejer har en dominerende indflydelse, eller i de tilfælde hvor restejendommens ejers indflydelse er begrænset, og hvor de individuelle ejere af den ene eller anden grund kan føle anledning til at bortse fra restejendommens ejers berettigede interesser.

2.1.5. *Beslutninger vedrørende den enkeltes ejerrettigheder* **(»særrettigheder«)**

Medmindre der i de konkrete vedtægter måtte være tilstrækkelig (og præcis) hjemmel hertil, kan generalforsamlingen ikke træffe beslutninger, der griber ind i den enkeltes retlige og faktiske råden over den pågældendes ejerlejlighed som sådan.

Generalforsamlingen kan derfor ikke, hverken som en isoleret beslutning eller som en beslutning i form af en vedtægtsændring rettet mod en enkelt ejer eller mod samtlige ejerlejlighedsejere, træffe beslutninger, der medfører indskrænkninger i den enkelte ejerlejlighedsejers ret til at sælge, pantsætte, udleje eller på anden måde disponere over ejerlejligheden i retlig eller faktisk henseende.

Ejerforeningen kan derfor eksempelvis ikke indføre pantsætningsforbud eller for den sags skyld pantsætte den enkeltes ejerlejlighed, ligesom ejerforeningen

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

ikke kan indføre bestemmelser, der hindrer udlejning af ejerlejligheder, eller at disse anvendes til erhverv.

Sådanne begrænsninger kan måske nok forudsætte en generalforsamlingsbeslutning, men beslutningen må følges op med en konkret *åftale* mellem ejerforeningen som sådan og de berørte ejerlejlighedsejere, førend denne har retsvirkning for den enkelte.

De for ejerforeninger gældende *intensiverede naboretlige regler* eller *hensynet til ejerfællesskabet* medfører dog, at ejerforeningen i det enkelte tilfælde kan nægte eksempelvis en konkret belastende erhvervsanvendelse. Samme hensyn medfører, at det må antages, at ejerforeningen generelt kan fastsætte almindelige *husordensregler*, der ikke kun vedrører brugen af fællesejendom eller den enkeltes forhold til de øvrige ejerlejlighedsejere, men også i et vist begrænset omfang vedrørende brugen af ejerlejligheden som sådan, eksempelvis bestemmelser om husdyrhold, ligesom det antages, at ejerforeningen (med kvalificeret majoritet) kan træffe bestemmelse om etablering og tinglysning af *pantesikkerhed* i den enkelte ejerlejlighed til sikkerhed for ejerforeningens mellemværende med den pågældende.

2.1.6. Beslutninger vedrørende »medlemsrettigheder«

Visse beslutninger kan ikke træffes uden *énstemmighed* eller *samtykke* fra samtlige ejerlejlighedsejere, d.v.s. samtlige ejerforeningens medlemmer, hvad enten disse er til stede på generalforsamlingen eller ej. Der er tale om beslutninger, som på afgørende måde griber ind i og ændrer den enkeltes retstilstand på en måde, som den enkelte ikke kan eller bør forudse som en konsekvens af den enkeltes indtræden i ejerfællesskabet. Om man vil kategorisere sådanne beslutninger som en indgriben i den enkeltes særrettigheder vedrørende ejerlejligheden som sådan eller en indgriben i den enkeltes medlemsrettigheder, er formentlig en smags sag.

Sådanne beslutninger vil ofte give sig udtryk i tilføjelser til eller ændringer i normalvedtægten, eller en oprindelig tinglyst individuel vedtægt, og altså derved i formen fremtræde som en vedtægtsændring.

Problemstillingen dukker derfor ofte op i forbindelse med (forsøg på) tinglysning af vedtægtsændringer, hvor tinglysningsdommeren af egen drift tager stilling til, om generalforsamlingsvedtagelsen må formodes at være gyldig eller ej, og dermed om tinglysningsanmodningen skal imødekommes eller helt eller delvis afvises. Begrundelsen for afvisning angives ofte at være, at beslutningen medfører et »så væsentligt indgreb i den enkeltes rettigheder«.

Der er næppe for tiden nogen fuld afklaring af eller éntydig praksis for, hvor langt man kan gå. De forskellige tinglysningskontorer fører i nogen grad *uens praksis* på området, men man kan formentlig konkludere, at der er en tendens

2.1.6. Beslutninger vedrørende »medlemsrettigheder«

i retning af, at den hidtidige, i en periode, meget restriktive tinglysningspraksis er under opblødning, og at der således i noget videre omfang tillades tinglysning af vedtægtsændringer, når og hvis hensynet til ejerforeningens og fællesskabets interesser berettiger dette.

2.1.6.1. Pantessikkerhed eller anden sikkerhed

Vedtægtsændringer, hvor der indføres krav om etablering eller forhøjelse af sikkerheden hos det enkelte medlem til fordel for ejerforeningen vedrørende det enkelte medlems *mellemværende* med ejerforeningen, accepteres normalt, og dette hvad enten kravet går ud på, at der nu og samtidig på samtlige ejerlejligheder tinglyses pant (i form af pantstiftende vedtægter), eller kravet går ud på, at den enkelte ejerlejlighedsejer selv skal foranledige, at der stilles sikkerhed enten i form af tinglyst ejerpantebrev, skadesløsbrev el. lign., eller i form af kontant depositum eller andet.

Det forudsættes dog, at sikkerheden er *rimelig* og *ikke for høj* i forhold til det formodede mellemværende med ejerforeningen, hvor realkreditinstitutternes praksis kan være vejledende, ligesom det forudsættes, at der sker iagttagelse af *lighedsgrundsætningen*.

I relation til det her drøftede spørgsmål har det formentlig ingen betydning, om sikkerheden skal indeksreguleres, men en bestemmelse om indeksregulering kan stille sig hindrende for en senere realkreditbelåning.

En bestemmelse om, at sikkerhedens størrelse til enhver tid kan fastsættes af ejerforeningens bestyrelse, accepteres næppe, i hvert fald ikke uden faste og objektive kriterier for, hvorledes denne beregning skal foregå. Nogle retskredse accepterer dog en bestemmelse om, at ejerpantebrevets størrelse fastsættes af bestyrelsen, når det samtidig fremgår, at størrelsen under den ene eller anden form er sat i forhold til de årlige bidrag til ejerforeningen.

Det er i praksis uden betydning, om bestemmelsen formuleres således, at (pante)sikkerheden først skal etableres i forbindelse med kommende salg af de enkelte ejerlejligheder, selvom der måske heri kunne ligge brud på en lighedsgrundsætning derved, at det kun er de sælgende/nye ejere, der må acceptere, at der aktuelt etableres sikkerhed i den pågældende ejerlejlighed, medens dette aktuelt ikke sker for de ikke sælgende ejerlejlighedsejere.

2.1.6.2. Stemmeret

Det er klart, at man ikke kan indføre bestemmelser, der udelukker eller begrænser den enkeltes stemmeret, og det er også udelukket at udvide den enkeltes stemmeret eksempelvis med en bestemmelse om, at også ejere af genudlejede ejerlejligheder skal have stemmeret efter fordelingstal på trods af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

2.1.6.3. Fordelingstal

Der kan ikke foretages ændring af fordelingstallet, når og hvis dette medfører, at det indbyrdes forhold mellem ejerlejlighedsejerne *forrykkes*.

I visse tilfælde kan det i den allerede tinglyste (individuelle) vedtægt være foreskrevet, at fordelingstallet (eller omkostningsfordelingen) kan ændres med kvalificeret majoritet, eller ved voldgift, og i så fald står denne vej naturligvis åben. Hvis fordelingstallet er opregnet i vedtægterne, og således at fordelings-tallet for så vidt er en integreret del af disse, kan man ikke »omgå« kravet om énstemmighed og samtykke ved blot at ændre vedtægterne på dette punkt, medmindre vedtægterne positivt giver hjemmel hertil.

Selvom det måtte stå klart, at fordelingstallet oprindeligt er fastsat med henvisning til ejerlejlighedernes indbyrdes værdi, er det ikke muligt efterfølgende uden énstemmighed at påstå fordelingstallet ændret, selvom det bevisligt og dokumenterbart må antages, at der for en enkelt eller flere ejerlejligheders vedkommende er sket *væsentlige ændringer* i ejerlejlighedens værdi.

Såfremt der eksempelvis i forbindelse med ekspropriation eller brand sker nedrivning af en særskilt beliggende ejerlejlighed, således at denne *udgår* af ejerfællesskabet, må der selvsagt uden énstemmighed og formentlig også uden, at en generalforsamlingsvedtagelse er nødvendig, ske justering af fordelings-tallene, således at den pågældende ejerlejligheds hidtidige andel fragår såvel i tælleren som i nævneren.

Er der omvendt tale om, at der med ejerforeningens samtykke og evt. med hjemmel i vedtægterne eksempelvis i en erhvervsejerlejlighedsejendom sker *udvidelse* af eller tilbygning til en af ejerlejlighederne eller sker inddragelse af en del af hidtidige fælles lokaler under en ejerlejlighed, vil der i forhold til de øvrige ejerlejlighedsejere uden videre blot ske en forholdsmæssig forøgelse af den pågældende ejerlejligheds fordelingstal (og tilsvarende forøgelse af det samlede fordelingstal), idet man i praksis selvsagt må søge at beregne og fastsætte det forøgede fordelingstal efter samme principper, som er anvendt ved den oprindelige opdeling af ejendommen i ejerlejligheder. Såfremt de oprindelige fordelingstal er fastsat på basis af ejerlejlighedernes indbyrdes værdi eller areal, giver fastsættelsen af det forøgede fordelingstal ikke anledning til (væsentlige) problemer, medens dette omvendt kan give anledning til vanskeligheder, hvis de oprindelige kriterier ikke kan findes, eller disse ikke er matematisk beregnelige. Det er klart, at ejerforeningen i forbindelse med tilladelsen eller overdragelsesdokumentet må betinge sig, at der sker en sådan forøgelse, men dette vil dog normalt være forudsat og kendeligt, selvom kravet herom måske ikke klart fremgår som en betingelse.

I de tilfælde, hvor ejerforeningen måtte *købe en opdelt* ejerlejlighed med henblik på at anvende denne som viceværtsejlighed, fælleslokale el. lign., vil

2.1.6.3. Fordelingstal

der i praksis næppe ske formel ændring af fordelingstallene, men den pågældende ejerlejligheds andel vil blot udgå i tæller og nævner, når udgifterne fordeles blandt medlemmerne.

2.1.6.4. Konkrete udgiftsposter

Det er omtvistet og formentlig uafklaret, om man for enkelte og særlige udgiftsposters vedkommende, og uden at der foretages en generel ændring af fordelingstallene, kan foretage vedtægtsændringer, hvorefter disse konkrete udgiftsposter skal fordeles på en anden måde end efter fordelingstallet. Er der imidlertid allerede i den oprindelige (individuelle) vedtægt bestemmelser, der for særlige udgiftsarters vedkommende fraviger fordeling efter fordelingstal, er det formentlig muligt uden énstemmighed at ændre disse fordelingsprincipper, eller ved uklarhed at præcisere disse uden énstemmighed.

2.1.6.5. Afgrænsning mellem fællesejendom og særejeendom

Selvom der herved i realiteten indirekte sker en ændring af fordelingstallet, eller i hvert fald en ændring af omkostningsfordelingen, må det være muligt at foretage en *justering* af afgrænsningen mellem fællesejendom og særejeendom og dermed mellem de udgifter, der skal afholdes (efter fordelingstal) af samtlige ejerlejlighedsejere, og de udgifter, som den enkelte ejerlejlighedsejer selv må afholde.

Det må således være muligt at bestemme, at den enkelte ejerlejlighedsejer fremover selv skal vedligeholde både den indvendige og udvendige side af dørene til ejerlejligheden, eller at den enkelte ejerlejlighedsejer selv skal forestå vedligeholdelse og udskiftning af ruder i ejerlejlighedens vinduer.

Er der allerede i den oprindelige vedtægt lagt op til, at eksempelvis ejeren af en særskilt beliggende ejerlejlighed selv fuldt ud skal vedligeholde bygningen ind- og udvendig, medens ejerne af de øvrige ejerlejligheder beliggende i en anden bygning omvendt fuldt ud og i fællesskab skal vedligeholde denne bygning, må det på tilsvarende måde være muligt at foretage justeringer i den nærmere regulering af dette forhold.

2.1.6.6. Anvendelse

Nogle retskredse accepterer, at der indføres bestemmelser om, at ejendommens hidtidige karakter af privat familiebeboelse skal søges opretholdt, således at en hidtidig beboelsesejerlejlighed ikke kan overgå til erhverv, og således at der er begrænsninger i udlejning af enkeltværelser og bestemmelser om, at man ved udlejning af ejerlejligheden i dens helhed skal gøre lejerens opmærksom på, at også ejerforeningen direkte over for lejerens kan påtale krænkelse af de lejers påhvilende forpligtelser.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

2.1.6.7. Respektklausuler

Respektklausuler er bestemmelser i ejerforeningens pantestikkerhedsdokument om, at ejerforeningens panteret respekter diverse foranstående lån i medlemmernes ejerlejligheder eller respekterer optagelse af nærmere angivne nye lån med prioritet forud for ejerforeningens panteret. Beslutninger om ophævelse af respektklausuler vedrørende ejerforeningens pantestikkerhed kan vedtages uden énstemmighed.

2.1.6.8. Fælleslån

Bestemmelser, der ophæver forbud mod optagelse af fælleslån (kassekredit, fælles byggelån el. lign.), kan formentlig vedtages uden énstemmighed.

På tilsvarende måde kan der om ønskeligt indføres positiv hjemmel i vedtægterne til, at ejerforeningen kan optage fælleslån, idet en sådan hjemmel utvivlsomt følger allerede af de almindelige regler for ejerfællesskabets virke.

2.1.6.9. Hæftelse over for tredjemand

Det antages, omend formentlig med urette, at man i vedtægter, hvor der kun er proratarisk hæftelse for medlemmerne (i forhold til tredjemand), ikke uden énstemmighed kan indføre bestemmelse om solidarisk hæftelse, hverken for et konkret lånearrangement eller generelt.

2.1.6.10. Hæftelse for restancer

Der kan uden énstemmighed indføres bestemmelse om, at en ny ejer hæfter for tidligere ejers restancer af enhver art. Bestemmelsen kan dog ikke gøres gældende over for en tvangsauktionskøber.

2.2. Tinglysningsdommerens prøvelse

Spørgsmålet om gyldigheden af generalforsamlingsbeslutninger kommer ofte op i forbindelse med den nødvendige tinglysning af beslutninger, der har karakter af vedtægtsændringer.

Tinglysningsdommeren afviser til tider vedtægtsændringer med den udtrykkelige eller underforståede begrundelse, at det ikke »med sikkerhed kan udelukkes«, at vedtægtsændringen medfører et så væsentligt indgreb i den enkeltes rettigheder, at den enkeltes samtykke er nødvendigt, hvorfor ændringen ikke kan vedtages uden énstemmighed. Som nævnt er der tendens til, at denne linie er ved at blive forladt til fordel for en praksis, hvorefter der kun sker afvisning, såfremt det »med sikkerhed må antages«, at vedtægtsændringen kræver énstemmighed.

Det er på den ene side lidt betænkeligt, at det *materielle spørgsmål*, altså spørgsmålet om gyldigheden af generalforsamlingsbeslutningen, i realiteten

2.2. Tinglysningssdommerens prøvelse

ofte afgøres ved afvisning af vedtægtsændringen i forbindelse med den tinglysningssmæssige *formelle prøvelse*, og i mange tilfælde uden at der fra en ejerlejlighedsejer er rejst indsigelse mod generalforsamlingsbeslutningen, og på den anden side, at der ikke i og med tinglysningssdommerens tinglysning (ikke afvisning) af vedtægtsændringen er skabt sikkerhed for, at vedtægtsændringen er gyldig, idet denne jo ikke dermed har bestået den materielle prøve.

I visse tilfælde har tinglysningsskontorerne indtaget den praksis, at når der i forbindelse med anmodning om tinglysning af en række vedtægtsændringer skal ske afvisning af en enkelt vedtægtsændring som følge af kravet om énstemmighed, må tinglysningssdommeren også afvise alle de øvrige vedtægtsændringer, selvom disse i sig selv ikke er kritisable. Synspunktet kan være det, at vedtægtsændringerne af generalforsamlingen er vedtaget under ét, således at tinglysningssdommeren ikke kan vurdere, om det for generalforsamlingen har været en forudsætning for vedtagelse af de øvrige ændringer, at alle vedtægtsændringer blev tinglyst. For at undgå denne konsekvens bør det på generalforsamlingen og i tinglysningssanmodningen udtrykkeligt præciseres, at hver vedtægtsændring er *vedtaget for sig*, og at hver vedtægtsændring kan tinglyses for sig.

2.3. Beslutningskompetencen (formelt)

2.3.1. Krav til *formalia*

Det er klart, at generalforsamlingsbeslutningen også i formel henseende skal være gyldig og dermed eksempelvis, at indkaldelsesvarslet er iagttaget, at punktet på behørig måde er optaget på dagsordenen, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig m.v., og at beslutningen er truffet med det fornødne flertal eller den fornødne kvalificerede majoritet.

2.3.2. Krav til *vedtagelsen*

Som udgangspunkt træffes beslutninger på generalforsamlingen selvsagt med *almindeligt flertal* efter fordelingstal, men for visse beslutningers vedkommende kan der være tale om, at der kræves kvalificeret majoritet under den ene eller anden form.

Der vil normalt være foreskrevet krav om *kvalificeret majoritet* vedrørende vedtægtsændringer og vedrørende visse væsentlige dispositioner.

Af normalvedtægten § 1, stk. 4, fremgår det, at »til beslutninger om væsentlige forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, eller om ændring i denne vedtægt, kræves dog«.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

Bestemmelsen i *normalvedtægten* om, at der til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør kræves kvalificeret majoritet, må forstås således,

at kravet dels kun vedrører dispositioner, der går ud på ændringer og fornyelse af fælles bestanddele, men ikke dispositioner, der går ud på bevarelse og vedligeholdelse af fælles bestanddele, selvom dette måtte indebære væsentlige udgifter, og

at kravet dels kun vedrører de dispositioner af ændrende og fornyende karakter, der i relation til indgrebets karakter og udgiftens størrelse må betegnes som væsentlige, ejendommens forhold som helhed taget i betragtning.

Der kan selvsagt være mange *varianter* i den enkelte vedtægts bestemmelse om, hvornår der i så henseende kræves kvalificeret majoritet, hvorfor man i det enkelte tilfælde nøje må analysere og vurdere rækkevidden af bestemmelsen.

Da der ved større udgiftskrævende arbejder vedrørende fællesejendom er store udgifter og værdier på spil, og da man sjældent ved fortolkningstvivil vil risikere at komme ud for en situation, hvor generalforsamlingsbeslutningen kendes ugyldig med de deraf følgende konsekvenser, er man formentlig gennemsnitlig bedst tjent med at indtage en *forsigtig holdning* og dermed søge tilvejebragt et kvalificeret flertal som bemyndigelse for bestyrelsen til at sætte arbejderne i gang, optage finansieringen m.v., selvom dette måske ikke altid er strengt nødvendigt.

2.4. Konsekvenserne af ugyldighed

Generalforsamlingsbeslutningen kan være ugyldig enten af formelle grunde eller af materielle grunde.

Opstår der i tilknytning til udførelsen af en ugyldig generalforsamlingsbeslutning et tab for en ejerlejlighedsejer eller for tredjemand, har det ingen mening at tale om et *erstatningskrav* mod generalforsamlingen som sådan, idet et evt. erstatningskrav må rettes mod ejerforeningen som sådan, herunder de enkelte medlemmer af ejerforeningen. Det er dog klart, at også dirigenten i givet fald kan pådrage sig et erstatningsansvar.

En ugyldig generalforsamlingsbeslutning er at betragte som en »*nullitet*«, og generalforsamlingsbeslutningen er derfor ikke forpligtende for det enkelte medlem, der således i princippet kan undlade at efterkomme beslutningen, selvsagt med risiko for, at dette standpunkt er forkert, og at det under en evt. senere retssag måtte vise sig, at generalforsamlingsbeslutningen var i orden.

Den ejerlejlighedsejer, der positivt på generalforsamlingen har stemt for generalforsamlingsbeslutningen, kan næppe efterfølgende »ombestemme sig«

2.4. Konsekvenserne af ugyldighed

og nu påstå generalforsamlingsbeslutningen ugyldig, men såfremt det under en efterfølgende retssag (anlagt af en anden ejerlejlighedsejer) måtte vise sig, at generalforsamlingsbeslutningen var ugyldig, kan denne ugyldige generalforsamlingsbeslutning formentlig heller ikke være forpligtende for de medlemmer, der har stemt for. Noget andet er, at disse sidstnævnte medlemmer kan risikere at blive pålagt erstatningsansvaret over for de medlemmer, der ikke har stemt for, og man kan næppe kræve tilbagebetaling af evt. allerede erlagte (forhøjede) fællesbidrag.

Såfremt ejerforeningens bestyrelse efterfølgende bliver opmærksom på, at generalforsamlingsbeslutningen kan være mangelfuld eller ugyldig, eller såfremt der rejses indsigelse mod generalforsamlingsbeslutningen, må bestyrelsen nøje vurdere, om man tør tro på beslutningens tilstrækkelighed og dermed føre beslutningen ud i livet, eller om bestyrelsen, i hvert fald for formelle manglers vedkommende, skal indkalde til en ny generalforsamling og søge beslutningen gentaget. Hvis bestyrelsen ikke gør sig disse overvejelser, når man er blevet »advaret«, kan bestyrelsen for sit vedkommende risikere et erstatningsansvar ved uden videre at handle i henhold til den mangelfulde eller ugyldige bemyndigelse.

3. Bestyrelsen

3.1. Valg og sammensætning af bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af *generalforsamlingen*.

I nogle individuelle vedtægter kan det være fastsat, at bestyrelsen i ejerforeningens indkøringsperiode, og indtil der er solgt et tilstrækkeligt antal ejerlejligheder, udpeges af restejendommens ejer, og i enkelte vedtægter kan det være fastsat, at restejendommens ejer udpeger et eller flere bestyrelsesmedlemmer, indtil et vist antal eller alle ejerlejligheder er solgte.

Valgbare er normalt kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller, og ifølge normalvedtægten tillige nærstående slægtninge. Et samboende par, der ikke er gift, vil normalt blive betragtet som ægtefæller i relation til spørgsmålet om valgbarhed.

Såfremt medlemmet, eksempelvis restejendommens ejer, er et selskab (en juridisk person), må en medarbejder i selskabet eller dets advokat anses for valgbar.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

Ifølge normalvedtægten er der lagt op til følgende ordning:

Der vælges 5 bestyrelsesmedlemmer, herunder formanden, for at sikre et ulige antal medlemmer, og dermed at bestyrelsen normalt kan træffe beslutning ved evt. stemmeafgivning.

Formanden vælges særskilt, idet formanden indtager en central rolle i ejerforeningens bestyrelse, som den der typisk har den daglige kontakt udadtil og til ejerforeningens administrator og dermed ofte den, der identificerer bestyrelsen også i forhold til medlemmerne.

Der vælges 2 suppleanter.

Formanden afgår hvert andet år.

Af hensyn til at sikre kontinuiteten i bestyrelsen afgår halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter hvert år i den rækkefølge, i hvilken de er valgt.

Ordningen i normalvedtægten, hvorefter man i realiteten vælges for 2 år ad gangen, fungerer normalt tilfredsstillende, men der kan naturligvis i den enkelte ejerforening være andre vedtægtsbestemmelser om valg af formand og bestyrelse. Eksempelvis kan der være bestemmelser om, at formand, bestyrelse og suppleanter afgår hvert år, eller at bestyrelsen selv konstituerer sig med formand (og næstformand), ligesom der kan være præciserende bestemmelser om rækkefølgen for suppleanternes eventuelle indtræden i bestyrelsen, således at eksempelvis den suppleant, der har fået flest stemmer, eller den suppleant, der i en sammenhængende periode har været suppleant i længst tid el. lign., først indtræder i bestyrelsen.

Suppleanterne er ikke suppleanter for bestemte bestyrelsesmedlemmer, men for bestyrelsen som helhed, herunder formanden. Suppleanten indtræder formelt som bestyrelsesmedlem, når et bestyrelsesmedlem afgår midt i en valgperiode. Suppleanten indtræder næppe blot ved et bestyrelsesmedlems fravær til et enkelt møde el. lign.

Såfremt formanden afgår midt i en valgperiode, er bestyrelsen utvivlsomt berettiget til selv at konstituere sig med en ny formand blandt bestyrelsesmedlemmerne, og det kan være naturligt, men næppe påkrævet, at en evt. næstformand udpeges som formand.

3.2. Bestyrelsens opgaver og pligter

Det er bestyrelsens opgave på en tilstrækkelig og forsvarlig måde at forestå ejerforeningens daglige drift i enhver henseende under iagttagelse af lovgivningen, ejerforeningens formål og vedtægter samt de på generalforsamlingen trufne beslutninger og den givne bemyndigelse.

Det er muligt, at ejerforeningen har valgt eller antaget en administrator, men principielt medfører dette ikke, at bestyrelsens ansvar dermed begrænses for så vidt angår de opgaver, der er overgivet til administrator, men reelt betyder det naturligvis, at bestyrelsen (også) for sit vedkommende kan drage administrator til ansvar for de fejl, der måtte være begået af administrator.

Bestyrelsens opgaver og pligter kan eksempelvis være følgende:

3.2. Bestyrelsens opgaver og pligter

- at sørge for, at den til enhver tid værende lovgivning i relation til ejerforeningens ejendom (herunder bygnings-, miljø-, vejlovgivningen m.v.), ansatte (herunder funktionær- og ferieloven, skattevæsenet m.v.), regnskabsførelsen (herunder bogføringsloven) m.v. iagttages
- at føre de af generalforsamlingen truffne beslutninger ud i livet under overholdelse af den givne bemyndigelse, eksempelvis i relation til årsbudgettets størrelse
- at påse overholdelse af ejerforeningens vedtægter, eksempelvis i relation til eventuelle bestemmelser om benyttelse af fællesejendom, husorden eller andet
- at sørge for nødvendig og forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen
- at sørge for rettidig og behørig indkaldelse til generalforsamling, bilagt behørigt regnskab for det forgangne år og driftsbudget for indeværende eller kommende år, samt eventuelle forslag fra bestyrelsen eller andre
- at sørge for rettidig opkrævning af fællesbidrag og behørig anvisning og rettidig betaling af regninger
- at sørge for tegning af nødvendige forsikringer
- at føre et forsvarligt regnskab, herunder en behørig forvaltning af medlemmernes eventuelle formue
- at føre kontrol og tilsyn med administrator

Bestyrelsen kan i de enkelte vedtægter være tillagt andre specifikke opgaver, herunder opgaver der ellers normalt ville henhøre under generalforsamlingens kompetence.

3.3. Bestyrelsens beslutninger

Der er ofte i vedtægterne bestemmelser om, at bestyrelsen kun er beslutningsdygtig, når et vist antal medlemmer er til stede (*quorum*).

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer med *almindelig stemmeflerhed* (simpel stemmeflerhed).

I normalvedtægten er der bestemmelse om, at formanden eller i hans forfald næstformandens stemme er udslagsgivende, såfremt stemmerne står lige, men i mangel af en sådan bestemmelse kan det ikke antages, at formandens stemme har større betydning end andres. Står stemmerne således i sidstnævnte situation lige, er det drøftede forslag derfor i almindelighed bortfaldet, men kan naturligvis tages op på et senere tidspunkt.

Der stemmes efter antal (*hoveder*) og altså eksempelvis ikke efter fordelingstal. Såfremt restejendommens ejer er repræsenteret i bestyrelsen, har det i relation

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

til bestyrelsesarbejdet ingen betydning, om der måtte være foretaget genudlejning af ejerlejligheder efter udgangen af 1979.

I relation til bestyrelsesmedlemmernes *habilitet* antages det, at der gælder strengere regler om inhabilitet for medlemmerne i bestyrelsen end for deltagerne på en generalforsamling. Såfremt et givent emne på bestyrelsesmødet vedrører et af bestyrelsesmedlemmerne, må den pågældende utvivlsomt blive betragtet som inhabil, således at vedkommende ud over en evt. forelæggelse af problemstillingen ikke kan deltage i behandlingen af emnet, og naturligvis slet ikke i afstemningen vedrørende dette.

Der kan eksempelvis være tale om, at det drejer sig om ansættelse af den pågældende som vicevært, eller efter ansættelse om varetagelse af viceværtsopgaverne, at det drejer sig om indgåelse af aftaler med den pågældende i dennes egenskab af virksomhedsejer, eller ansat i en virksomhed, som man ønsker at indgå aftaler med, at det drejer sig om husordensklager fra eller mod den pågældende, eller at det drejer sig om en ansøgning fra den pågældende om tilladelse til at foretage udlejning, holde husdyr eller andet.

Det optimale er selvsagt, at den pågældende, således som det ville være tilfældet med alle andre ejerlejlighedsejere, der ikke er medlemmer af bestyrelsen, indgiver en skriftlig fremstilling og herefter forlader mødet, medens emnet behandles af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

3.4. Bestyrelsesmødernes forløb

Det er formandens opgave at *indkalde* til bestyrelsesmøder, når der er anledning hertil, og ifølge normalvedtægten når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer dette.

Indkaldelsen bør naturligvis angive tid og sted og bør normalt også opregne de emner, der skal behandles.

Møderne *afholdes* normalt på ejendommen, men det er vel sædvanligt – i hvert fald i større ejendomme – at i hvert fald ét møde afholdes hos administrator, typisk det møde, hvor man planlægger generalforsamlingen, gennemgår regnskab og fastlægger budgettet.

Det er klart, at bestyrelsesmødet vil fungere bedst, hvis dette er ordentligt forberedt, og de nødvendige bilag er til stede.

Ofte holdes bestyrelsesmøderne på en fast dag om måneden (hver anden måned el. lign.), eller datoen for bestyrelsesmøderne kommunikeres til de andre medlemmer ved opslag i ejendommen, således at ejerforeningens andre medlemmer har mulighed for at indsende forslag, ansøgninger eller andet, der ønskes behandlet af bestyrelsen.

Vedtægterne vil normalt foreskrive, at bestyrelsen skal udarbejde et kort *referat* af forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Et sådant referat vil normalt have form af et beslutningsreferat, hvor man angiver, hvilket emne der har

3.4. Bestyrelsesmødernes forløb

været til behandling, hvilken beslutning der blev truffet, og hvem der i givet fald tager sig af det videre fornødne. Der er sjældent behov for nærmere at redegøre for de enkelte synspunkter, men det kan være naturligt at angive begrundelsen for eller de hensyn, der har ført til den givne beslutning.

Mange bestyrelser benytter sig af fremgangsmåden med en såkaldt »rullende« dagsorden, hvor et punkt først fjernes fra dagsordenen, når dette er endeligt behandlet og beslutning truffet, hvorefter punktet evt. kan overgå til et orienteringspunkt.

Bestyrelsesmøderne og bestyrelsens (sam)arbejde kan naturligvis fungere på mange måder, men det optimale er, at der ikke blot sker en »passiv« behandling af de løbende tilbagevendende problemkredse eller af de enkeltssager, der trænger sig på, men at bestyrelsen tager sig tid til at drøfte og analysere ejerforeningens og ejendommens overordnede og generelle forhold, og om muligt lægger en linje for den daglige drift for herefter at fremkomme med idéforslag til løsning af de mangeartede opgaver og til forbedring af ejendommens og medlemmernes forhold, alt med henblik på at tage initiativ til at gennemføre disse foranstaltninger eller fremsætte forslag herom på kommende generalforsamlinger. Ejerforeningens medlemmer er bedst tjent med en *aktiv og initiativrig* bestyrelse, og det er nu engang mest interessant og spændende for bestyrelsesmedlemmerne at være medlem af en sådan bestyrelse, hvor arbejdet ikke opfattes som en sur pligt, men snarere som en mulighed for at præge udviklingen.

3.5. Generalforsamlingsindbringelse

Det står *ethvert medlem* frit for at fremsætte et forslag på generalforsamlingen, der vedrører et emne, som må antages at henhøre under bestyrelsens kompetence, og som bestyrelsen måske allerede måtte have taget stilling til. Generalforsamlingen kan herefter frit træffe en anden beslutning end bestyrelsen og dermed ændre bestyrelsens beslutning for så vidt angår tiden fremover, men har retsvirkningerne af bestyrelsens beslutning allerede udmøntet sig, kan denne naturligvis ikke omgøres af generalforsamlingen.

Har bestyrelsen eksempelvis fuldt lovligt nægtet at give tilladelse til henstilling af motorcykler i gården, kan generalforsamlingen uden videre omgøre beslutningen. Har bestyrelsen besluttet at ansætte et rengøringsfirma til trappevask, kan generalforsamlingen beslutte at pålægge bestyrelsen at opsiges samarbejdet med kontraktmæssigt varsel. Har bestyrelsen fuldt lovligt indgået aftale om udskiftning af et tæret vandrør, kan generalforsamlingen ikke omgøre denne beslutning, i hvert fald ikke uden at tage de erstatningsmæssige konsekvenser i forhold til håndværkeren.

Et sådant forslag fra et medlem af ejerforeningen kan først behandles på ejerforeningens ordinære generalforsamling.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

Nogle vedtægter, herunder normalvedtægterne, indeholder dog bestemmelse om, at en *vis procentdel eller brøkdel* af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal kan begære afholdt ekstraordinær generalforsamling til behandling af et givent emne, herunder evt. også emner, der allerede har været behandlet af bestyrelsen.

Det er en grundlæggende foreningsretlig regel, at et medlem, hvem bestyrelsens afgørelse *direkte vedrører*, kan indbringe den af bestyrelsen truffede afgørelse for generalforsamlingen. En sådan indbringelse må normalt antages at have opsættende virkning for effektivering af den pågældende beslutning, idet denne først er endelig truffet, når generalforsamlingen har stadfæstet denne.

3.6. Bestyrelsens bemyndigelse og legitimation, tegningsregler

Spørgsmålet om bestyrelsens bemyndigelse og legitimation (fuldmagt) og spørgsmålet om tegningsregler vedrører spørgsmålet om, hvorvidt ejerforeningen og dermed dennes medlemmer er bundet (forpligtet) over for tredjemand for så vidt angår de kontraktlige dispositioner, som bestyrelsen eller et eller flere af bestyrelsens medlemmer har truffet.

3.6.1. Bestyrelsens stillingsfuldmagt

Bestyrelsen må i forhold til ejerforeningen og dennes medlemmer antages at *besidde en form for stillingsfuldmagt*.

Handler bestyrelsen *inden for sin bemyndigelse*, er ejerforeningen kontraktligt forpligtet over for tredjemand. Der kan selvsagt ikke opstå spørgsmål om bestyrelsens (erstatnings) ansvar over for ejerforeningen, da dispositionen jo er i orden.

Handler bestyrelsen *uden for sin bemyndigelse*, men *inden for sin legitimation (fuldmagt)*, er ejerforeningen kontraktligt forpligtet over for tredjemand, såfremt tredjemand er i god tro, medens ejerforeningen ikke er forpligtet, såfremt tredjemand er i ond tro, d.v.s. i de tilfælde, hvor tredjemand indså eller burde vide, at bestyrelsen handlede uden for sin bemyndigelse. Såfremt ejerforeningen er forpligtet over for tredjemand, kan der opstå spørgsmål om bestyrelsens (erstatnings) ansvar over for ejerforeningen og de enkelte medlemmer.

Såfremt bestyrelsen handler *uden for såvel sin bemyndigelse som sin legitimation (fuldmagt)*, er ejerforeningen ikke kontraktligt forpligtet over for tredjemand. Der kan i denne situation opstå spørgsmål om bestyrelsens (erstatnings) ansvar over for tredjemand.

3.6.2. Tegningsregler

I normalvedtægten og i de fleste individuelle vedtægter er der bestemmelser om tegningsret, eksempelvis bestemmelse om, at ejerforeningen forpligtes ved underskrift af bestyrelsesformanden (eller næstformanden) sammen med et andet medlem af bestyrelsen.

For erhvervsdrivende selskabers vedkommende (eksempelvis aktie- eller anpartsselskaber) antages det som alt overvejende hovedregel, at tredjemand, der indgår aftaler med selskabet, ikke behøver at bekymre sig om, hvorvidt repræsentanterne for selskabet vitterligt har mandat til at forpligte selskabet, når der er tale om dispositioner, der falder inden for selskabets formål eller virksomhedsområde, og aftalen er truffet med de efter vedtægterne tegningsberettigede repræsentanter for selskabet. Også ikke tegningsberettigede repræsentanter for selskabet (f.eks. indkøbschefen) kan forpligte selskabet inden for visse områder, men dette sker i så fald i kraft af en stillingsfuldmagt eller anden fuldmagt fra selskabet til de pågældende.

Tilsvarende antages ikke at gælde fuldtud for (ikke erhvervsdrivende) ejerforeninger, og tredjemand kan derfor ikke uden videre lægge til grund, at der kan støttes ret på en aftale alene med den begrundelse, at aftalen er indgået med de efter vedtægterne tegningsberettigede medlemmer af ejerforeningens bestyrelse.

Bestemmelserne om tegningsret, der for ejerforeningers vedkommende noget forenklet sagt kun vedrører spørgsmålet om, hvem (i bestyrelsen) der kan tegne ejerforeningen for så vidt angår de dispositioner, der falder inden for bestyrelsens kompetence, afgør derfor ikke i sig selv spørgsmålet om bestyrelsens (bemyndigelse eller) legitimation, henholdsvis det enkelte bestyrelsesmedlems (bemyndigelse og) legitimation.

På den ene side kan bestemmelserne om tegningsret ikke medføre, at ejerforeningen, der måtte have fortrudt en indgået aftale, der ligger inden for bestyrelsens bemyndigelse, kan kræve sig frigjort af de kontraktlige forpligtelser over for tredjemand blot med henvisning til, at tegningsreglerne ikke er overholdt. På den anden side kan bestemmelserne om tegningsret heller ikke medføre, at tredjemand, i en situation, hvor bestyrelsen har overskredet såvel sin bemyndigelse som sin legitimation (sidstnævnte i forhold til stillingsfuldmagten), kan påstå ejerforeningen kontraktligt forpligtet blot med henvisning til, at aftalen er underskrevet i overensstemmelse med tegningsreglerne.

Spørgsmålet om konsekvenserne af en iagttagelse henholdsvis en evt. manglende iagttagelse af tegningsreglerne opstår i de situationer, hvor bestyrelsen henholdsvis det enkelte bestyrelsesmedlem efter de almindelige fuldmagtsregler, herunder især reglerne om stillingsfuldmagt, har handlet uden for sin bemyndigelse, men inden for legitimationen, og hvor iagttagelsen henholdsvis

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

den manglende iagttagelse af tegningsreglerne kan være et argument blandt mange for tredjemands gode eller onde tro.

3.6.3. Fuldmagtens grænser

Rækkevidden af bestyrelsens bemyndigelse (kompetence) må afgøres i overensstemmelse med vedtægterne og de på generalforsamlingen truffede beslutninger og dermed i alt væsentlighed i overensstemmelse med de pligter (og opgaver), der er pålagt bestyrelsen.

Bestyrelsen vil eksempelvis normalt kun være bemyndiget og legitimeret til at rekvirere udført de løbende og sædvanlige istandsættelses- og reparationsarbejder, og rekvireres der arbejder, der falder uden for dette, vil tredjemand som udgangspunkt ikke, i hvert fald ikke i forhold til ejerforeningen, kunne støtte ret på aftalen. Der må altså her tilvejebringes en konkret bemyndigelse i form af en generalforsamlingsbeslutning.

Banker og andre finansieringsinstitutter har normalt uddannet deres ansatte til at være opmærksom på og kræve forevisning af det fornødne beslutningsgrundlag, medens dette ofte forsømmes af de entreprenørfirmaer eller andre håndværkere, der indgår økonomisk betydelige aftaler med ejerforeningen.

Det kan tænkes, at de rekvirerede arbejder nok i almindelighed må karakteriseres som løbende og sædvanlige istandsættelses- og reparationsarbejder, men at beslutningen om udførelse af disse arbejder desuagtet burde have været forelagt generalforsamlingen som følge af, at der eksempelvis er flere valg- eller løsningsmuligheder. Det kan også tænkes, at der eksempelvis på generalforsamlingen er truffet beslutning om maling af ejendommens trappeopgange inden for en maksimal beløbsramme, men at denne beløbsramme af »forretningsmæssige« årsager ikke viderekommunikerer til håndværkeren, hvorefter bestyrelsen indgår aftale med den pågældende for et beløb, der overstiger den givne beløbsramme, eller det kan tænkes, at der i bestyrelsen træffes beslutning om, at man på grund af dårlige erfaringer eller andet ikke ønsker at gøre brug af en bestemt håndværker, hvorefter ejerforeningens formand desuagtet rekvirerer arbejder hos den pågældende. I disse tilfælde overskrider bestyrelsen henholdsvis bestyrelsens formand sin bemyndigelse, men da det må antages, at dispositionen falder inden for bestyrelsens henholdsvis bestyrelsesformandens legitimation, og da tredjemand normalt vil være i god tro, vil ejerforeningen som udgangspunkt blive forpligtet over for tredjemand.

3.7. Bestyrelsens ansvar

Bestyrelsen kan pådrage sig såvel et strafansvar som et erstatningsansvar.

3.7.1. Strafansvar

3.7.1. Strafansvar

Et strafansvar (typisk bøde) over for det offentlige forudsætter, at der (typisk forsætligt eller ved grov uagtsomhed) er sket overtrædelse af gældende lovgivning, og at der i nævnte lovgivning er udtrykkelig og klar hjemmel til at sanktionere denne overtrædelse med straf. I lovgivningen kan der være udtrykkelig hjemmel til at pålægge bødeansvar for »juridiske personer«, hvilket i så fald også omfatter ejerforeninger.

I ejerforeninger kan spørgsmålet om strafansvar eksempelvis blive aktuelt i forbindelse med overtrædelse af bestemmelser i byggelovgivningen, herunder brandsikrings- og miljølovgivningen, og i forbindelse med overtrædelse af bestemmelser i bogføringslovgivningen.

Bestyrelsen bør selvsagt være opmærksom på disse forhold, men har ejerforeningen antaget professionelle rådgivere, vil der i almindelighed ikke opstå spørgsmål om strafansvar i forbindelse med den normale og daglige drift af ejerforeningen og ejendommen.

3.7.2. Erstatningsansvar

Bestyrelsen er (erstatnings) ansvarlig for sine handlinger eller undladelser såvel over for ejerforeningen og dennes medlemmer som over for tredjemand.

Ansvar kan vedrøre såvel erstatningsansvar *uden for kontrakt* (eksempelvis hvor en forbi passerende – medlem eller ikke medlem – får en tagsten i hovedet) som erstatningsansvar *inden for kontrakt* (eksempelvis hvor bestyrelsen ikke sørger for rettidig betaling af regninger, låneydelser m.v. i overensstemmelse med de indgåede aftaler, eller hvor bestyrelsen handler uden for sin bemyndigelse, men også de tilfælde, hvor bestyrelsen ikke sørger for en forsvarlig pasning og administration af ejendommen i overensstemmelse med vedtægterne).

Et erstatningsansvar forudsætter,

at bestyrelsesmedlemmet har handlet uforsvarligt (forsætligt eller uagtsomt) og dermed anderledes, end en almindelig fornuftig person ville have gjort i tilsvarende situation,

at der er lidt og kan dokumenteres et tab, og

at der er den fornødne årsagssammenhæng m.v. mellem den uforsvarlige adfærd og det lidt tab.

Der kan normalt ikke blive tale om et *kollektivt bestyrelsesansvar* forstået på den måde, at alle bestyrelsens medlemmer (automatisk) bliver ansvarlige, når det eksempelvis blot er et af medlemmerne, der har taget af kassen, eller et af

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

medlemmerne, der uden tilstrækkelig bemyndigelse har indgået aftale med tredjemand.

Selvom der ikke gælder et kollektivt bestyrelsesansvar, vil de øvrige medlemmer af bestyrelsen desuagtet ofte kunne pådrage sig et erstatningsansvar for den uforsvarlige adfærd, der isoleret set udvises af et enkelt bestyrelsesmedlem. Dette skyldes i så fald, at man kan bebrejde de øvrige medlemmer af bestyrelsen, at de har forsømt at opstille passende retningslinier eller forsømt at gribe ind i tide.

3.7.2.1. Ansvar over for ejerforeningen

Bestyrelsens erstatningsansvar over for ejerforeningen (alle medlemmerne) vil kunne opstå i alle de situationer, hvor bestyrelsen har forsømt sine pligter eller overskredet sin kompetence og derved påført ejerforeningen et tab, evt. derved at ejerforeningen bliver kontraktligt forpligtet over for tredjemand.

3.7.2.2. Ansvar over for det enkelte medlem

Bestyrelsens erstatningsansvar over for det enkelte medlem vil kunne opstå enten for så vidt angår det enkelte medlems andel af det tab, der påføres ejerforeningen som sådan, eller for så vidt angår de løfter eller afslag, bestyrelsen uberettiget og uforpligtende for ejerforeningen afgiver eller undlader at afgive over for det pågældende medlem.

En generalforsamlingsbeslutning om, at ejerforeningen ikke vil gøre ansvar gældende mod bestyrelsen, kan næppe binde det enkelte medlem (der har stemt imod).

3.7.2.3. Ansvar over for tredjemand

Bestyrelsens erstatningsansvar over for tredjemand vil isoleret set typisk kun foreligge i de situationer, hvor tredjemand lider tab som følge af, at bestyrelsen har overskredet sin bemyndigelse og legitimation, og hvor tredjemand således ikke kan gøre de kontraktlige forpligtelser gældende over for ejerforeningen. I de fleste andre tænkelige situationer vil tredjemand, der måtte have et erstatningskrav i eller uden for kontrakt som følge af bestyrelsens forsømmelser, antagelig normalt rette kravet mod ejerforeningen som sådan. Ejerforeningen vil herefter evt. kunne rejse et regreskrav over for bestyrelsen.

3.8. Ugyldighed

Det er vel klart, at såfremt bestyrelsen bliver opmærksom på, at man »måske« har overskredet sin bemyndigelse, vil bestyrelsen om muligt undlade at effektuere beslutningen eller på anden måde begrænse virkningerne af denne, eller, hvis dette ikke er muligt, foranledige, at spørgsmålet hurtigst muligt indbringes

3.8. Ugyldighed

på en ekstraordinær generalforsamling i håb om generalforsamlingens efterfølgende opbakning.

Har bestyrelsen overskredet sin bemyndigelse, er bestyrelsens beslutning ugyldig, således at de enkelte medlemmer i princippet kan undlade at efterkomme beslutningen eller undlade at opfylde »deres« del af de økonomiske forpligtelser, der måtte følge af beslutningen.

Princippet om, at de enkelte medlemmer grundet beslutningens ugyldighed kan undlade at opfylde deres del af forpligtelsen, må vige i de tilfælde, hvor ejerforeningen som sådan desuagtet bliver forpligtet over for tredjemand. Her må medlemmerne i første omgang tilvejebringe det økonomiske grundlag for, at ejerforeningen kan opfylde sin forpligtelse, og ejerforeningen eller de enkelte medlemmer må herefter søge deres eventuelle tab ved beslutningen erstattet hos bestyrelsen. Ejerforeningen må naturligvis i det omfang, det er muligt, søge at begrænse forpligtelserne og dermed størrelsen af det eventuelle erstatningskrav over for bestyrelsen.

3.9. Forebyggelse af bestyrelsesansvar

3.9.1. Bestyrelsens basale opgaver og pligter

Bestyrelsens helt grundlæggende pligter i et erhvervsdrivende selskab er

- at sørge for en forsvarlig organisation
- at give den daglige ledelse retningslinier og anvisninger
- at påse at de økonomiske forhold/den økonomiske forvaltning kontrolleres tilfredsstillende
- at tage sig af usædvanlige og væsentlige beslutninger.

Selvom der i det praktiske er betydelig forskel på de opgaver, der skal løses i et erhvervsdrivende selskab og i en ejerforening, må disse grundlæggende og almindelige pligter ikke glemmes i det daglige bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsesmedlemmerne i en ejerforening må som alle andre bestyrelsesmedlemmer løbende spørge sig selv,

- hvordan man på den bedste måde vedligeholder og udvikler ejendommen og dennes forhold til bedste for ejerforeningens medlemmer
- om aktiviteterne er i overensstemmelse med lovgivningen og ejerforeningens vedtægter
 - Ukendskab til vedtægter fritager ikke for ansvar, idet det er bestyrelsens fornemmeste opgave at disse overholdes – ukendskab til loven fritager principielt ikke for ansvar, men har man antaget en administrator, skal bestyrelsesmedlemmerne normalt kun kende hovedprincipperne, mens detailregler f.eks. i forbindelse med skat, arbejdsmiljø

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

og lign. må forudsættes iagttaget af administrator, men man skal være opmærksom på problematikken og gribe ind, hvis man opdager noget eller får mistanke om, at noget ikke går rigtigt til

- hvordan man sikrer sig, at der såvel løbende som vedrørende enkeltstående dispositioner er tilstrækkelige midler til at kunne svare enhver sit, især hvis de økonomiske problemer trænger sig på
- hvordan man kan undgå risiko for besvigelser og sikre, at regnskabet, regnskabstal m.v. er i orden og er til at stole på
 - man behøver måske ikke selv at kontrollere i detaljer og kan godt overlade til andre, men man skal påse, at der er givet retningslinier for eftersyn m.v., og at man kan stole på de pågældendes kvalifikationer
 - revisionen vil ofte blive anmodet om at effektivisere og påtage sig denne kontrol, men bestyrelsen skal påse at det rent faktisk sker og på en ordentlig måde
 - man skal følge med i de meddelelser man får fra revisor f.eks. i form af revisionprotokollater
 - man behøver ikke at have indsigt i alle regnskabsmæssige detaljer og kan normalt overlade dette til en forstandig revisor, men man skal have en fornemmelse og evt. sammenligne med tidligere regnskaber og forstå evt. afvigelser
- hvordan man etablerer en forsvarlig organisation dels i bestyrelsen og dels ved evt. at ansætte administrator, ejendomsfunktionærer el. lign., og sørge for en behørig revision
- hvordan man sikrer sig, at det er ejerforeningens interesser og formål, der varetages, og hvorledes man således undgår risiko for uhæderlighed og uredelighed, som domstolene altid vil se strengt på.

3.9.2. Bestyrelsesmedlemmernes basale rettigheder

Bestyrelsesmedlemmernes rettighederne kan ikke adskilles fra pligterne, for rettighederne kan være nødvendige for at kunne opfylde sine pligter.

Bestyrelsesmedlemmernes rettigheder i en ejerforening er ikke væsentligt forskellige fra de rettigheder, der generelt antages at gælde for medlemmer af en bestyrelse f.eks. i et erhvervsdrivende selskab.

Bestyrelsesmedlemmer har bl.a. ret til

- at få alle oplysninger om ejerforeningen, herunder at få en kopi alle dokumenter udleveret og at se alle originale dokumenter
- at kræve bestyrelsesmøder indkaldt
- at deltage i bestyrelsesmøder, herunder at tale, stemme og stille forslag
- at få protokolleret særstandpunkter

3.9.2. Bestyrelsesmedlemmernes basale rettigheder

- dette medfører dog ikke ansvarsfrihed, hvis der er tale om en beslutning, der er ulovlig, i strid med almindelig redelighed eller i strid med vedtægterne, her må man træde ud

- at træde ud af bestyrelsen
- at kræve, at revisor og administrator deltager i bestyrelsesmøder, hvis der er behov herfor.

3.9.3. Kriterier for bestyrelsesmedlemmernes erstatningsansvar

Et erstatningsansvar for det enkelte bestyrelsesmedlem forudsætter som nævnt, at der er foretaget en *uforsvarlig* handling eller (ofte mere typisk) en uforvarlig undladelse, og hvor det således eksempelvis kan bebrejdes, at pågældende burde have vidst bedre eller burde have undersøgt bedre.

Normalt er der en relativt bred margin for *fejlskøn*, hvis skønnet blot er forsvarligt inden for formålet, men følges »uvedkommende« formål/interesser, skal man passe på og i hvert fald sørge for fuld oplysning herom. Hvis der er tale om mulige risikable dispositioner, er der anledning til at udvise ekstra forsigtighed. Når og hvis advarselsslamperne blinker, skal man reagere for at undgå ansvar, men har man søgt at sikre sig, er der ikke ansvar, selvom det ikke lykkes.

Man kan diskutere, om der er forskel på ansvaret for et *nyt henholdsvis et gammelt* bestyrelsesmedlem. Det er som udgangspunkt klart, at et nyt bestyrelsesmedlem ikke kan hæfte for gamle beslutninger, men man kan hæfte for, at de fortsætter og ikke bringes til ophør. Der vil selvsagt være forståelse for, at et nyt medlem ikke med dags varsel kan sætte sig ind i tingene, men man kan ikke blive ved med at bruge denne undskyldning.

Man kan ligeledes diskutere, om der er forskel på ansvaret for ejerforeningens *formand* og et almindeligt bestyrelsesmedlem. Formanden vil i praksis ofte være initiativtager, koordinator, talsmand udadtil og have den primære forbindelse med administrator eller andre. Formanden vil derfor ofte vide eller få kendskab til mere og derfor nok også have større risiko for at ifalde ansvar (»arbejdende bestyrelsesformand«).

Generelt kan man formentlig *konkludere*, at der risiko for at ifalde et (erstatnings) ansvar, hvis man har negligeret sit bestyrelsesarbejde, plejet særinteresser eller siddet blinkende advarselsslamper overhørig, mens formodningen er imod et ansvar, hvis man på et ordentligt og tilstrækkeligt oplyst grundlag som en »fornuftig generalist« træffer en saglig rimelig disposition, selvom denne efterfølgende i bakspejlet viser sig at være forkert eller uhensigtsmæssig.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

3.9.4. Forretningsorden

Bestyrelsen og de enkelte bestyrelsesmedlemmer kan selv gøre en del for at forbedre chancerne og sandsynligheden for, at man holdes til ilden, og at de rigtige og korrekte oplysninger kommer frem, dels ved at fastlægge retningslinier for, hvilke procedurer eller arbejdsform man skal følge i bestyrelsen (*de formelle retningslinier*), og dels ved at gøre sig klart, hvilke emner man særligt bør have for øje og bør tage op med jævne mellemrum (*de materielle arbejdsopgaver*).

En af begrundelserne for at have faste retningslinier, der sikrer visse formalisas overholdelse, og at emner bliver taget op, er det forhold, at man typisk i ansvarssager vil efterlyse, på hvilket grundlag man traf sin beslutning. Kan man blot dokumentere grundlaget, har man i vidt omfang allerede derved »vundet slaget«, men kan man intet huske herom, og er man dermed ikke i stand til at rekonstruere forløbet, er det svært. Den plausible forklaring på, at man blot har truffet en uheldig beslutning, mangler simpelthen. Nogen vil måske sige, at man skal holde sig fra alt for mange faste retningslinier, for det er jo let bagefter at konstatere, om de har været overholdt eller ej, men fordelene opvejes dog nok af disse »ulemper«, men man behøver jo ikke at gøre retningslinierne så knivskarpe, at man næsten på forhånd kan sige, at de ikke bliver overholdt i praksis.

Bestyrelsen kan i en forretningsorden fastlægge retningslinier for *procedurer og arbejdsform*. Der kan være tale om f.eks. bestemmelser vedrørende

- konstituering, herunder opgavefordeling, formand og nedsættelse af udvalg
- møder, herunder varsel, indkaldelsesform, medsendte materiale, hyppighed, antal, hvem der kan indkalde, og hvem der kan deltage
- beslutningsdygtighed, herunder bestemmelser om, hvor mange der skal være til stede (quorum), om indkaldelse af suppleanter og om fuldmagt
- afstemninger, herunder om flertal og om formandens stemme er afgørende ved stemmelighed
- fast dagsorden, herunder om godkendelse og evt. underskrift af dokumenter og underskrift af referat, meddelelser fra formanden eller administrator, om økonomi og om næste bestyrelsesmøde
- referater/forhandlings- og revisionsprotokol, herunder hvilke protokoller man skal have, hvad der skal stå, og hvordan det skal stå, om de skal underskrives af alle, også af ikke-tilstedeværende, og om de bestyrelsesmedlemmer, der er uenige/stemmer imod, har ret til at få tilføjet referatet den divergerende mening
- andre forhold, f.eks. om tavshedspligt, om opbevaring af materiale m.v.

3.9.4. Forretningsorden

Bestyrelsen kan endvidere i en forretningsorden eller på anden måde fastlægge, hvilket *materiale* man skal have frem, og hvilke *opgaver* man skal eller bør påtage sig eller tage op for at kunne opfylde sine pligter på en betryggende måde. Der kan være tale om f.eks.

- økonomigennemgang og regnskabsgennemgang, herunder udfærdigelse af budgetter og løbende budgetkontrol, der skal opstilles på en relevant, overskuelig og enkel måde, ikke som tilfældige EDB-udskrifter eller med en masse detaljerede noter
- lovgennemgang, herunder evt. redegørelse fra administrator vedrørende nyheder af interesse for ejerforeningen, udlevering af kopi af gældende hovedlove
- forsikring, herunder spørgsmål om afdækning af risici og selvrisko
- bygningsdrift og vedligeholdelse samt afklaring af politik og planer på området
- opgavefordelingen mellem bestyrelse, administrator og ejendomsfunktionær samt udarbejdelse af anvisninger og retningslinier i forbindelse hermed.

3.9.5. 10 gode råd, 10 vigtigste fejl

Ud over sådanne retningslinier for det løbende bestyrelsesarbejde bør bestyrelsen og de enkelte bestyrelsesmedlemmer være opmærksomme på nogle af de forhold, der ofte kan give anledning til problemer i forbindelse med bestyrelsesarbejde.

1. formanden, administrator eller ejendomsfunktionærerne beder ikke om råd, før det er gået galt
2. bestyrelsen »forherliger« sin bestyrelsesformand eller administrator
3. bestyrelsen giver bestyrelsesformanden eller administrator for mange chancer
4. bestyrelsen indser ikke, at en ny situation kan kræve ny type administrator eller ejendomsfunktionær
5. bestyrelsen viger tilbage for ubehagelige og kritiske diskussioner
6. bestyrelsesmedlemmerne stoler på hinanden i stedet for at tænke selvstændigt
7. bestyrelsen stilles over for den »allerede trufne« beslutning
8. bestyrelsen får utilstrækkelig eller for sen dokumentation
9. bestyrelsen accepterer »ekspertudsagn« som fakta
10. der dannes klikker, eller der er magtfulde personer i bestyrelsen.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

Generelt kan man formentlig som en gylden regel i bestyrelsesarbejdet sige, at det enkelte bestyrelsesmedlem skal have mod til at gå efter sagen og kræve de nødvendige oplysninger, mod til at være lidt påståelig, når og hvis det er nødvendigt, og mod til at stille de enkle («dumme») spørgsmål.

3.9.6. Ansvarsforsikring

Det vil normalt være muligt for ejerforeningen at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring for en relativt beskedent årlig *præmie* i størrelsesordenen kr. 1000 – kr. 1500, dog ofte betinget af, at ejerforeningens driftsmæssige og økonomiske forvaltning forestås af en advokat, og at ejerforeningens årsregnskab revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor.

Man kan teoretisk diskutere, om det er godt eller skidt at have forsikring, idet forsikringen måske kan inspirere til et krav eller sagsanlæg, der måske ellers ikke ville blive rejst. Man skal næppe gøre sig disse overvejelser, idet disse alt andet lige bør resultere i, at det er godt, fordi man trods alt er sikret, hvis uheldet er ude, og fordi domstolene måske herud over vil lempe på svaret, for så vidt angår det tab, der ikke dækkes under forsikringen f.eks. på grund af dennes maksimum.

Som *sikrede* vil typisk være optaget ejerforeningen samt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter herfor, og forsikringen vil normalt dække det erstatningsansvar, sikrede måtte ifalde for formueskade påført tredjemand, når ansvaret skyldes en ansvarspådragende handling eller undladelse begået af et bestyrelsesmedlem eller suppleant, og når kravet er rejst («krav rejst principet») i forsikringstiden. Det forhold, at forsikringen kun dækker formueskade påført tredjemand, udelukker næppe det erstatningsansvar, bestyrelsen måtte have pådraget sig over for ejerforeningen som sådan (ejerforeningens medlemmer).

Forsikringen vil normalt være tegnet med et *maksimum* såvel for det enkelte krav som for det samlede antal skader inden for et år, og normalt også med en *selvrisiko* på eksempelvis 10% af ethvert krav.

Forsikringen *dækker ikke* krav vedrørende person- eller tingskade, krav der kan henføres til forsæt eller grov uagtsomhed, krav vedrørende garantiansvar, bødekraft, krav vedrørende besvigelser såsom bedrageri, mandatsvig og under-slæb, krav vedrørende tab opstået i forbindelse med anbringelse af ejerforeningens midler m.v.

4. Administrator

4.1. Indledning

Ejerforeningen har ikke altid vedtægtsmæssig pligt til at antage en administrator, og bestyrelsen kan i disse tilfælde vælge selv at forestå alle opgaver vedrørende den overordnede og daglige drift af ejerforeningens anliggender. Det er dog sædvanligt i ejerforeninger af blot nogen størrelse, at der antages en administrator, og i mange vedtægter vil der være et direkte eller indirekte krav herom.

Normalvedtægten indeholder i § 7, stk. 3, en bestemmelse om, at »bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift«.

Administrator kan opfattes som bestyrelsens medhjælp vedrørende en række nærmere definerede opgaver af typisk rent administrativ og regnskabsmæssig karakter, dog således at administrator ofte i kraft af sin erfaring eller på andet grundlag også rådgiver bestyrelsen (eller generalforsamlingen) om øvrige forhold vedrørende ejerforeningen.

4.2. Valg af administrator

Uanset normalvedtægten ikke lægger op til dette, vil det ofte i individuelle vedtægter være bestemt, at administrator *vælges* af generalforsamlingen, og dette er formentlig også gennemsnitligt den rigtigste løsning.

Selvom administrator vælges af generalforsamlingen, kan man næppe sige, at administrator dermed er *antaget* (»ansat«), idet generalforsamlingsbeslutningen kun går ud på, at det er denne administrator, der efterfølgende skal indgås aftale med. Administrator kan altså i princippet ikke støtte ret på generalforsamlingsbeslutningen som sådan, men i praksis viderekommunikeres beslutningen jo straks til administrator, hvorefter denne i princippet er antaget udtrykkeligt eller stiltiende med det forbehold, der måtte ligge i, om der kan opnås enighed mellem bestyrelsen og administrator om de mere detaljerede bestemmelser for administrators virke.

Som nævnt lægger normalvedtægten op til, at det er bestyrelsen, der antager administrator, hvilket som udgangspunkt må betyde, at bestyrelsen dermed er tillagt kompetence til at vælge administrator, selvom der vel reelt er tale om et så væsentligt spørgsmål, at dette ellers normalt burde henhøre under generalforsamlingens kompetence.

Der kan til tider opstå den situation, at et eller flere medlemmer af ejerforeningen fremsætter forslag på generalforsamlingen om antagelse af en anden administrator end den, bestyrelsen foretrækker, og som bestyrelsen har indgået aftale med.

Man kan her diskutere, om et sådant forslag må afvises som ikke vedrørende generalforsamlingen, om forslaget forudsætter, at der forinden, men evt. på samme generalforsamling, er fremsat og vedtaget forslag om ændring af vedtægterne på dette punkt, om forslaget uden

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

en formel vedtægtsændring dog kan vedtages med samme kvalificerede majoritet som vedrørende vedtægtsændringer, eller om forslaget kan vedtages med simpel majoritet.

Da ethvert konkret forhold, stort som småt, vedrørende ejerforeningens anliggender kan og bør kunne behandles af generalforsamlingen for så vidt angår fremtidige dispositioner, herunder forhold, der i kraft af generelle eller specifikke vedtægtsbestemmelser i øvrigt henhører under bestyrelsens kompetence som vedrørende den daglige drift, er svaret også på dette område formentlig, at generalforsamlingen med simpel majoritet og uanset nævnte vedtægtsbestemmelse kan pålægge bestyrelsen at afsætte nuværende administrator og antage den nye administrator. Bestyrelsen må herefter afgøre, om man vil genopstille eller trække sig tilbage.

En række ældre individuelle vedtægter indeholder bestemmelse om, at administrator skal *udpeges af restejendommens ejer*, eller at en bestemt navngiven administrator skal være administrator, indtil et nærmere angivet antal eller alle ejerlejligheder er solgt eller tilsvarende bestemmelser med samme sigte. Det antages, at der her («på papiret») foreligger en særskilt »individualret« for restejendommens ejer, og at denne individualret ikke kan fratages restejendommens ejer, eksempelvis ved en vedtægtsændring, men kun med samtykke fra den pågældende. Vedtægtsbestemmelsen kan dog ofte tilsidesættes i medfør af generalklausulen i aftalelovens § 36 ud fra det grundlæggende synspunkt, at ejerforeningens forhold bør varetages af ejerforeningen og dennes kompetente organer og ikke af en i så henseende »uvedkommende« tredjemand, der i lighed med andre ejerlejlighedsejere må gøre sin indflydelse gældende på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

På grund af det tillidsforhold, der nødvendigvis må bestå mellem bestyrelsen og administrator, antages det, at bestyrelsen til enhver tid og i realiteten uden varsel og uden begrundelse kan bringe administrators fysiske og faktiske varetagelse af *administrationsopgaverne til ophør*, men ejerforeningen kan naturligvis risikere et erstatningskrav fra administrator for administrators tabte dækningsbidrag i den aftalte eller rimelige opsigelsesperiode, såfremt afbrydelsen af samarbejdet ikke kan begrundes med misligholdelse fra administrators side.

Normalt vil man dog selvsagt i givet fald blot *opsige* administrator med det aftalte eller sædvanlige varsel og om muligt til en passende termin, således at administratorskiftet ikke giver anledning til for mange problemer.

Er kompetencen vedrørende valg af administrator henlagt til generalforsamlingen, må der om nødvendigt indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der tages stilling til spørgsmålet om nyvalg af administrator.

4.3. Administrators opgaver

Som nævnt kan administrator opfattes som en *medhjælp* for bestyrelsen vedrørende varetagelse af en del af de opgaver, der henhører under bestyrelsen. Administrator af en ejerforening varetager nogenlunde samme type funktioner som eksempelvis en administrator af en udlejningsejendom. Vil man søge at

4.3. Administrators opgaver

sammenligne med forholdene i et traditionelt aktieselskab el. lign., kan man formentlig sige, at administrator varetager de opgaver, der af bestyrelse og direktion er henlagt til sekretariatet eller til administrations- og regnskabsafdelingen.

Administrationsaftaler indgås ofte mundtligt og omfatter i så fald normalt det, man vil betegne som »*sædvanlig administration*«. Det er dog ofte anbefalelsesværdigt for begge parter, at der udarbejdes og indgås en skriftlig aftale, hvori det i ønskeligt og nødvendigt omfang beskrives, hvilke opgaver (pligter) der påhviler administrator, hvilken kompetence der tilkommer administrator, hvilket serviceniveau der forventes og kan tilbydes, administrationshonorarets beregning og størrelse, og hvilke opgaver der falder inden for honoraret henholdsvis skal vederlægges særskilt, samt andre bestemmelser vedrørende samarbejdet, herunder i relation til eksempelvis ansvarsforsikring, opsigelse, anbringelse af ejerforeningens midler m.v.

Administrators opgaver vil ofte kunne opdeles i periodisk tilbagevendende opgaver og i lejlighedsvis eller enkeltvis opgaver.

Periodisk tilbagevendende opgaver

De periodisk tilbagevendende opgaver vil igen kunne opdeles i en række *regnskabsmæssige* funktioner, eksempelvis styring af ind- og udbetalinger, kontering og bogføring, bistand i forbindelse med udarbejdelse af regnskab, herunder varmeregnskab m.v., og i en række *administrative* funktioner, eksempelvis deltagelse i generalforsamlinger og visse bestyrelsesmøder og evt. udarbejdelse af referater, bistand i forbindelse med ejerskifter, herunder udfærdigelse af eller kontrol af sikkerhedsstillelse, udfærdigelse af ansættelsesaftaler med ejendomsfunktionærer, nødvendig kontakt til og korrespondance med ejerforeningens medlemmer, ejendomsfunktionærer og andre, behandling af forsikringsager m.v. og i øvrigt løbende rådgivning om almindelige juridiske og økonomiske forhold vedrørende ejerforeningen og ejendommen. Sådanne løbende opgaver vil typisk falde inden for administrationshonoraret, men der kan være tale om, at administrator oppebærer eventuelle påkravsgebyrer og beregner sig særskilt gebyr for besvarelse af henvendelser fra ejendomsmægler i forbindelse med salg og særskilt gebyr for udfærdigelse af allonge og håndpantætningserklæringer i forbindelse med ejerskifter.

De periodisk tilbagevendende opgaver kan således eksempelvis bestå af følgende:

- ajourføring af stamkort for ejerforeningen og ejendommen, eksempelvis indeholdende oplysninger om bestyrelsesmedlemmernes og ejendomsfunktionærernes navn, adresse og telefonnummer, forsikringsforhold, tilknyttede håndværkere m.v.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

- ajourføring af stamkort for den enkelte ejerlejlighed, eksempelvis indeholdende oplysninger om ejerlejlighedens areal, fordelingstal, størrelsen af fællesbidrag m.v., lejlighedstype, ejers navn m.v., etableret sikkerhed og med mulighed for historisk tilbageblik
- oprettelse og tilretning af kontoplaner for ejerforeningens bogholderi
- udarbejdelse af udkast til drifts- og evt. likviditetsbudget, samt evt. løbende udarbejdelse af afvigelsesrapporter
- beregning og rettidig opkrævning af acontofællesbidrag, acontovarmebidrag og eventuelle bidrag til ejerforeningens særfonde, gennemførelse af rykkerprocedure efter nærmere fastsatte retningslinier, herunder klargøring af materiale til brug for eventuel inkasso
- kontrol af vedtægtsmæssig eller anden attestation af udgiftsbilag og rettidig betaling af udgifter
- kontering af bilag og løbende registrering (bogføring) og afstemning af indtægter og udgifter, samt udarbejdelse af restancelister
- rådgivning i forbindelse med ejendomsfunktionærers ansættelsesforhold, bistand i forbindelse med udarbejdelse af arbejdskontrakt, samt varetagelse af gageadministrationen, herunder lønudbetaling, betaling af og redegørelser vedrørende A-skat, ATP, m.v., årlig lønangivelse og udarbejdelse af oplysningssedler til skattevæsenet
- udarbejdelse af årsafslutning og regnskabsmæssige afstemninger til brug for revisors regnskabsudarbejdelse samt besvarelse af spørgsmål fra eller anden bistand til revisor i forbindelse hermed
- løbende rapportering til bestyrelsen i form af fremsendelse af beboerlister, bogføringsbalancer, restancelister, kontoudtog el. lign. efter nærmere aftale og til fastlagte terminer
- indberetning til varmemålerfirma om varmeforbrug og acontovarmebidrag, udsendelse af varmeopgørelser, afregning af varmeopgørelser, samt eventuel fornøden omberegning af acontobetaling og tilsvarende vedrørende eventuel vandregnskab el. lign.
- løbende kontrol af ejerforeningens forsikringsdækning samt indlevering af de af bestyrelsen eller ejendomsfunktionærerne udfyldte skadesanmeldelser til forsikringselskabet, opfølgning på sagen samt afregning af eventuel erstatning
- opretholdelse af den løbende kontakt til bestyrelsen, ejendomsfunktionærer, ejerforeningens enkelte medlemmer m.v., samt nødvendig korrespondance i forbindelse hermed
- indhentning af tilbud på (mindre) vedligeholdelsesarbejder samt efter generel eller konkret bemyndigelse rekvirering af håndværkere m.v., hvis dette ikke varetages af bestyrelsen eller ejendomsfunktionæren
- løbende kontrol af, at ejerforeningens midler er anbragt tilfredsstillende
- bistå bestyrelsen med indkaldelse til generalforsamlinger, deltagelse i ordinær generalforsamling og eventuel udarbejdelse af referat, deltagelse i et eller flere bestyrelsesmøder efter nærmere aftale m.v.
- udarbejdelse af administratoroplysninger til ejendomsmægler ved salg af ejerlejligheder
- ejerskifteekspeditioner, herunder registrering af ny ejer og kontrol af, at eventuel sikkerhedsstillelse eller andet bringes på plads
- sørge for udarbejdelse af oplysninger til advokat samt videre opfølgning med hensyn til restancer ved tvangsauktion over en ejerlejlighed
- løbende rådgivning med hensyn til den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen
- løbende rådgivning vedrørende og besvarelse af generelle juridiske spørgsmål i relation til ejendommen, administrationen og aktuel lovgivning, der kan have betydning for ejerforeningen

4.3. Administrators opgaver

Lejlighedsvise opgaver

Blandt de lejlighedsvise opgaver kan eksempelvis nævnes bistand i forbindelse med byggesager, inkasso- og fogedsager, retssager, deltagelse i ekstraordinære generalforsamlinger, vedtægtsændringer m.v. Disse ydelser honoreres normalt særskilt.

Selvom disse løbende og lejlighedsvise opgaver er overgivet til administrator, er det i forhold til ejerforeningen og dennes medlemmer principielt fortsat bestyrelsen, der har ansvaret, men naturligvis med mulighed for at søge erstatningskravet godtgjort hos administrator for så vidt angår fejl begået af denne.

Det er bestyrelsen, der må fastlægge *retningslinierne* for, hvorledes administrationen skal udføres. Bestyrelsen må således eksempelvis afgøre, hvornår og hvor mange rykkere der skal udsendes til medlemmerne, og i øvrigt hvilken restancepolitik der skal føres, det er bestyrelsen, der skal tage stilling til hvilke håndværkere man vil benytte, og bestyrelsen skal tilrettelægge procedure for kontrol og anvisning af regninger, det er bestyrelsen, der evt. med generalforsamlingens godkendelse skal tage stilling til, hvilke forsikringer der skal tegnes, og det er bestyrelsen der evt. dog via administrator skal tage stilling til spørgsmål eller andet fra medlemmerne, og i hvilket omfang der skal påtales husordensovertrædelser el. lign.

Det er klart, at administrator kan udføre sine opgaver på forskellig måde og med et varieret serviceniveau. Når bestyrelsen (eller generalforsamlingen) skal vælge mellem administrationsfirmaer, kan bestyrelsen eksempelvis lade indgå følgende forhold i sine overvejelser:

- om administrator er ansvarsforsikret mod ethvert tab som følge af administrators fejl
- om ejerforeningens midler anbringes på ejerforeningens egen bankkonto eller i mellemregning med administrator, og om samtlige renteindtægter udelukkende tilfalder ejerforeningen
- om administrator er uafhængig af alle andre interesser og ikke har tilknytning til pengeinstitut, realkreditinstitut, forsikringsselskaber eller tekniske rådgivere
- om administrator kan tilbyde professionel bistand og rådgivning også vedrørende de lejlighedsvise opgaver
- om administrator reelt og i praksis må formodes at være i stand til at sikre, at ejerforeningens vedtægter til enhver tid er den bedste ramme for ejerforeningens virke, at love og vedtægter overholdes, at generalforsamlinger afholdes inden for den juridisk korrekte ramme, at bestemmelser om ejernes sikkerhedsstillelse iagttages, at ejerforeningens forsikringsforhold er på plads m.v.
- om administrator sørger for, at bestyrelsen orienteres om nye love af interesse for ejerforeningen, om mulige tilskudsmuligheder eller besparelser
- om ejerforeningens bogholderi altid er ajour og klar til revision i god tid inden generalforsamlingen, og om rutinemæssige ekspeditioner klares inden for få arbejdsdage
- om administrators serviceniveau og åbenhed vedrørende administrationens forhold er i orden, såvel i relation til bestyrelsen som i relation til de enkelte medlemmer

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

- om administrator betjener sig af alle og passende moderne hjælpemidler i form af EDB m.v.

Administrators *honorar* er ikke undergivet de begrænsninger, der i så henseende måtte følge af lejelovgivningen for så vidt angår udlejningsejendomme (i forhold til lejerne typisk ved beregning af den omkostningsbestemte husleje), og honorarets størrelse er derfor i alt væsentlighed markedsbestemt.

Honorarets størrelse vil naturligvis bero på, hvilke opgaver der påtages inden for det ordinære administrationshonorar, og hvilke opgaver der vederlægges særskilt, og vil typisk herud over for den enkelte ejerlejligheds vedkommende afhænge af, om der er tale om en stor eller lille ejerforening, idet honoraret for en lille ejerforening gennemsnitlig vil være større på grund af, at honoraret jo også skal dække bistand vedrørende ejerforeningen som sådan, herunder evt. deltagelse i generalforsamling m.v.

Honoraret er normalt momsfrit, i hvert fald for så vidt angår de periodisk tilbagevendende opgaver, og for de fleste af de lejlighedsvisse opgaver, såfremt disse udføres af administrator i tilknytning til den løbende ejendomsadministration. Specielle opgaver, såsom f.eks. inkasso, fogedsager og retssager, vil typisk ikke være momsfritaget.

4.4. Administrators kompetence

Administrators kompetence er afledt af bestyrelsens kompetence, uanset om administrator er valgt af generalforsamlingen eller »udpeget« af bestyrelsen. Administrators kompetence rækker derfor ikke videre end bestyrelsens, men er herud over som nævnt begrænset til kun at vedrøre en del af de opgaver, der henhører under bestyrelsen. Også administrator indtager en form for *stillingsfuldmagt*, hvor bemyndigelsen fremgår af bestemmelserne i administrationsaftalen eller af, hvad der i praksis normalt forstås ved »sædvanlig administration«.

Den tredjemand, der indgår aftaler med administrator, kan normalt ikke regne med, at administrator er bemyndiget til at rekvirere udført vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningens navn. Når dette alligevel kan finde sted i et vist omfang, skyldes det selvsagt, enten at ejerforeningens bestyrelse i administrationsaftalen eller konkret har bemyndiget administrator hertil, eller at håndværkeren vil holde sig til administrator, der har bestilt arbejdet, men uden at dennes bemyndigelse har været i orden.

Har ejerforeningen »faste« håndværkere, hvor det hidtil har været praksis, at administrator rekvirerer disse vedrørende den løbende vedligeholdelse, men ønsker bestyrelsen af den ene eller anden grund ikke fremover at benytte den pågældende håndværker, vil ejerforeningen alligevel kunne blive forpligtet

4.5. Administrators ansvar

over for pågældende i de tilfælde, hvor administrator måtte overse den ændrede instruks herom.

4.5. Administrators ansvar

Administrator er over for ejerforeningen, de enkelte medlemmer og tredjemand ansvarlig for de fejl, der begås af administrator, og for evt. overskridelse af sin bemyndigelse efter de tilsvarende retningslinier, der gælder for bestyrelsen.

Administrator vil i spørgsmålet, om handlingen eller undladelsen har været forsvarlig eller uforsvarlig, blive bedømt i forhold til »professionens standard«, og administrators ansvar vil og bør derfor for de opgaver, som administrator har påtaget sig, være strengere end ansvaret for det menige bestyrelsesmedlem.

5. Ejendomsfunktionærer

5.1. Opgaver

Ejendomsfunktionærer vil i den enkelte ejerforening afhængig af arbejdes karakter blive betegnet som vicevært, varmemester, gårdmand, fejemester el. lign. Ejendomsfunktionæren vil ofte indtage en ganske central rolle i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Fælles for sådanne ejendomsfunktionærer er, at de typisk forestår udførelsen af en række fysiske arbejdsopgaver på ejendommen såsom eksempelvis renholdelse og rydning i form af fejning, grusning, trappevask, vinduespolering m.v., småreparationer, kontrol af håndværkerarbejder udført af andre, pasning af varmecentral, m.v.

Det vil helt bero på forholdene i den enkelte ejerforening, hvilke rettigheder og pligter der tilkommer henholdsvis påhviler ejendomsfunktionærerne, og om visse opgaver i stedet er henlagt til eksempelvis rengøringsfirmaer eller firmaer, der udfører »ejendomsservice«.

5.2. Ansættelsesforhold

Ejendomsfunktionærens ansættelsesforhold vil normalt være omfattet af reglerne i funktionærloven og ferieloven og yderligere normalt (ved aftale) være undergivet de retningslinier vedrørende løn og arbejdsforhold, der fremgår af overenskomsten mellem Boligselskabernes Landsforening og Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning under Dansk Funktionærforbund (Mønsteroverenskomsten).

Ejendomsfunktionærens ansættelsesforhold bør præciseres i en skriftlig ansættelsesaftale, hvor arbejdets karakter og omfang samt ejendomsfunktionærens rettigheder og pligter yderligere beskrives så omhyggeligt som muligt.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

Der kan være tale om, i hvert fald i større ejerforeninger, at ejerforeningen erhverver en opdelt ejerlejlighed med henblik på at kunne tilbyde denne udlejet til bolig for ejendomsfunktionæren, men ofte vil der formentlig blot være tale om, at en af ejerlejlighedsejerne eller en af restejendommens lejere ansættes som funktionær ved ejendommen, og uden at boligen dermed får karakter af en viceværtbolig.

Det giver til tider anledning til drøftelse, om det er mest hensigtsmæssigt at kontrahere med et »servicefirma« eller en uden for boende vicevært, der er i besiddelse af alle nødvendige kvalifikationer, eller om det er at foretrække, at viceværten bor på ejendommen, men uden måske fuldt ud at være i besiddelse af samme kvalifikationer. Der er næppe noget entydigt svar på, hvad der er det rigtigste eller mest hensigtsmæssige. Når alt kommer til alt, er det afgørende formentlig, at arbejdet passes ordentligt og tilfredsstillende, at den pågældende kender ejendommen og dennes særlige forhold og tekniske installationer, og at det er muligt at »få fat« i den pågældende, når der opstår behov herfor.

6. Revision og regnskab

6.1. Revision

Ifølge normalvedtægtens § 2 skal der på ejerforeningens ordinære generalforsamling ske »forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor«, og ifølge normalvedtægtens § 11 skal »ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen«.

6.1.1. Revisors opgaver

Revisors opgaver er følgende:

- at (opstille eller) kontrollere årsregnskabet rigtighed ud fra ejerforeningens bogholderi
- at påse, at forretningsgangen vedrørende bogføringen og forvaltningen af ejerforeningens pengebeholdning er tilrettelagt på en betryggende måde
- at kontrollere de bogførte beholdningers tilstedeværelse, værdiansættelsen af ejerforeningens aktiver og gæld og foretage stikprøvevis (eller fuldstændig) bilagskontrol
- at påtegne regnskabet og at udarbejde en revisionsprotokol, hvori der afgives beretning om revisionen.

Revisors opgaver skal udføres i overensstemmelse med »god revisionsskik«.

6.1.2. Valg af revisor

Det fremgår af normalvedtægten og er da også det sædvanlige i individuelle vedtægter, at revisor *vælges* af generalforsamlingen og for 1 år ad gangen.

Da revisors opgave bl. a. er på visse områder at kontrollere administrators arbejde og dermed i realiteten også bestyrelsens arbejde, følger det af det grundlæggende krav om revisors *uafhængighed*, at ejerforeningens bestyrelse eller administrator ikke kan vælges som revisor. Det er næppe udelukket, at andre (menige) medlemmer af ejerforeningen kan vælges.

Normalvedtægten lægger op til, at et vist antal af ejerforeningens medlemmer kan forlange, at revisor skal være statsautoriseret, og i større ejerforeninger er det da også sædvanligt, at der i en individuel vedtægt er krav om, at revisor skal være statsautoriseret eller registreret.

I normaltvedtægten eller i individuelle vedtægter er der normalt ikke yderligere eller særlige krav til revisors *kvalifikationer*, men det er klart, at generalforsamlingen på tilsvarende måde som ved valg af administrator skal gøre sig overvejelser om kvalifikationerne, om man har tillid til revisor, om dennes serviceniveau er passende og om honorarets størrelse. I hvert fald statsautoriserede og registrerede revisorer er ansvarsforsikret for fejl, der begås af de pågældende.

6.1.3. Revisors påtegning

Som nævnt skal årsregnskabet forsynes med revisors påtegning. Det er ledelsen – i dette tilfælde bestyrelsen – der har ansvaret for regnskabet, og revisionspåtegningen gives derfor om et regnskab, hvis udarbejdelse og indhold en anden part har ansvaret for.

Revisionspåtegningens *formål* er over for omverdenen at bekræfte, at ledelsen har opfyldt sit ansvar herfor, og at det reviderede regnskab derfor er troværdigt. Revisor betegnes derfor til tider som »offentlighedens tillidsrepræsentant«.

Revisionspåtegningen kan evt. blot gå ud på, at »årsregnskabet er revideret«, men vil herud over i nogle tilfælde indeholde oplysning om, at »revisionen er foretaget under iagttagelse af god revisionsskik«, at »revisionen er udført i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper og har omfattet de revisionshandling, som vi har anset for nødvendige«, at »regnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse og giver efter vor opfattelse et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, dens økonomiske stilling, samt resultat«, og andre lignende formuleringer.

Disse relativt formløse påtegninger er ikke mere tilstrækkelige, når der er tale om statsautoriserede eller registrerede revisorer. Påtegningen på et revideret regnskab skal nu *indeholde* en identifikation af det regnskab, der er revideret,

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

omtale af, at det af ledelsen udarbejdede regnskab er revideret, omtale af den udførte revision, evt. forbehold, evt. supplerende oplysninger og en konklusion på den udførte revision, ligesom påtegningen selvsagt skal dateres og underskrives.

En revisionspåtegning uden forbehold kan eksempelvis se således ud:

»Revisionspåtegning

Vi har revideret det af ledelsen aflagte regnskab [år] for ejerforeningen [navn].

Den udførte revision

Vi har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå et begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har vi ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Vi har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.«

Det afgørende er, at det uden forbehold er angivet, at regnskabet er revideret, idet det herved underforstås, at denne revision er sket i overensstemmelse med god revisionskik, og idet det herved forudsættes, at revisor på baggrund af sin revision er nået til følgende konklusion:

- at regnskabet er rigtigt opstillet på grundlag af bogføringen
- at regnskabet er opgjort under omhyggelig hensyntagen til bestående værdier, rettigheder og forpligtelser
- at en evt. årsberetning er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle andre bestemmelsers krav hertil, herunder at der er givet fyldestgørende oplysninger om usædvanlige forhold, som i væsentlig grad har påvirket regnskabet, og væsentlig usikkerhed ved opgørelse af regnskabet
- at regnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og evt. andre bestemmelsers krav til regnskabsaflæggelsen og
- at regnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens økonomi.

I nogle tilfælde, der dog normalt ikke bør forekomme, såfremt ejerforeningen administreres af en professionel administrator, kan påtegningen indeholde forbehold. Sådanne forbehold kan vedrøre et vidtstrakt område spændende

6.1.3. Revisors påtegning

over formelle mangler, der er uden betydning for resultatet og den økonomiske stilling, til situationer hvor fejl og mangler i regnskabet er så væsentlige, at regnskabet som helhed ikke giver et retvisende billede.

Forbeholdene kan eksempelvis gå på:

uenighed med ledelsen

hvorved forstås uenighed med ledelsen om forhold, som revisor mener bør udtrykkes anderledes i regnskabet, end ledelsen har valgt, og som kan vedrøre enkeltstående eller flere forhold, eksempelvis om værdiansættelse og oplysning om usædvanlige forhold

utilstrækkeligt revisionsbevis

hvorved forstås, at den foreliggende dokumentation og information ikke har været tilstrækkelig, eksempelvis at man ikke har kunnet afstemme beholdningen, at bilag mangler el. lign.

Afhængig af forbeholdets indhold og afhængig af dettes indflydelse på revisors konklusion, og dermed afhængig af i hvilket omfang revisor fraskriver sig ansvaret for regnskabets rigtighed, kan der være anledning til for bestyrelse og generalforsamling at skride ind og træffe nærmere forholdsregler.

Visse vedtægter kan indeholde bestemmelser, der ikke stiller krav om, at regnskabet skal revideres. Dette hindrer ikke, at bestyrelsen kan indgå aftale med revisor om, at regnskabet skal revideres på sædvanlig måde, men foretages der rent faktisk ikke revision, har medlemmerne selvsagt ikke samme garantier for regnskabets rigtighed, heller ikke selvom regnskabet opstilles af en statsautoriseret eller registreret revisor. De sidstnævnte skal udtrykkelig angive i revisionspåtegningen, at regnskabet ikke er revideret, og har herud over pligt til at oplyse om det arbejde, der er udført, og en konklusion vedrørende det udførte arbejde, herunder de forbehold og bemærkninger, dette måtte have givet anledning til.

Revisor vil i *revisionsprotokollen*, der skal forelægges bestyrelsen, men ikke nødvendigvis generalforsamlingen, kunne redegøre nærmere for, hvilket arbejde der er udført og i hvilken omfang der er foretaget bilagskontrol, der kan være anbefalinger og forslag vedrørende evt. ændret forretningsgang, uden at den eksisterende forretningsgang dog kan betegnes som værende væsentlig kritisabel, og der kan være forbehold af mindre væsentlig betydning i relation til eksempelvis værdien af mindre udestående tilgodehavender eller andet.

6.2. Regnskabet

Regnskabet består af en resultatopgørelse (driftsregnskabet) indeholdende en opgørelse over årets indtægter og udgifter, en balance (status) indeholdende en opgørelse over aktiver og passiver samt noter og specifikationer til enkelte eller flere af posterne i regnskabet.

Kap. 3. Ejerforeningens organisation og drift

6.2.1. Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen bør forsynes med en kolonne, der viser de tilsvarende *budgetposter*, således at eventuelle afvigelser kan konstateres (og herefter forklares), og evt. også en kolonne vedrørende tidligere års tilsvarende regnskabstal.

Resultatopgørelsen opstilles normalt således, at man blandt indtægterne også opererer med indbetaling fra ejerne vedrørende fællesbidrag, selvom dette måske strengt taget ikke kan betragtes som en »egentlig« driftsindtægt.

Betegnelsen »indbetaling« fra ejerne er ofte misvisende, når og hvis nogle medlemmer er i restance, idet posten dækker over de »opkrævede« acontofællesbidrag og ikke de »faktisk indbetalte« acontofællesbidrag. Det er derfor ikke på denne post i regnskabet, at medlemmerne kan få indtryk af, i hvilket omfang der foreligger restancer, men dette vil fremgå af balancen.

Vedrørende *indtægtssiden* bør medlemmerne være opmærksomme på, om renteindtægterne er tilfredsstillende, når henses til størrelsen af ejerforeningens likvide beholdninger. I modsat fald kan der være anledning til at spørge, hvorledes administrator (eller bestyrelsen) anbringer og forvalter ejerforeningens formue.

Blandt *udgifterne* skal man formentlig især være opmærksom på og få forklaret, hvad der er anvendt til vedligeholdelse og eventuelle fravigelser i forhold til det budgetterede, ligesom der under alle omstændigheder er behov for at få forklaret ikke uvæsentlige budgetoverskridelser.

Resultatopgørelsen bør afsluttes med en beregning af årets positive eller negative *resultat* (indtægter minus udgifter), der er udtryk for summen af ejerforeningens mellemregningen med de enkelte ejere/medlemmer, og det kan herud over evt. angives, om en evt. mellemregning i medlemmernes favør foreslås udbetalt til medlemmerne eller foreslås overført til næste regnskabsår.

6.2.2. Balancen

Balancen (status) består som nævnt af en opgørelse over aktiver og passiver.

På *aktivsiden* bør man formentlig først og fremmest være opmærksom på følgende forhold:

- hvorledes ejerforeningens likvide beholdninger er anbragt
- om der figurerer en ikke ubetydelig mellemregning med administrator eller restejendommens ejer, hvilket ikke bør være tilfældet
- om der er tilgodehavender hos de enkelte medlemmer af ejerforeningen, idet dette er udtryk for, at de pågældende er i restance med betaling af fællesbidrag

6.2.2. Balancen

- om ejerforeningens bestyrelse, vicevært eller andre ligger inde med større kontantbeholdninger
- værdiansættelse af eventuelle aktiver, der tilhører ejerforeningen, eksempelvis en opkøbt ejerlejlighed, indkøbte maskiner el. lign.
- »aktiverede« ombygningsarbejder vedrørende fællesejendom, idet sådanne normalt blot er medtaget for at modsvare et tilsvarende fælleslån, indtil dette er færdigamortiseret.

På *passivside*n bør man formentlig først og fremmest være opmærksom på følgende forhold:

- størrelsen af skyldige omkostninger, idet dette i hvert fald kan påvirke likviditeten for efterfølgende år
- størrelse af en evt. kassekredit eller et fælleslån
- størrelsen af en evt. grundfond eller anden opsparing
- evt. mellemregningen med ejerne, der helt eller delvis kan være identisk med størrelsen af »driftsoverskudet«.

6.2.3. Specifikationer (og noter)

Regnskabet bør indeholde en detaljeret specifikation af den *enkelte ejers mellemværende* med ejerforeningen. Der bør således med angivelse af ejerlejlighedsnummer (og beliggenhed), ejers navn og ejerlejlighedens fordelingstal foretages specifikation af de hos den enkelte opkrævede acontofællesbidrag og den enkeltes andel af de samlede driftsudgifter og dermed det »driftsmæssige mellemværende« med de enkelte medlemmer, ligesom der i givet fald i forbindelse hermed kan ske angivelse af den enkeltes andel af de evt. skattemæssige relevante poster.

På tilsvarende måde kan man om nødvendigt specificere den enkeltes *andel af »ejerforeningens« (aktiver og) passiver*, herunder den enkeltes andel af en evt. grundfond eller anden opsparing, og den enkeltes andel af restgælden på et evt. byggelån eller andet fælleslån (cfr. andelen af en evt. løbende driftskredit).

Endelig kan man evt. på tilsvarende måde specificere den enkeltes »*likviditetsmæssige mellemværende*«, det vil sige det enkelte medlems restancer, forudbetalinger og vedkommendes andel af eventuelle tilbagebetalinger/efteropkrævninger vedrørende det driftsmæssige resultat.

KAPITEL 4

Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingens forløb

1.1. Dirigent

1.1.1. Valg af dirigent

Dirigenten vælges normalt på og af generalforsamlingen, men i enkelte og sjældne tilfælde kan det direkte i vedtægterne være bestemt, at dirigenten udpeges af bestyrelsen. Sidstnævnte bestemmelse bør dog undgås, da der normalt ikke vil være nogen saglig begrundelse for at fratage generalforsamlingen denne kompetence, og da bestemmelsen kan risikere at skabe ubegrundet tvivl om dirigentens upartiskhed.

Valget af dirigent er det *første punkt* på eller uden for dagsordenen, og valget finder sted umiddelbart efter, at indlederen, typisk bestyrelsens formand, har budt deltagerne velkommen til mødet.

Bestyrelsen har en naturlig pligt til at komme med et *forslag* til dirigent. Bestyrelsen eller bestyrelsens formand bør inden generalforsamlingen have afstemt med den pågældende, at denne er villig til at påtage sig hvervet, der for ejerforeningens medlemmer ikke kan betragtes som et »borgerligt ombud«. Derved sikres også, at den pågældende kan være velforberedt og har haft mulighed for at opfriske indholdet af ejerforeningens vedtægter og overveje dagsordenen og de afstemningstemaer m.v., denne måtte kunne give anledning til.

Indlederen må spørge forsamlingen, om der er andre forslag til dirigent, og hvis dette ikke er tilfældet, kan indlederen uden afstemning herefter konstatere, at denne eneste foreslåede dirigent herefter er valgt, og overlade ordet til den pågældende. Der kan selvsagt efterfølgende på et hvilket som helst tidspunkt stilles forslag om et mistillidsvotum, der herefter må bringes til afstemning.

Stilles der derimod fra forsamlingen andre og dermed konkurrerende forslag til dirigent, må valget af dirigent træffes ved *afstemning* blandt mødedeltagerne og med indlederen som den, der leder afstemningen. Denne vil typisk finde sted ved håndsoprækning og ved, at indlederen i den rækkefølge, kandidaterne er foreslået, spørger generalforsamlingen, hvem der kan stemme *for* den

1.1.3. Dirigentens opgaver

pågældende kandidat, og den, der herefter har fået flest stemmer, er dermed valgt som dirigent, uanset om den pågældende har fået over halvdelen af stemmerne. Optælling af stemmer og disses stemmewægt bør ske i overensstemmelse med vedtægternes almindelige bestemmelser herom. Da medlemmernes stemmer normalt har vægt efter fordelingstal, kan dette forhold i visse situationer umuliggøre afstemning alene ved håndsoprækning og nødvendiggøre anvendelse af stemmesedler.

Fremsættes der efterfølgende forslag om *mistillidsvotum* mod dirigenten, må et sådant forslag straks behandles og bringes til afstemning for eller imod efter tilsvarende procedure som ved det oprindelige valg, dog således at dirigenten naturligt leder denne valghandling, hvis dirigenten ikke foretrækker, at lede indlederen eller bestyrelsens formand forestå denne. Er der flertal for forslaget om mistillidsvotum, går dirigenten af, og indlederen må herefter udbede sig forslag til en ny dirigent og om nødvendigt foranledige gennemført afstemning herom.

Undertiden stilles der under den senere debat såkaldte »spørgsmål til forretningsordenen«, der vedrører spørgsmål om den procedure, dirigenten følger, og de afgørelser, dirigenten træffer som led heri. Der er tradition for, at sådanne procedurespørgsmål straks behandles og besvares af dirigenten uden for den almindelige talerækkefølge, men forholdet bør ikke udvikle sig til en længerevarende debat. Har en eller flere deltagere i forsamlingen mistet tilliden til dirigenten, må der stilles et mistillidsvotum, der herefter må bringes til afstemning.

1.1.2. Dirigentens kvalifikationer, valgbarhed, inhabilitet, m.v.

Dirigenten bør normalt være i besiddelse af følgende kvalifikationer:

- Viden om ejerforeningen og dennes vedtægter
- Viden om de punkter, der skal behandles
- Være en rolig og myndig person
- Have størst mulig forlods accept blandt medlemmerne
- Være upartisk og neutral i forhold til de punkter, der skal behandles, og
- Være hurtig til at bedømme konsekvenser af forslag og modforslag.

I mangel af modstående bestemmelse herom i vedtægterne er såvel medlemmer som ikke-medlemmer valgbare som dirigent.

Hvervet som dirigent er betydningsfuldt og til tider ganske kompliceret, og der vil derfor ofte være tilbøjelighed til at forslå valg af administrator, af restejendommens repræsentant eller af andre, der formodes at være scenevante og have den fornødne erfaring i ledelse af en generalforsamling.

Kap. 4. Generalforsamlingen

Administrator kan imidlertid for sit vedkommende have andre opgaver i forbindelse med generalforsamlingen, der kan gøre det vanskeligt foreneligt også samtidig at bestride dirigenthvervet, ligesom der på generalforsamlingen kan være spørgsmål om valg af administrator og evt. kritik af administrator. Restejendommens repræsentant kan have naturlig anledning til at udtale sig om punkterne på generalforsamling og har personlig interesse i og evt. afgørende indflydelse på afstemningsresultaterne, hvilket kan give anledning til uklarhed om, hvornår den pågældende udtaler sig som dirigent eller som diskussionsdeltager, og dermed måske – berettiget eller uberettiget – kritik af mødeledelsen og afstemningsresultaterne.

For at undgå disse praktiske vanskeligheder og for at undgå diskussion om dirigentens habilitet bør man overveje at foreslå valg af en dirigent uden for denne kreds, men som på tilsvarende måde er vant til at lede møder, og som har erfaring i afstemningsteknik, f.eks. ejerforeningens advokat. Er denne også administrator, kan de evt. praktiske vanskeligheder ved administrators flere opgaver løses ved, at administrator også lader sig repræsentere af den, der hos administrator i det daglige beskæftiger sig med ejerforeningens forhold, og dette vil jo normalt også af andre grunde kunne være hensigtsmæssigt.

Disse overvejelser bør foretages, selvom der i juridisk forstand næppe kan opstå spørgsmål om beslutningernes ugyldighed på grund af dirigentens inhabilitet, heller ikke i de tilfælde, hvor dirigenten selv er stemmeberettiget eller måske selv er på valg som bestyrelsesmedlem eller administrator.

1.1.3. Dirigentens opgaver

Dirigenten skal på en upartisk, saglig og fair måde lede generalforsamlings afvikling og har ansvaret for beslutningernes gyldighed. Dirigenten kan evt. foretage ændringer i dagsordenspunkternes rækkefølge, hvis dette må antages at medføre en mere hensigtsmæssig afvikling af generalforsamlingen.

Dirigenten bør, forud for hvervet eller som betingelse for at påtage sig dette, sikre sig, at der er *stemmesedler* til rådighed udformet på en hensigtsmæssig måde, og at der gives dirigenten fornøden og kvalificeret bistand af en *sekretær*, der under mødet kan optegne og skrive referat af mødets forløb, således at dirigenten fuldtud kan koncentrere sig om at lede mødet.

Endvidere bør dirigenten af hensyn til de senere afstemninger sikre sig, at det behørigt *registreres*, hvem og hvor mange af ejerforeningens medlemmer der er til stede, såvel efter antal som efter fordelingstal.

Dirigenten (eller sekretæren) bør løbende registrere, hvem der (typisk ved håndsoprækning) melder sig som talere, og dernæst sørge for, at de pågældende får lejlighed til at udtale sig i den rækkefølge, de har meldt sig. Dirigenten bør dog samtidig have for øje, at det kan være hensigtsmæssigt at få spørgsmål

1.1.3. Dirigentens opgaver

og kommentarer til et nærmere afgrænset emne, f.eks. en post i regnskabet, uddebatteret, selvom dette kan bryde talerækkefølgen.

Det er i princippet dirigenten, der afgør, hvornår et emne må antages at være *uddebatteret*, og det er således dirigenten, der sætter emnet eller spørgsmålet til afstemning.

1.1.4. Dirigentens ansvar

Det er dirigenten, der alene afgør og har ansvaret for de *formelle spørgsmål* om generalforsamlingens behandling af sagerne.

Kun i enkelte tilfælde kan spørgsmål herom overlades til afstemning, f.eks. i relation til forslag om generalforsamlingens ophør eller udsættelse eller i relation til forslag om en sags afvisning, udsættelse eller henvisning til udvalg, men også her har dirigenten ansvaret for, at sådanne forslag reelt ikke er udtryk for et ønske om at afskære mindretallets synspunkter, idet dirigenten i så fald må udelukke afstemning herom.

Gyldigheden og rigtigheden af dirigentens afgørelser kan som hovedregel efterprøves af *domstolene*. En retssag, hvor man anfægter *gyldigheden* af en generalforsamlingsbeslutning, må anlægges mod ejerforeningen som sådan og ikke mod dirigenten, idet det jo kun er ejerforeningen der har det i sin magt at opfylde dommen. Afgørende for sagens udfald vil typisk være, om der er tale om væsentlige procedure- og formfejl, der må antages at have påvirket resultatet af afstemningerne.

Derimod kan dirigenten sagsøges personligt for et evt. *erstatningskrav*, hvis nogen mener, at dirigenten ved en ansvarspådragende fejl eller forsømmelse har påført vedkommende et økonomisk tab. Har dirigenten handlet redeligt og efter bedste skøn og uden tilsidesættelse af klare og åbenlyse regler, er der næppe grundlag for ansvar for de beslutninger, generalforsamlingen når frem til, eller for generalforsamlingens manglende behandling af et emne.

1.2. Generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed

Dirigentens første opgave er at tage stilling til generalforsamlingens lovlige indvarsling og til forsamlingens beslutningsdygtighed.

1.2.1. Lovlige indvarsling

Vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling må dirigenten sammenholde indkaldelsen med *vedtægternes bestemmelser* om indkaldelsesvarslet længe og om indkaldelsens form og indhold i øvrigt, herunder om tid og sted for generalforsamlingen er angivet tilstrækkeligt præcist, om dagsordenen er i overensstemmelse med vedtægterne m.v. Herefter må dirigenten – typisk efter først at have spurgt forsamlingen, om der måtte være indsigelser – enten

Kap. 4. Generalforsamlingen

konstatere lovligheden eller, hvis der er tale om væsentlige fejl, straks hæve mødet.

Dirigentens afgørelse i så henseende kan ikke sættes til afstemning, men kan selvsagt gøres til genstand for en efterfølgende retssag vedrørende lovligheden af de beslutninger, der måtte være truffet. Der kan ikke *dispenseres* fra bestemmelserne, medmindre alle stemmeberettigede (og altså ikke kun de mødende) på eller efter generalforsamlingen samtykker heri, men de medlemmer, der har været til stede og været bekendt med fejl ved indkaldelsen, men som desuagtet ikke har gjort indsigelse mod generalforsamlingens lovlighed, kan ikke efterfølgende anfægte lovligheden.

Er der tale om en *ekstraordinær generalforsamling*, evt. foranlediget af, at der på den ordinære generalforsamling ikke var en tilstrækkelig kvalificeret majoritet til endeligt at vedtage en beslutning f.eks. om vedtægtsændringer, vil der ofte i vedtægterne være bestemmelse om, at indkaldelse til denne skal ske »inden 14 dage« el. lign. Dette varsel kan give anledning til tvivl om, hvorvidt man f.eks. kan afholde den ekstraordinære generalforsamling på samme ugedag (f.eks. onsdag) som den forrige generalforsamling, og formuleringen bør om muligt undgås. En mindre overskridelse af indkaldelsesvarslet på en dag udelukker dog normalt ikke generalforsamlingens lovlighed, når der er tale om en ekstraordinær generalforsamling i en situation som den beskrevne.

1.2.2. Generalforsamlingens beslutningsdygtighed

Spørgsmålet om generalforsamlingens beslutningsdygtighed giver kun anledning til overvejelser, såfremt det i vedtægterne er bestemt, at der skal være mødt et *bestemt antal eller en vis procent* af medlemmerne, evt. efter fordelingstal. Er dette antal eller denne procent ikke til stede, må generalforsamlingen udskydes. Sådanne bestemmelser er sjældne i ejerforeningsvedtægter, men kan dog forekomme i mindre ejerforeninger.

Der kan ligge et indirekte krav om, at der skal være et vist antal stemmer til stede, derved, at nogle beslutninger, f.eks. om vedtægtsændringer, kun kan træffes endeligt, såfremt et nærmere angivet antal af de stemmeberettigede stemmer for.

1.3. Aflæggelse af årsberetning

Når mødets lovlige indkaldelse er konstateret, går dirigenten over til næste punkt på dagsordenen, hvilket typisk vil være aflæggelse af bestyrelsens (formandens) beretning for det forløbne år.

Uanset, at nogle vedtægter indeholder bestemmelse om godkendelse af beretningen, savner det mening at stemme om et faktisk forløb, der ikke står til at ændre, eller om en beretning, der nu engang er aflagt på mere eller mindre

1.3. Aflæggelse af årsberetning

fyldstgørende måde. Medlemmer må stille supplerende spørgsmål og evt. i forbindelse hermed udtrykke deres kritik af bestyrelsens arbejde og efterfølgende undlade på ny at vælge samme bestyrelse eller evt. tilkendegive, at man forbeholder sig at gøre ansvar gældende mod bestyrelsen.

Når beretningen er aflagt og spørgsmål besvaret, vil dirigenten typisk blot konstatere, at beretningen er taget til efterretning evt. med en vis kritik, men er der fast kutyme for eller i vedtægterne udtrykkelige bestemmelser om afstemning og godkendelse, må dirigenten respektere dette og sætte beretningen til afstemning. Resultater denne afstemning i en nægtelse, må dirigenten blot konstatere dette, da nægtelsen ikke kan have nogen retsvirkning, men højst være en moralsk tilkendegivelse. Nægtelsen kan dog selvsagt i visse tilfælde opfattes som et mistillidsvotum til formanden eller bestyrelsen, således at denne må gå af, og således at der i givet fald må indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling med bestyrelsesvalg på dagsordenen, hvis dette emne ikke allerede er på den aktuelle dagsorden, eller kun en del af bestyrelsen er på valg på den aktuelle generalforsamling.

1.4. Aflæggelse og godkendelse af årsregnskab

Næste punkt på dagsordenen vil typisk være aflæggelse og godkendelse af årsregnskabet, der bør være underskrevet af – den evt. generalforsamlingsvalgte – revisor og evt. også af den hidtidige bestyrelse, hvilket dirigenten i givet fald bør kontrollere.

Regnskabet gennemgås normalt af bestyrelsen eller af administrator. Det er ideelt, såfremt regnskabet forelægges på en sådan måde, at der ikke blot er tale om oplæsning af tallene i driftsregnskab og status, men at der snarere er tale om en gennemgang af *væsentlige poster* og af poster, der er anderledes end forventet, og hvor det samtidig kommenteres, hvad der ligger i posterne, og hvad der er begrundelsen for *afvigelse*. Gennemgang af status vil ofte stille store krav til forelæggerens pædagogiske evner, da posterne kan virke fremmede og uforståelige for regnskabsmæssigt ukyndige medlemmer.

Der skal stemmes om regnskabet. Spørgsmålet om godkendelse af regnskabet drejer sig om, hvorvidt regnskabet må antages at være *rigtigt opgjort og aflagt*, altså udfærdiget i overensstemmelse med de faktiske forhold, herunder at alle poster er medtaget og med de rigtige beløb, at der er sket tilstrækkelig henlæggelse til imødegåelse af tab og lign., men i princippet ikke om, hvorvidt man finder f.eks. en disposition og dermed en udgiftspost kritisabel.

Dirigenten bør om muligt søge at præcisere, hvad en evt. kritik går ud på, altså om den vedrører rent bogholderimæssige forhold, om den vedrører spørgsmålet om værdiansættelser m.v., eller om den vedrører andre forhold,

Kap. 4. Generalforsamlingen

således at det efterfølgende er muligt at vurdere, hvordan man kan rette på forholdene.

Nægtes godkendelse, betyder det, at bestyrelsen ikke kan *disponere* på grundlag af det foreliggende regnskab, der i givet fald må ændres og i rettet stand udsendes til medlemmerne eller forelægges på en ny ekstraordinær generalforsamling, og i visse grovere tilfælde kan nægtelsen opfattes som et mistillidsvotum til den siddende bestyrelse, der herefter må gå af.

Spørgsmålet om godkendelse af regnskabet er ikke det samme som spørgsmålet om at give eller meddele *decharge* til bestyrelsen. Sidstnævnte er generalforsamlingens tilkendegivelse af, at den ikke vil gøre juridisk ansvar gældende mod bestyrelsen i anledning af, hvad der fremgår af det fremlagte regnskab og de dispositioner, dette registrerer.

Principielt er der derfor ikke noget til hinder for, at man kan stemme for godkendelse af et regnskab, der må antages at være opgjort korrekt i overensstemmelse med de faktiske forhold, selvom man anser de dispositioner, der har ført til dette regnskab for kritisable. Da ejerforeningsvedtægterne normalt ikke indeholder et særskilt punkt om meddelelse af *decharge* til bestyrelsen, og da der ikke er kutyme for særskilt stillingtagen hertil, vil der imidlertid ofte på generalforsamlingen under punktet godkendelse af regnskab i hvert fald under debatten kunne ske en vis sammenblanding af de to principielt forskellige spørgsmål.

Da dirigenten ikke har mulighed for at sætte et nyt punkt på dagsordenen, altså spørgsmålet om *decharge*, bør dirigenten næppe under diskussionen i forbindelse med regnskabsgodkendelsen afskære en debat om forhold, der reelt ville høre ind under et sådant punkt, men når der skal stemmes om godkendelse af regnskabet, bør dirigenten gøre klart for forsamlingen, at det er regnskabsgodkendelsen, der er afstemningstemaet, og ikke spørgsmålet om at meddele *decharge*. Dirigenten må herefter registrere afstemningsresultatet, uanset hvad der måtte have motiveret medlemmerne til at stemme, som de har, og det er ikke dirigentens opgave at tage stilling til, hvad der efterfølgende skal være konsekvenserne af en evt. manglende godkendelse.

Regnskabet vil normalt i forhold til foreningens indtægter og opkrævede fællesbidrag udvise enten et »overskud« eller et »underskud«. Uanset om der i vedtægterne er bestemmelser herom, må dirigenten enten i forbindelse med regnskabsgodkendelsen eller i forbindelse med behandlingen af budgettet sørge for, at der tages stilling til, hvordan der skal disponeres i relation hertil, altså om et »overskud« henholdsvis »underskud« skal udbetales til henholdsvis opkræves hos medlemmerne eller overføres til næste år.

1.4. Aflæggelse og godkendelse af årsregnskab

1.5. Forelæggelse af budget

Næste punkt på dagsordenen vil typisk være *forelæggelse* af budget eller *godkendelse* af budget udarbejdet af bestyrelsen og dermed bestyrelsens forslag til fællesbidrag for den kommende eller indeværende periode.

Det vil normalt være bestyrelsen, der forelægger og motiverer budgettet evt. suppleret af administrator for så vidt angår rene fremskrivninger af budgetposter.

Da det er bestyrelsens ansvar, at ejerforeningens økonomi er tilfredsstillende, vil det ordinære budget til tider kun blive forelagt til orientering, men når det forelægges, kan og bør man næppe hindre, at der af generalforsamlingen træffes konkrete beslutninger om enkelte budgetposter, der ønskes forhøjet eller nedsat. Dirigenten bør derfor ikke afskære en drøftelse eller afstemning herom og slet ikke, hvis vedtægterne indeholder bestemmelse om, at budgettet skal godkendes af generalforsamlingen, eller at fællesbidragene fastsættes på generalforsamlingen. Ejerforeningen har jo trods alt som udgangspunkt kun de »indtægter« (fællesbidrag), der indbetales af medlemmerne, og disse må have en legitim og naturlig interesse i at være direkte medbestemmende over størrelsen af budgettet og dermed fællesbidraget og på, hvorledes indbetalinger som udgangspunkt skal anvendes. Dirigenten bør tilrettelægge en afstemning således, at der trods alt bliver *vedtaget et budget*, omend evt. i en beskåret udgave i forhold til bestyrelsens oprindelige forslag, og bestyrelsen må herefter afgøre, om man vil kunne leve med dette, eller man vil trække sig eller undlade at (gen)opstille.

Har bestyrelsen fremlagt et budget og et forslag til fællesbidragets størrelse til vedtagelse på generalforsamlingen, må generalforsamlingen som et ændringsforslag kunne vedtage et *mindre* budget og et mindre fællesbidrag, også selvom dette måtte betyde en reduktion i forhold til det nuværende.

Et forslag på generalforsamlingen om *forhøjelse* af budget og fællesbidrag i forhold til det nuværende eller i forhold til den af bestyrelsen i indkaldelsen foreslåede forhøjelse vil næppe kunne vedtages som et ændringsforslag, medmindre der er tale om småjusteringer. Typisk vil et sådant forslag reelt være et forslag om nyinvesteringer eller gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder, og et sådant forslag kan ikke fremsættes som ændringsforslag til budget og fællesbidrag, men må fremsættes og behandles som et særskilt forslag fra medlemmerne og medtages på dagsordenen og i det hele følge de regler, der i relation til frister m.v. gælder for fremsættelse af forslag til generalforsamlingen.

Kap. 4. Generalforsamlingen

1.6. Forslag fra bestyrelsen eller fra medlemmerne

Herefter og *inden punktet valg* af bestyrelsesmedlemmer bør som regel følge punktet forslag fra bestyrelsen eller indkomne forslag fra medlemmerne, idet en vedtagelse eller forkastelse heraf kan have betydning for, om medlemmerne af bestyrelsen vil eller bør trække sig eller genopstille, og hvem der ønsker at opstille og føre forslaget ud i livet. Der kan dog også argumenteres for, at i hvert fald punktet indkomne forslag i nogle tilfælde behandles efter valget og evt. umiddelbart før punktet »eventuelt«, da der trods alt ofte vil være tale om mindre vidtrækkende forslag, der naturligt kan behandles på dette sted. Det er dirigenten, der bestemmer rækkefølgen.

Forslag fra bestyrelsen skal være et selvstændigt punkt på dagsordenen og ikke indgå under indkomne forslag, der bør reserveres forslag fra medlemmerne. Forslag fra bestyrelsen skal og bør fremgå af indkaldelsen, mens der i vedtægterne kan være forskellige bestemmelser om, hvornår forslag fra medlemmerne skal foreligge. Skal forslag fra medlemmerne være indsendt inden en given dato, bør generalforsamlingsindkaldelsen om muligt afvente denne dato og forslaget anføres i indkaldelsen. Er dette ikke muligt, eller ligger fristen for indsendelse af forslag inden for indkaldelsesvarslet, bør forslaget af bestyrelsen være eftersendt og udsendt til medlemmerne for at kunne behandles på generalforsamlingen, medmindre forslaget blot kan opfattes som ændringsforslag til allerede foreliggende forslag, eller der er tale om uvæsentlige forslag.

Forslaget bør i indkaldelsen være formuleret på en sådan måde, at det klart og på en forståelig, loyal og dækkende måde fremgår, hvad der agtes behandlet. Forslaget skal være angivet som et *dækkende emne*, men behøver normalt ikke hverken at være udsendt i sin fulde ordlyd eller at være angivet i detaljer eller som et præcist afstemningstema, medmindre der er aktuelt behov herfor, eksempelvis i forbindelse med vedtægtsændringer eller en konkret bemyndigelse til brug ved låneoptagelse el. lign.

På generalforsamlingen bør forslagets fulde ordlyd *oplæses og motiveres* af forslagsstilleren. Er denne ikke til stede, bortfalder forslaget i hvert fald, hvis ikke andre tilstedeværende fremsætter forslaget som sit eget.

Dirigenten afgør herefter, om forslaget efter sit *indhold er lovligt* og i overensstemmelse med vedtægterne, idet forslaget i modsat fald må afvises, medmindre forslaget på generalforsamlingen kan ændres og omformuleres, så det indholdsmæssigt bringes i orden. Er forslaget i indkaldelsen »blot« angivet som et emne, må dirigenten sørge for, at forslaget på generalforsamlingen formuleres på en sådan måde, at det kan anvendes som *afstemningstema*.

1.7. Valg af bestyrelse eller formand for bestyrelsen

1.7. Valg af bestyrelse eller formand for bestyrelsen

Herefter følger normalt valg af medlemmer til bestyrelsen, evt. opdelt i enkelte punkter således, at formanden vælges særskilt, og således, at der yderligere vælges suppleanter til bestyrelsen.

Hvis der i vedtægterne er særlige afgangsbestemmelser, således at f.eks. halvdelen af medlemmerne afgår hvert andet år el. lign., bør det af indkaldelsen fremgå, hvor mange der er på valg, og hvem der afgår, men det er næppe en gyldighedsbetingelse. Er der ingen særlige regler om valgperiode og afgangsorten, må det antages, at hele bestyrelsen er på valg, og at valget gælder for et år af gangen. Som en service kan man evt. yderligere i indkaldelsen angive, om afgående medlemmer er villige til genvalg, eller hvem der af bestyrelsen evt. foreslås nyvalgt. Dirigenten må fastslå, hvor mange der skal vælges, hvem der er på valg og for hvilken periode og herefter bede om forslag til mulige kandidater. Dirigenten må have gjort sig klart, hvilken afstemningsprocedure der bør følges, såfremt der er flere kandidater end ledige pladser i bestyrelsen, og hvorledes man bør forholde sig i relation til valg af suppleanter.

Er valg af formanden et selvstændigt punkt på dagsordenen, skal forslag og afstemning herom ske særskilt.

Vedrørende valg af bestyrelse og valg af suppleanter kan dirigenten uanset modstående vedtægtsbestemmelse af praktiske grunde bestemme, at afstemning skal ske samtidig, således at de kandidater, der får flest stemmer, indvælges i bestyrelsen, og de andre vælges som suppleanter inden for det mulige antal. Dette forudsætter dog, at kandidaterne har tilsluttet sig dette alternativ, hvilket ikke altid er tilfældet, idet nogle kandidater måske nok er villige til at modtage valg som suppleant, men ikke som bestyrelsesmedlem, eller omvendt.

1.8. Valg af revisor og administrator

Valg af revisor og evt. revisorsuppleant og valg af administrator giver normalt ikke anledning til særlige overvejelser for dirigenten, der dog selvsagt må kontrollere, at de pågældende opfylder evt. krav i vedtægterne om kvalifikationer, autorisation el. lign. Dirigenten må også her have gjort sig klart, hvilken afstemningsprocedure der bør følges, såfremt der er flere kandidater. Normalt vil dirigenten følge samme retningslinier som vedrørende valg af bestyrelsesmedlemmer.

1.9. Eventuelt

Under punktet eventuelt, eller for den sags skyld også uden, at dagsordenen formelt indeholder et sådan særskilt punkt, kan alle forhold, der vedrører ejerforeningen tages op til uformel drøftelse, men der kan *ikke finde nogen afstemning* eller beslutning sted.

Kap. 4. Generalforsamlingen

Det vil ofte være under dette punkt, at bestyrelsen kan få *inspiration* til, hvilke emner og forhold der ligger medlemmerne på sinde, og som bestyrelsen efterfølgende kan overveje at tage op, og dirigenten bør derfor næppe i sin mødeledelse afskære alt for mange drøftelser.

Omvendt bør dirigenten normalt ikke, eller i hvert fald kun i begrænset omfang, tillade såkaldte *vejledende afstemninger*, der reelt er uden virkning, men som af bestyrelsen og medlemmerne alligevel ofte opfattes som bindende, i hvert fald moralsk.

1.10. Referat

Dirigenten har ansvaret for, at der udfærdiges referat, som *dirigenten godkender*, idet det jo er dirigenten, der har ledet generalforsamlingen og dermed formodes at være den, der har det bedste overblik over og forståelse for, hvad der er passeret. Det er ifølge vedtægt eller sædvane en fast regel, at referatet underskrives af dirigenten. Der er i nogle ejerforeninger vedtægtsbestemmelse om eller tradition for, at også bestyrelsen eller formanden medunderskriver, men dette sker i så fald i realiteten kun som en bekræftelse på, at de pågældende er bekendt med referatet.

Referatet tjener som *bevis* internt og over for tredjemand for, hvad er foregået og besluttet på generalforsamlingen. Hvor udførligt og detaljeret referatet skal være, afhænger af skik og brug i den pågældende ejerforening, men også af om referatet blot skal dokumentere trufne beslutninger, om referatet skal anvendes som led i en videre debat, eller om referatet skal tjene som dokumentation over for bank, tinglysningskontor eller andet.

Referatet bør normalt indeholde følgende oplysninger:

- Mødetid og -sted og mødets art
- Evt. antal mødende såvel efter antal som efter fordelingstal
- Dirigentens konstatering af generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtighed
- Mødets dagsorden
- Alle fremsatte forslag og opstillede kandidater
- De afgivne beretninger m.v. evt. i bilagsform og alle trufne beslutninger eller foretagne valg og med hvilke antal stemmer, dette er sket
- Angivelse af beslutningsgrundlaget
- Angivelse af, hvori evt. uenighed i det væsentlige har bestået, og hovedsynspunkterne heri og evt. om ønsket oplysning om enkelte medlemmers protest, men normalt ikke en udførlig beskrivelse af de enkelte medlemmers synspunkter eller »tale«
- Dirigentens beslutninger om eventuelle procedurespørgsmål.

Referatet bør udsendes til medlemmerne inden for en overskuelig periode efter generalforsamlingen.

2. Medlemmernes stemmeret

2.1. Stemmeret

2.1.1. Stemmerettens udøvelse og overgang

Ejerforeningens medlemmer, d.v.s. indehaverne (ejerne) af ejerlejlighederne, har som pligtmæssige medlemmer af ejerforeningen også stemmeret på generalforsamlingen og har som sådan adgang til denne. Stemmeretten kan normalt ifølge vedtægterne uden skriftlig fuldmagt også udøves af den pågældendes ægtefælle og i visse tilfælde også af ugifte samboende eller andre myndige medlemmer af den pågældendes husstand.

Ejes lejligheden af flere, kan stemmeretten kun udøves *i fællesskab*, og de pågældende må indbyrdes afklare, hvem der i praksis skal afgive stemmen, idet »stemmen« ikke kan opdeles i andele. Kan de pågældende ikke blive enige herom, må man bortse fra stemmen, der i relation til optælling af stemmer må behandles som en tilstedeværende, men ugyldig eller blank stemme.

Det forhold, at et medlem måtte have *misligholdt* sine forpligtelser over for ejerforeningen, medfører ikke bortfald af stemmeretten, idet dette først sker i forbindelse med medlemmets eksklusion, d.v.s. reelt først ved ejerskifte.

Ved *overdragelse* af en ejerlejlighed går stemmeretten antagelig over til den nye ejer på den aftalte overtagelsesdag og f.eks. ikke allerede på aftaletidspunktet eller på tidspunktet for skødet's tinglysning (sikringsaktens iagttagelse). Det er endvidere normalt uden betydning, om aftalen er betinget. Misligholdes aftalen, går stemmeretten tilbage til sælgeren, når og hvis aftalen hæves. Ved *tvangsauktion* går stemmeretten over på datoen for auktionens afholdelse, og er der begæret ny tvangsauktion først på tidspunktet for den nye tvangsauktions afholdelse (eller tilbagekaldelse). Evt. afvigende bestemmelser i vedtægterne om stemmerettens overgang er næppe gyldige, men det er klart, at den hidtidige ejer kan være legitimeret til at udøve stemmeretten, indtil ejerforeningen bliver behørigt underrettet om ejerskiftet.

2.1.2. Stemmevægt

I ejerforeninger stemmes der under den ene eller anden form altid »*efter hoveder og ikke efter hoveder*«.

Udgangspunktet er, at der stemmes efter *fordelingstal*, idet det enkelte medlems stemme medregnes efter og i overensstemmelse med det for ejerlejligheden fastsatte fordelingstal. En ejer af en (eller flere) ejerlejlighed(er) med et stort fordelingstal har derfor større indflydelse end en ejer af en (eller flere) ejerlejlighed(er) med et lille fordelingstal.

I visse tilfælde stemmes der vedrørende samme emne tillige efter *antal* ejerlejligheder uanset fordelingstallets størrelse. Disse situationer forekommer

Kap. 4. Generalforsamlingen

typisk, hvor der under den ene eller anden form kræves en vis nærmere angiven majoritet til en beslutning. Afstemningen tjener således i realiteten som en yderligere begrænsning i eller et yderligere krav til muligheden for at vedtage beslutningen. En ejer af flere ejerlejligheder (med små fordelingstal) har altså i denne relation større indflydelse end en ejer af en enkelt ejerlejlighed (med et stort fordelingstal).

2.2. Fuldmagt

Stemmeretten i forhold til ejerforeningen er uløseligt forbundet med ejerskabet til den pågældende ejerlejlighed, og stemmeretten kan ikke *overdrages* til f.eks. en panthaver, en lejer eller andre, men den pågældende ejer kan selvsagt over for nævnte tredjemand have forpligtet sig til at stemme på en given måde. Dette er dog i princippet generalforsamlingen og ejerforeningen uvedkommende, medmindre pågældende tredjemand fremmøder med en gyldig fuldmagt fra ejeren af ejerlejligheden.

Med de begrænsninger der måtte følge af vedtægterne, kan ejeren af en ejerlejlighed give skriftlig *fuldmagt* til enhver myndig person, til bestyrelsen eller til administrator. Fuldmagten kan være helt generel eller kan angå enkelte emner og kun disse og med udtrykkelig angivelse af, hvorledes der i givet fald skal stemmes.

Omvendt er det ikke muligt på forhånd at afgive skriftlig stemme (*»brevstemme«*), og det er derfor nødvendigt, at der rent faktisk fremmødes evt. ved en fuldmagtshaver.

Det er næppe muligt i forhold til ejerforeningen at give en anden person *uigenkaldelig* fuldmagt til denne og efterfølgende generalforsamlinger og dermed i realiteten overdrage stemmeretten.

2.3. Udelukkelse af stemmeretten, inhabilitet m.v.

Et medlem er normalt ikke inhabil, blot fordi et spørgsmål har *særlig interesse* for den pågældende.

Kun i særlige tilfælde, altså hvor der eksempelvis er spørgsmål om at indlede eller fortsætte *misligholdelsessanktionener* over for den pågældende eller anlægge retssag mod den pågældende, kan der være tale om inhabilitet (men ikke fratagelse af taleretten).

I spørgsmål om *valg* til bestyrelse vil der ikke kunne foreligge inhabilitet og normalt heller ikke i spørgsmål om ansættelse eller afskedigelse af den pågældende som vicevært eller administrator, medmindre der over for den pågældende er rejst kritik, der har karakter af væsentlig misligholdelse

I spørgsmål om indrømmelse af *særlige rettigheder* til den pågældende i dennes egenskab af ejerlejlighedsejer, f.eks. tilladelse til at opsætte et reklame-

2.3. Udelukkelse af stemmeretten, inhabilitet m.v.

skilt, eller i spørgsmål om indgåelse eller ændring af konkurrencebetonede aftaler mellem ejerforeningen og den pågældende som selvstændig erhvervsdrivende, f.eks. om udførelse af håndværkerarbejder på ejendommen, er udgangspunktet også, at der ikke foreligger inhabilitet, medmindre der konkret er risiko for egentligt magtmisbrug, herunder hvor der ikke i øvrigt er nogen objektivt set saglig begrundelse for forslaget eller beslutningen.

Det er i første omgang *dirigenten*, der skal afgøre inhabilitetsspørgsmålet, og i sidste instans domstolene under en evt. retssag om beslutningens lovlighed. Når og hvis den pågældende er inhabil eller vælger af afstå fra at stemme på grund af risikoen for inhabilitet, må der antagelig ved optælling af stemmer og i spørgsmålet om evt. kvalificeret majoritet bortses fra stemmerne fra den pågældende ejerlejlighed.

Såfremt *ejerforeningen* som sådan ejer en ejerlejlighed, f.eks. til brug for ejerforeningens kontor eller til brug for viceværtten, kan der være vedtægtsbestemmelser om, at ejerforeningens bestyrelse udøver stemmeretten for den pågældende ejerlejlighed. I mangel af vedtægtsbestemmelser herom må det antages, at der ikke tildeles ejerforeningen stemmer for nævnte ejerlejlighed, og det samlede antal stemmer i ejerforeningen reduceres med stemmerne fra pågældende ejerlejlighed, ligesom der ved optælling af stemmer og i spørgsmålet om evt. kvalificeret majoritet må bortses fra stemmerne fra den pågældende ejerlejlighed.

2.4. Udelukkelse af stemmeretten, genudlejede ejerlejligheder

Såfremt et medlem af ejerforeningen ejer flere ejerlejligheder, har medlemmet som hovedregel stemmeret for samtlige ejerlejligheder, såvel efter antal som efter fordelingstal, og alene med de begrænsninger, der måtte følge af almindelige regler om majoritetsmisbrug.

I ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, er anført en ufravigelig bestemmelse, der i visse henseender begrænser det pågældende medlems stemmeret:

»En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979«.

Hovedsigtet med bestemmelsen er at forhindre risikoen for magtmisbrug og et ønske om, at ejendommen efterhånden kun skal bestå af ejerlejligheder med hver sin ejer.

2.4.1. Ejerkredsen

Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd såvel den oprindelige ejer af ejendommen, der har foretaget opdeling af denne i ejerlejligheder, og som på generalforsamlingstidspunktet fortsat ejer *flere usolgte* ejerlejligheder (resteendom-

Kap. 4. Generalforsamlingen

men), som senere erhverver af restejendommen. Bestemmelsen omfatter imidlertid også andre medlemmer, der ved opkøb eller f.eks. i forbindelse med tvangsauktion er blevet ejer af flere ejerlejligheder, uden at disse kan betegnes som værende en del af restejendommen.

Derimod omfatter bestemmelsen ikke det medlem, der kun ejer *en* ejerlejlighed, og som på grund af bortrejse eller af andre årsager udlejer sin ejerlejlighed successivt, eller det medlem, der måske tidligere har ejet flere ejerlejligheder, men som nu kun ejer en ejerlejlighed, der genudlejes successivt.

2.4.2. Genudlejning

Bestemmelsen udelukker stemmeret for de ejerlejligheder, der er *genudlejet* efter udgangen af 1979. Bestemmelsen omfatter derfor kun de ejerlejligheder, der tidligere har været udlejet, og ikke f.eks. førstegangsudlejning af ejerlejligheder i nyopførte ejerlejlighedsejendomme eller en ejerlejlighed, der tidligere har været beboet eller anvendt til egen erhvervsvirksomhed af det pågældende medlem.

Bestemmelsen antages også kun at omfatte de situationer, hvor genudlejning foretages »*frivilligt*«, altså de situationer, hvor det pågældende medlem har haft valget mellem at sælge ejerlejligheden, omend til en lav pris, og at genudleje denne.

Bestemmelsen omfatter ikke de situationer, hvor medlemmet f.eks. i kraft af lejelovens regler må affinde sig med, at lejerens ægtefælle overtager ejerlejligheden i forbindelse med skilsmisse eller død, og formentlig heller ikke de situationer, hvor der kommer en ny lejer efter reglerne om lejernes *bytteret*, selvom om sidstnævnte situation lejeretligt betragtes som (gen)udlejning.

Bestemmelsen omfatter heller ikke de situationer, hvor der kommer en ny lejer i kraft af den oprindelige lejekontrakts (når denne er indgået, før bestemmelsen blev indført i ejerlejlighedsloven) bestemmelser om ret til for den oprindelige lejer at *afstå* (forretnings)lejemålet til en ny lejer, eller i kraft af en ny lejers senere afståelse med hjemmel hertil i den oprindelige lejekontrakt. Det kan være tvivlsomt, hvorledes man skal forholde sig ved afståelse i den situation, hvor ejeren efter udgangen af 1979 udlejer et forretningslokale, som ejeren hidtil selv har anvendt til egen erhvervsvirksomhed, med afståelsesret i overensstemmelse med lejelovens deklaratoriske regel. Formentlig falder også denne situation uden for bestemmelsen.

Bestemmelsen omfatter formentlig heller ikke den situation, hvor der, i det omfang det overhovedet er muligt, kun sker genudlejning af en del af en ejerlejlighed, mens den anden del fortsat bebos af den oprindelige lejer. Men når også denne anden del genudlejes, må det antages, at man bliver omfattet af bestemmelsen.

2.4.2. Genudlejning

Til gengæld omfatter bestemmelsen også de situationer, hvor medlemmet har forsøgt salg, men dette ikke er lykkedes, og hvor kommunen i kraft af bestemmelsen i § 48 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har anvist en lejer til ejerlejligheden, men er ejerlejligheden fortsat de facto tom på generalforsamlingstidspunktet, falder man antagelig uden for bestemmelsen. Det afgørende tidspunkt for, hvornår genudlejning har fundet sted, er således formentlig tidspunktet for lejemålets ikrafttræden og ikke tidspunktet for lejekontraktens underskrift.

2.4.3. Afstemninger efter fordelingstal

Bestemmelsen afskærer efter sin ordlyd kun deltagelse »i afstemninger efter *fordelingstal*« og dermed altså ikke deltagelse i afstemninger efter antal ejerlejligheder. Ejeren af flere genudlejede ejerlejligheder har derfor (antagelig) fortsat tale- og stemmeret i de situationer, hvor der også skal stemmes efter *antal*, hvilket typisk vil være tilfældet, når der er tale om væsentlige dispositioner, vedtægtsændringer el. lign. I disse situationer kan den pågældende ejer evt. hindre en beslutning, men normalt ikke gennemtvinge en beslutning.

2.4.4. Stemmeoptælling

Når deltagelse i afstemning efter fordelingstal afskæres for den eller de pågældende genudlejede ejerlejligheder, må det betyde, at det samlede antal (stemmeberettigede) stemmer i ejerforeningen reduceres med stemmerne fra pågældende ejerlejlighed, ligesom der ved optælling af stemmer og i spørgsmålet om evt. kvalificeret majoritet må bortses fra stemmerne fra den pågældende ejerlejlighed.

3. Afstemninger på generalforsamlingen

3.1. Majoritetsbegreber (flertalsbegreber)

Flertallet (majoriteten) bestemmer, hvilken afgørelse generalforsamlingen træffer, men i vedtægterne kan der være forskellige bestemmelser om, hvorledes majoriteten skal opgøres.

Man taler på den ene side om *absolut majoritet/flertal* (over halvdelen af stemmerne) og *relativ majoritet/flertal* (flere stemmer end nogen anden af de foreliggende muligheder) og på den anden side om *kvalificeret majoritet/flertal* (hvor der stilles specielle krav om flertallets størrelse f.eks. i forhold til de afgivne stemmer eller i forhold til det samlede antal stemmeberettigede medlemmer) og *simpel majoritet/flertal* (hvor sådanne krav ikke stilles).

Kap. 4. Generalforsamlingen

Disse muligheder kan herefter kombineres, så der principielt er fire former for flertal:

- ❑ *Simpelt absolut flertal:*
over halvdelen (50%) af (de afgivne) stemmerne
- ❑ *Simpelt relativt flertal:*
flest (af de afgivne) stemmer, d.v.s. flere stemmer end noget andet forslag
- ❑ *Kvalificeret absolut flertal:*
mere end over halvdelen (50%) af (de afgivne eller stemmeberettigede) stemmer(ne), f.eks. $\frac{2}{3}$ eller $\frac{3}{4}$
- ❑ *Kvalificeret relativt flertal:*
flest (af de afgivne eller stemmeberettigede) stemmer, men dog et angivet minimum, f.eks. mindst $\frac{1}{3}$ af samtlige stemmer

Alle former for flertal kan være aktuelle i ejerforeningen afhængig af dennes vedtægter.

HR Hovedreglen er, at beslutninger om godkendelse af beretning, regnskab, budget m.v., at valg af bestyrelsesmedlemmer og andre valg og at beslutninger vedrørende almindelige forslag træffes ved simpel majoritet, enten som absolut flertal, eller som relativt flertal.

U₁ Ved beslutninger om væsentlige dispositioner, herunder vedtægtsændringer, er der typisk krav om kvalificeret majoritet, enten som absolut flertal eller som relativt flertal.

U₂ Herudover kan der i visse tilfælde være krav om enstemmighed eller samtykke fra samtlige medlemmer, ligesom der kan være tale om, at et forslag slet ikke lovligt kan vedtages, da det strider mod loven.

Noget forenklet omtales disse majoritetsregler *i daglig tale* ofte som simpel majoritet/simpelt flertal og kvalificeret majoritet/kvalificeret flertal, hvor betegnelsen simpel majoritet/simpelt flertal dækker over både det absolutte og relative flertal, og hvor betegnelsen kvalificeret majoritet/kvalificeret flertal dækker over de andre muligheder.

Der tales undertiden om »*quorum*«, der betegner det antal medlemmer, der skal være til stede, for at generalforsamlingen overhovedet er beslutningsdygtig, således at en beslutning gyldigt kan træffes eller et forslag vedtages. I ejerforeningsvedtægter er der normalt ikke krav herom bortset fra, hvad der måtte følge af evt. bestemmelser om kvalificeret flertal, hvor der kan ligge et direkte eller indirekte krav herom. I mindre ejerforeninger kan der forekomme

3.1. Majoritetsbegreber (flertalsbegreber)

bestemmelser om »quorum«, men det ses formentlig aldrig i de lidt større ejerforeninger.

Bestemmelsen i normalvedtægten § 1, stk. 3, er et eksempel på simpelt absolut flertal, der først og fremmest er møntet på beslutninger cfr. valg, jf. nedenfor, og hvor der ikke stilles krav om quorum.

Bestemmelsen i normalvedtægten § 1, stk. 4, 1. punktum, er et eksempel på kvalificeret absolut flertal, hvor der også er et indirekte krav om quorum.

Bestemmelsen i normalvedtægten § 1, stk. 4, 2. punktum, er et eksempel på kvalificeret absolut flertal, hvor der ikke er et indirekte krav om quorum.

3.2. Afstemnings- og valgmetoder

Der skelnes normalt mellem *valg*, hvorved forstås valg af en eller flere personer m.v. (altså en stillingtagen til 2 eller flere positive muligheder), og *beslutninger*, hvorved forstås vedtagelse eller forkastelse af et fremsat forslag (altså en stillingtagen for eller imod en given mulighed). Afstemningsmetoderne og konsekvenserne af en afstemning er forskellige alt efter, hvad der er tale om.

Hvis der forekommer ligestemmighed, er hovedreglen den, at et valg afgøres ved lodtrækning, mens et forslag til beslutning er bortfaldet.

3.3. Valg

Vedtægterne indeholder sjældent egentlige bestemmelser herom, jf. f.eks. at normalvedtægten § 1, stk. 3, antagelig primært er møntet på beslutninger og ikke på valg.

Ved valg skal der ske besættelse af en eller flere poster, og man kan ikke falde tilbage på status quo (f.eks. i form af genvalg af den afgangende kandidat), når der ikke er absolut flertal for en kandidat (f.eks. en ny kandidat). Hovedreglen er derfor, at relativt flertal (altså flere stemmer end nogen anden af de foreliggende muligheder) er tilstrækkeligt ved valg, og at man ved stemmelighed foretager lodtrækning.

3.3.1. Valg mellem flere til en post, f.eks. formandsposten, revisor eller administrator

Er der kun 2 kandidater/forslag til en post, må afgørelsen træffes ved *simpelt absolut flertal* og i tilfælde af stemmelighed herefter typisk ved lodtrækning.

Eksempel

Der er 2 kandidater A og B og i alt 100 stemmer. A får 60 stemmer og B får 40 stemmer, d.v.s. A er valgt.

Er der *flere end 2 kandidater/forslag* til samme post, må afgørelsen normalt træffes ved *simpelt relativt flertal*, således at medlemmerne kun stemmer på

Kap. 4. Generalforsamlingen

en af kandidaterne, hvorefter den, der har fået flest stemmer, er valgt, uanset vedkommende ikke har fået over halvdelen af de afgivne stemmer.

Eksempel

Der er 3 kandidater A, B og C og i alt 100 stemmer. A får 45 stemmer, B får 35 stemmer og C får 20 stemmer, d.v.s. A er valgt.

Hvis der i sjældne tilfælde i vedtægterne (eller i en forretningsorden) måtte være bestemmelser, der kræver, at valget mellem flere kandidater skal ske med simpelt absolut flertal, altså med over halvdelen af de afgivne stemmer, må valget til tider gennemføres i flere valgrunder, hvis det ikke er muligt evt. via et omvalg at nå det krævede resultat. Normalt bør man i så fald foretage et såkaldt »bundet omvalg«, hvor man i første valgrunde konstaterer, hvem der relativt set har fået flest stemmer og dernæst foretager omvalg mellem de 2 kandidater, der har fået flest stemmer, således at den, der herefter har absolut flertal, er valgt.

Eksempel

Der er 3 kandidater A, B og C og i alt 100 stemmer. A får 45 stemmer, B får 35 stemmer og C får 20 stemmer. Herefter foretages der bundet omvalg mellem A og B, hvor A får 60 stemmer og B får 40 stemmer, d.v.s. A er valgt.

3.3.2. Valg af flere kandidater samtidig, f.eks. flere bestyrelsesmedlemmer

Når der er opstillet flere kandidater, end der er poster, der skal besættes, foretages valget normalt efter den såkaldte »bunkemetode«. Efter denne metode må og skal medlemmerne stemme på det antal kandidater, der skal vælges, og når valget er gennemført, konstateres det, hvem af kandidaterne der har fået flest stemmer, og disse pågældende er herefter valgt med *simpelt relativt flertal*.

Eksempel

Der er 5 kandidater A, B, C, D og E men kun 3 poster, der er i alt 100 stemmer. Det samlede antal stemmer – 3 poster \times 100 stemmer = 300 stemmer – fordeler sig således, at A får 90 stemmer, B får 70 stemmer, C får 60 stemmer, D får 50 stemmer og E får 30 stemmer, d.v.s. A, B og C er valgt.

Der må højst stemmes på det antal kandidater, der skal vælges. Det kan variere, om man kan undlade at skulle stemme på dette antal, og om man altså kan nøjes med at stemme på færre antal kandidater, end der faktisk skal vælges. Dette må afklares før afstemningen.

Nogle antager, at man normalt ikke bør tillade, at der gyldigt kan stemmes på færre end halvdelen plus en af det antal, der faktisk skal vælges. Andre antager, at man slet ikke kan tvinge medlemmerne til at stemme på et vist antal kandidater, således at man altså kan nøjes med at stemme på et enkelt eller nogle få kandidater. Begrundelsen skulle være, at man jo helt kan

3.3.2. Valg af flere kandidater samtidig ...

udlade at stemme, og at det ikke er rimeligt, at man ved sin egen stemmeafgivning skal risikere, at man kan komme til at medvirke til at andre vælges frem for ens yndlingskandidat(er).

Der findes variationer over, hvilken metode der kan anvendes ved valg, hvis man ønsker, at medlemmerne skal kunne *prioritere* deres stemmer. I så fald kan anvendes enten *pointmetoden* eller *prioriteringsmetoden*.

Både *pointmetoden* og *prioriteringsmetoden* går ud på, at man på stemmesedlen med navns nævnelse anfører kandidaterne i den orden, hvormed man ønsker dem valgt, og stadig således, at man højst kan anføre det antal kandidater, der er på valg. Inden afstemning må det klarlægges, hvilken betydning det har, hvis man ikke afgiver stemmer svarende til det antal, der er på valg, altså hvis man f.eks. nøjes med at anføre et navn, selvom der er fem kandidater på valg.

Ved optælling efter *pointmetoden* får øverste kandidat et point mere end næstøverste o.s.v., og de kandidater, der har fået flest point, er valgt.

Ved optælling efter *prioriteringsmetoden* finder man først ud af, hvor mange stemmesedler der er gyldige, og dividerer dette tal med antallet af kandidater, hvormed man har fundet et forholdstal. Herefter optæller man, hvem der måtte have fået flere »første« stemmer end dette forholdstal, hvorved vedkommende er valgt, hvem der herefter bortset fra den eller de allerede valgte måtte have fået flere »første« og »anden« stemmer i alt end dette forholdstal, hvorved vedkommende er valgt, og så fremdeles.

3.4. Beslutninger om fremsatte forslag

Man må anvende den fremgangsmåde, der i den konkrete situation er bedst egnet til at finde, hvilken opfattelse der er *absolut flertal* for på generalforsamlingen (altså over halvdelen af stemmerne).

Relativt flertal er ikke tilstrækkeligt for at ændre en bestående tilstand, *status quo*, som man altid må falde tilbage på, hvis der ikke er absolut flertal, herunder hvis der er stemmelighed.

Vedtægelser i relation til forslag er derfor væsentlige og principielt forskellige fra personvalg og andre valg. Intet forslag kan vedtages, uden at det på et tidspunkt i afstemningsforløbet har konkurreret med status quo og fået absolut flertal for sig.

3.4.1. Afstemning om et forslag

Er der kun fremsat et forslag, foretages der afstemning, der går ud på *vedtagelse eller forkastelse* af forslaget, altså ja eller nej til forslaget i konkurrence med status quo.

Såfremt forslaget får *flere stemmer for end imod*, er det vedtaget (med simpelt absolut flertal, idet der erindres om, at der i visse situationer kan være krav om kvalificeret flertal under den ene eller anden form), ellers er det forkastet og dermed bortfaldet.

Kap. 4. Generalforsamlingen

Står stemmerne *lige*, er forslaget som nævnt forkastet, da det ikke har opnået (absolut) flertal.

3.4.2. Afstemning om flere forslag

Når der skal stemmes om 2 eller flere forslag vedr. samme emne, er der 3 eller flere muligheder inklusive status quo. De typisk anvendte afstemningsmetoder er *simultanmetoden*, *seriemetoden* og *eliminationsmetoden* eller en analogi af metoden med »*bundet omvalg*«.

Simultanmetoden

Ved simultanmetoden forelægges der på en gang mere end 2 muligheder. Metoden fører kun til resultat, hvis det ved stemmeafgivningen viser sig, at der umiddelbart er absolut majoritet for en af de foreliggende muligheder, idet der ellers intet er vedtaget hverken positivt eller negativt.

Seriemetoden

Ved seriemetoden sker der successivt og efter tur forelæggelse af hver enkelt forslag til vedtagelse eller forkastelse (i forhold til status quo), og så snart en af mulighederne opnår flere ja-stemmer end nej-stemmer, er afgørelsen truffet, og den pågældende mulighed vedtaget.

Eliminationsmetoden

Ved eliminationsmetoden foretages der successive afstemninger af de foreliggende muligheder til indbyrdes konkurrence to og to, således at generalforsamlingen i hver afstemning tilkendegiver, hvilke af de to alternativer den foretrækker. Efter hver afstemning er den mulighed, der er kommet i mindretal, definitivt forkastet, mens den sejrende mulighed i næste runde konkurrerer med en af de andre muligheder, og så fremdeles indtil den endelige afstemning, der står mellem de to sidste alternativer, typisk det sejrende forslag i konkurrence med status quo.

Når der er fremsat flere forslag vedr. samme emne, afhænger valget af afstemningsmetode herefter typisk af, hvorledes forslagene forholder sig til hinanden.

I relation til forslagernes *indhold* vil der kunne sondres mellem uforenelige (alternative) forslag og forenelige, men uafhængige forslag. Sondringen mellem indholdsmæssigt uforenelige og forenelige forslag går på, om forslagene forholder sig sådan til hinanden, at der skal foretages et valg mellem to muligheder, der gensidigt udelukker hinanden (*uforenelige*), eller om der er mulighed for både at vedtage et af dem og at vedtage dem begge (*forenelige*).

I relation til den *form*, hvorunder forslagene er stillet, vil der kunne sondres mellem *hovedforslag*, *modforslag* og *ændringsforslag*, der indbyrdes kan være indholdsmæssigt såvel uforenelige som forenelige. Sondringen mellem hovedforslag, modforslag og ændringsforslag går mest på, at der normalt antages at gælde visse principper for afstemningsrækkefølgen mellem hovedforslag og ændringsforslag.

3.4.2. Afstemning over flere forslag

3.4.2.1. Indholdsmæssigt uforenelige (alternative) forslag

Der er tale om en situation, hvor forslagene efter deres indhold er uforenelige (alternative), således at de gensidigt udelukker hinanden, hvorved kun (højst) et af dem kan vedtages.

Indbyrdes uforenelige forslag kan adskille sig så meget fra hinanden, at de reelt ikke vedrører samme emne, således at de i relation til indkaldelse og dagsorden må betragtes som såkaldte hovedforslag. Dette medfører, at forslagene skal overholde fristerne m.v. herfor i vedtægterne, og at forslagene typisk skal fremgå af indkaldelsen og være medudsendt, for at de overhovedet gyldigt kan behandles på generalforsamlingen. Det er derfor ikke muligt på generalforsamlingen at fremsætte modforslag eller »ændringsforslag« af denne karakter.

To (indbyrdes uforenelige) forslag

Er der kun fremsat 2 (indbyrdes uforenelige) forslag, stemmes der typisk efter *eliminationsmetoden*. Der stemmes således først om, hvilket af de 2 forslag der i givet fald foretrækkes, og det forslag, der herefter har fået flertal (simpelt absolut flertal), bringes dernæst til endelig afstemning, altså vedtagelse eller forkastelse i forhold til status quo.

Eksempel

Der er et givent disponibelt beløb, og begge forslag går ud på anvendelse af dette beløb til forskellige formål, der vil opbruge dette fuldtud. Forslag A går ud på istandsættelse af taget, mens forslag B går ud på istandsættelse af trappeopgangene. Først stemmes der om A og B, så medlemmerne dermed tager stilling til, hvad man ønsker, hvis der skal disponeres over beløbet. Hvis der er flertal for at vælge istandsættelse af taget, altså forslag A, stemmes der herefter om, hvorvidt dette overhovedet skal ske, og dermed om bestyrelsen har bemyndigelse til at igangsætte arbejdet.

Den omvendte rækkefølge, hvor man først stemmer om, hvorvidt man overhovedet skal bruge beløbet til et af alternativerne, og dernæst stemmer om hvilket alternativ, er ikke hensigtsmæssig. Medlemmerne kan i denne situation ikke være sikre på resultatet af næste afstemning, og medlemmerne ved derfor reelt ikke, hvad de i givet fald stemmer ja til ved den første afstemning, hvor man jo har taget stilling til status quo.

Ofte ses det dog, at man i praksis reelt anvender den sidstnævnte fremgangsmåde derved, at man undlader at tage stilling til status quo. Dette er i virkeligheden ikke en korrekt fremgangsmåde, men fremgangsmåden kan dog efter omstændighederne accepteres, såfremt det ligger klart, at beløbet skal anvendes nu og kun til et af de fremsatte forslag, og altså ikke f.eks. reserveres til fortsat opsparing til et helt tredje formål, der endnu ikke er nærmere defineret.

Er der i vedtægterne krav om, at forslaget kun kan vedtages med *kvalificeret* (absolut) flertal, f.eks. med $\frac{2}{3}$ flertal af de afgivne stemmer, kan valget mellem de 2 forslag først afgøres med simpelt flertal, og det forslag, der herefter har fået flertal (simpelt absolut flertal), bringes dernæst til endelig afstemning,

Kap. 4. Generalforsamlingen

altså vedtagelse eller forkastelse i forhold til status quo, idet der til vedtagelse kræves kvalificeret (absolut) flertal.

Eksempel

Der er som i eksemplet ovenfor et givent disponibelt beløb, og begge forslag går ud på anvendelse af dette beløb til forskellige formål og vil opbruge dette fuldtud. Forslag A går ud på indretning af tagterrasse, mens forslag B går ud på istandsættelse af trappeopgangene. Først stemmes der om A og B, så medlemmerne derved med simpelt absolut flertal tager stilling til, hvad man ønsker, hvis der skal disponeres over beløbet. Hvis der er flertal for at vælge indretning af tagterrasse, altså forslag A, stemmes der herefter med kvalificeret absolut flertal om, hvorvidt dette overhovedet skal ske, og dermed om bestyrelsen har bemyndigelse til at igangsætte arbejdet.

Tre (indbyrdes uforenelige) forslag

Er forslagene efter deres indhold uforenelige (alternative), jf. ovenfor, og er der f.eks. fremsat 3 (indbyrdes uforenelige) forslag, kan afstemning ofte mest hensigtsmæssigt gennemføres efter tilsvarende principper som ved valg af en kandidat blandt 3 opstillede i de tilfælde, hvor valget mellem flere kandidater skal ske med simpelt absolut flertal, altså med over halvdelen af de afgivne stemmer, d.v.s. metoden med »*bundet omvalg*«.

I første afstemningsrunde konstaterer man, hvilke 2 forslag der relativt set har fået flest stemmer, således at forslaget med det mindste antal stemmer udgår, idet medlemmerne kun må stemme på et af forslagene.

I anden afstemningsrunde foretages afstemning mellem de 2 forslag, der har fået flest stemmer, således at det, der herefter har fået absolut flertal, er udvalgt.

I tredje afstemningsrunde stemmes der endelig om, hvorvidt forslaget overhovedet og evt. med kvalificeret flertal skal vedtages, eller det skal forkastes, altså i forhold til status quo.

Eksempel

Der er 3 forslag, A, B og C, og i alt 100 stemmer. A får 45 stemmer, B får 35 stemmer og C får 20 stemmer. Herefter foretages der afstemning mellem A og B, hvor A får 60 stemmer og B får 40 stemmer, d.v.s. forslag A er udvalgt. Endelig stemmes der for eller imod det udvalgte forslag, altså om forslag A overhovedet skal gennemføres.

En anden mulighed er at gennemføre afstemningen efter *eliminationsmetoden*, således at man ved successive afstemninger forelægger de eksisterende muligheder til indbyrdes konkurrence to og to, hvorved der i hver afstemning findes et vindende forslag og et forkastet forslag. Det forslag, der udvælges i sidste ende, skal herefter sættes til afstemning evt. med kvalificeret flertal for og imod status quo, og altså om forslaget overhovedet skal gennemføres.

3.4.2.1. Indholdsmæssigt uforenelige (alternative) forslag

Eksempel

Der er 3 forslag, A, B og C, og i alt 100 stemmer. Først foretages der afstemning mellem A og B, hvor A får 60 stemmer og B får 40 stemmer, d.v.s. forslag A er udvalgt. Dernæst foretages der afstemning mellem A og C, hvor A får 70 stemmer og C får 30 stemmer, d.v.s. forslag A er udvalgt. Endelig stemmes der for eller imod det udvalgte forslag, altså om forslag A overhovedet skal gennemføres.

En tredje mulighed er at gennemføre afstemningen efter *simultanmetoden*. Konstatere det under debatten, at der er overvejende stemning for det ene forslag, kan dette forslag alene straks sættes til afstemning for eller imod status quo, og hvis forslaget får flertal, er det dermed endelig vedtaget. Metoden bør selvsagt anvendes med forsigtighed.

4) En fjerde mulighed er at gennemføre afstemningen efter *seriemetoden*, der reelt er en udbygning af simultanmetoden, derved at man fortsætter afstemningen med de andre forslag for eller imod status quo, hvis det første forslag ikke opnåede flertal. Det er klart, at afstemningsrækkefølgen vil kunne have stor betydning.

3.4.2.2. Indholdsmæssigt forenelige (uafhængige) forslag

Har 2 eller flere forslag efter deres indhold nok relation til hinanden, men hvor de reelt er uafhængige, således at det teoretisk og praktisk er muligt at vedtage eller forkaste dem alle, kan afstemning ofte mest hensigtsmæssigt gennemføres efter tilsvarende principper som ved valg af en kandidat blandt 3 eller flere opstillede i de tilfælde, hvor valget mellem flere kandidater skal ske med simpelt absolut flertal, altså med over halvdelen af de afgivne stemmer, d.v.s. metoden med »*bundet omvalg*«.

I første afstemningsrunde konstaterer man, hvilke 2 forslag der relativt set har fået flest stemmer, således at forslaget med det mindste antal stemmer udgår, idet medlemmerne kun må stemme på et af forslagene.

I anden afstemningsrunde foretages afstemning mellem de 2 forslag, der har fået flest stemmer, således at det, der herefter har fået absolut flertal, er udvalgt.

I tredje afstemningsrunde stemmes der endelig om, hvorvidt forslaget overhovedet og evt. med kvalificeret flertal skal vedtages, eller det skal forkastes, altså i forhold til status quo.

Eksempel

Der er 3 forslag, A, B og C, og i alt 100 stemmer. Der er et givent disponibelt beløb, og alle forslagene kan gennemføres inden for dette beløb. Forslag A går ud på maling af hoveddøre, forslag B går ud på maling af festlokalet, og forslag C går ud på både maling af hoveddøre og festlokale. A får 45 stemmer, B får 35 stemmer og C får 20 stemmer. Herefter foretages der afstemning mellem A og B, hvor A får 60 stemmer og B får 40 stemmer, d.v.s. forslag

Kap. 4. Generalforsamlingen

A er udvalgt. Endelig stemmes der for eller imod det udvalgte forslag, altså om forslag A overhovedet skal gennemføres.

Når ovennævnte afstemningsprocedure overhovedet gennemføres i stedet for blot og langt mere enkelt at behandle forslagene hver for sig, er dette fordi forslagene trods alt har relation til hinanden, nemlig om og i givet fald hvorledes man skal anvende et givent beløb til istandsættelse af ejerforeningens ejendom. Ofte vil man dog formentlig fremsætte forslagene hver for sig som indbyrdes uafhængige forslag uden indbyrdes relation.

Man skal også her være opmærksom på, om forslagene adskiller sig så meget fra hinanden, at de reelt ikke vedrører samme emne, således at de må betragtes som såkaldte hovedforslag, der skal overholde indkaldelsesfristerne m.v. herfor i vedtægterne, for at de overhovedet gyldigt kan behandles på generalforsamlingen.

3.4.2.3. Hovedforslag, modforslag og ændringsforslag

Fremsatte forslag betegnes efter deres form og den måde, hvorpå de er fremsat, ofte som hovedforslag, modforslag og ændringsforslag.

Hovedforslag

Et hovedforslag er et selvstændigt nyt forslag om et givent emne og med en given grundtanke. Forslaget skal overholde indkaldelsesfristerne m.v. i vedtægterne, for at det kan behandles på generalforsamlingen.

Modforslag

Et modforslag er et forslag, som indholdsmæssigt er uforeneligt med (alternativt til) grundtanken i hovedforslaget, hvorfor et sådant forslag typisk skal overholde indkaldelsesfristerne m.v. i vedtægterne, for at det kan behandles på generalforsamlingen.

Ændringsforslag

Et ændringsforslag er et forslag, der indholdsmæssigt er foreneligt med grundtanken i hovedforslaget og dermed betinget af, at grundtanken i hovedforslaget vedtages, men som går ud på en forbedring eller en ændring af elementer i hovedforslaget. Et ændringsforslag forudsætter et allerede fremsat hovedforslag og skal altså have tilknytning til det emne, som hovedforslaget vedrører. Ændringsforslaget kan være uforeneligt med elementer, men ikke med grundtanken i hovedforslaget, ligesom flere ændringsforslag indbyrdes kan være enten forenelige eller uforenelige. Sådanne ændringsforslag kan fremsættes på generalforsamlingen og behøver således ikke at overholde indkaldelsesfristerne m.v. i vedtægterne.

3.4.2.3. Hovedforslag, modforslag og ændringsforslag

Eksempel

Hovedforslaget går ud på, at der skal ofres et vist beløb til istandsættelse af ejendommens hovedtrapper.

Man kan stille ændringsforslag om, at beløbet skal være mindre, eller at man skal nøjes med en af opgangene. Man kan formentlig også stille ændringsforslag om, at der skal ofres et større beløb for at opnå en bedre kvalitet, i hvert fald når beløbet ikke er væsentligt større. Formentlig kan man også stille ændringsforslag om at medinddrage bagtrapperne, i hvert fald hvis dette kan holdes inden for den givne beløbsramme eller mod en blot mindre forhøjelse af denne. Man kan formentlig stille ændringsforslag om i stedet at istandsætte bagtrapperne inden for den givne beløbsramme, mens man næppe kan stille ændringsforslag om i stedet at istandsætte en del af taget.

Man kan ikke stille ændringsforslag om i stedet at bruge pengene til at ansætte en vicevært eller afholde en gårdfest. Dette er et modforslag, der skal behandles som sådant i relation til indkaldelsesfristerne m.v. i vedtægterne.

Hovedforslag/modforslag

Afstemningsmetoden ved afstemning mellem et hovedforslag og et eller flere modforslag, mellem flere modforslag indbyrdes og mellem flere ændringsforslag indbyrdes vil afhænge af, om disse kan betragtes som uforenelige eller forenelige forslag, jf. ovenfor.

Hovedforslag/ændringsforslag

I relation til afstemning mellem et hovedforslag og et eller flere ændringsforslag opereres der ofte med visse principper for den rækkefølge, hvormed behandling af hovedforslag og ændringsforslag finder sted.

Det antages normalt, at der *først stemmes om ændringsforslaget*. Vedtages dette, sættes hovedforslaget herefter til afstemning i den ændrede udgave. Forkastes ændringsforslaget, sættes hovedforslaget i den oprindelige udgave til afstemning.

Eksempel

Hovedforslaget går ud på, at trappeopgangene skal males, og at de skal være gule. Ændringsforslaget går ud på, at trappeopgangene skal males hvide.

Der stemmes først om, hvorvidt trappeopgangene skal være hvide, eller der stemmes om farven skal være gul eller hvid. Vedtages ændringsforslaget, sættes hovedforslaget til afstemning nu med hvid maling i stedet for gul. Forkastes ændringsforslaget, sættes hovedforslaget til afstemning som oprindelig foreslået med gul maling. Herved afgøres det også, om der overhovedet skal ske istandsættelse af trappeopgangene, eller om man skal opretholde status quo.

Endvidere antages det normalt, at der ved afstemning om flere ændringsforslag stemmes om det *mest vidtgående først*. Denne hovedregel kan give anledning til vanskeligheder, når ændringsforslagene ikke vedrører målelige størrelser som f.eks. beløb, antal, perioder og lign., nemlig i afvejningen af, hvad der er det mest vidtgående.

Kap. 4. Generalforsamlingen

Eksempel

Hovedforslaget går ud på, at der skal ofres kr. 100.000 på istandsættelse af trappeopgange i ejendommen. Ændringsforslag A går ud på, at man kun skal ofre kr. 50.000, og ændringsforslag B går ud på, at man skal ofre kr. 125.000.

Her vil man formentlig først stemme om beløbets størrelse.

Først stemmes om forslag B på de kr. 125.000, og vedtages dette, sættes hovedforslaget til afstemning i den ændrede udgave, hvorved det afgøres, om trappeopgangene overhovedet skal istandsættes.

Forkastes ændringsforslag B, stemmes herefter antagelig om hovedforslagets kr. 100.000, og vedtages dette, sættes hovedforslaget til afstemning i sin helhed, hvorved det afgøres, om trappeopgangene overhovedet skal istandsættes.

Forkastes hovedforslagets kr. 100.000 sættes ændringsforslag A på de kr. 50.000 til afstemning, og vedtages dette, sættes hovedforslaget til afstemning i den ændrede udgave.

Forkastes ændringsforslag A, er det dermed i realiteten afgjort, at generalforsamlingen foretrækker status quo, og såvel hovedforslag som ændringsforslag er bortfaldet.

Ofte vil man formentlig undlade at opdele afstemningen først i beløb og dernæst i hele forslaget, og i stedet (straks) stemme om hele forslaget med de forskellige beløb inkorporeret. Man starter så med at stemme om forslag om istandsættelse af trappeopgange inden for en beløbsramme på kr. 125.000 etc.

Som nævnt er disse afstemningsprincipper blot udtryk for hovedregler, der traditionelt anvendes ved afstemning mellem hovedforslag og et eller flere ændringsforslag, og der er intet der hindrer, at man anvender andre metoder, hvis disse er mere egnede til at udfinde generalforsamlingens holdning til et givent emne.

Ofte »giver det sig selv«, hvilken afstemningsrækkefølge og hvilken afstemningsmetode der skal anvendes, når der er foretaget en hensigtsmæssig gruppering af fremsatte ændringsforslag.

Eksempel

Hovedforslaget går ud på, at der skal ofres kr. 100.000 på maling af de 4 hovedtrappeopgange i ejendommen, underforstået at bestyrelsen vælger metode og farve. Nogle ændringsforslag går ud på, at farven skal være gul eller hvid, andre ændringsforslag går ud på, at der skal ofres kr. 125.000 for at få en bedre kvalitet eller kun kr. 50.000, og andre ændringsforslag går ud på, at man skal nøjes med 2 af hovedtrappeopgangene eller også medtage bagtrapperne.

Her vil man først ved anvendelse af afstemningsmetoderne simultanmetoden, serimetoden, eliminationsmetoden eller metoden med »bundet omvalg« afgøre, hvilken farve der skal vælges, herunder om bestyrelsen kan vælge denne, hvor mange og hvilke trapper der skal istandsættes, og hvilket beløb der må ofres.

Herefter har man fundet hovedforslaget i den oprindelige eller ændrede udformning, og er dette forslag overhovedet gennemførligt inden for den givne beløbsramme m.v., sættes dette til afstemning for og imod status quo.

KAPITEL 5

Fællesomkostninger og fordelingstal

1. Indledning

1.1. Loven og normalvedtægten

Ifølge *ejerlejlighedslovens* § 2, stk. 1, har ejeren af en ejerlejlighed sammen med de andre ejere (fælles) ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. Ifølge lovens § 6, stk. 1, er fælles udgifter bl. a. udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør, bidrag til evt. grundfond m.v. Af lovens § 6, stk. 2, fremgår det, at medfører foranstaltninger, som en ejerlejlighedsejer har foretaget i sin ejerlejlighed, forøgelse af nævnte udgifter, påhviler det ejerlejlighedsejeren at betale merudgiften.

Hverken loven eller normalvedtægten indeholder yderligere kriterier til afgrænsning af, hvad der er fællesudgifter, og hvad der er udgifter vedrørende den enkeltes særejendom (ejerlejligheden), men der er ofte i de *individuelle vedtægter* i afsnit eksempelvis om generalforsamlingsbeslutninger, kapitalforhold, fastsættelse af budget og medlemsbidrag, vedligeholdelse, ordensforskrifter og misligholdelse mere detaljerede bestemmelser om denne afgrænsning.

Kendetegnende for begreberne fælles bestanddele og fælles udgifter (fællesomkostninger) er, at kompetencen (og forpligtelserne) vedrørende disse forhold henhører under ejerforeningen ved dennes kompetente organer (generalforsamling, bestyrelse, administrator), og at udgifterne fordeles blandt medlemmerne i forhold til fordelingstallet for den enkelte ejerlejlighed.

1.2. Fortolkningsbidrag og afgrænsningskriterier

Selvom ejerlejlighedslovens § 6, stk. 1, næppe kan antages at være ufravigelig, medfører selve ejerlejlighedsbegrebet, at der nødvendigvis må findes en *afgrænsning* mellem fællesejendom og fællesudgifter og mellem særejendom og udgifter, der alene skal afholdes af den enkelte ejer. Det kan ikke antages, at man gyldigt kan træffe bestemmelse om, at alle udgifter vedrørende ejendommens forhold skal være fællesudgifter, der fordeles efter fordelingstal, og det

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

har ingen mening at tale om, at alle udgifter vedrørende ejendommen skal påhvile den enkelte ejer.

For så vidt angår ejerlejligheder, beliggende eksempelvis i en *rækkehusbebyggelse* (cfr. en etageejendom), er det ofte i individuelle vedtægter bestemt, at den enkelte ejerlejlighedsejer har ansvaret for vedligeholdelse af tag, facade og den øvrige del af klimaskærmen, der afgrænser den pågældendes ejerlejlighed, men således at ejerforeningen bestemmer valg af materialer, farvesammensætning m.v. Her er det muligt at foretage en fysisk afgrænsning af bygningsbestanddele mellem de enkelte ejerlejlighedsejere. De egentlige fællesudgifter vedrører forhold omkring udenomsarealer, fælleslokaler og lign.

Lejelovgivningen indeholder på »tilsvarende« måde en i visse henseender mere detaljeret opregning af de udgifter, der påhviler henholdsvis lejer og udlejer, og i sidstnævnte tilfælde hvilke udgiftsarter udlejer kan medtage ved beregning af den omkostningsbestemte husleje. Sondringen i lejelovgivningen mellem eksempelvis den vedligeholdelse, der (normalt) påhviler lejer henholdsvis udlejer, kan være af vejledende karakter, men ejerlejlighedsejerens (indvendige) vedligeholdelsespligt vil typisk have et større omfang end lejerens.

I forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen foretages der opmåling af de enkelte ejerlejligheder, og der udfærdiges (og tinglyses) *ejerlejlighedskort* for den enkelte ejerlejlighed. Alt, hvad der således ikke er indtegnet på ejerlejlighedskortet som vedrørende den enkelte ejerlejlighed, er dermed som udgangspunkt fællesareal, og udgifterne vedrørende dette en fælles udgift.

Visse udgiftsarter kan i en vis forstand siges at have *forbrugsbetinget karakter* og samtidig i realiteten ikke, i hvert fald ikke decideret, vedrøre fælles ejendom. Der tænkes her på udgifter til forbrug af elektricitet (strøm), varme og vand i den enkelte ejerlejlighed, men ikke på udgifter til selve etableringen af (fælles) forsyningsledninger til ejendommen og ud til de enkelte ejerlejligheder, eller på udgifter til etablering af varmecentral og lign. Udgifter vedrørende renovation, brug af vaskefaciliteter, selskabslokaler m.v., brug af TV-programmer m.v. kan til dels også siges at have forbrugsbetinget karakter.

Der kan i visse henseender være forskel på, om der er tale om udgifter vedrørende *vedligeholdelse*, istandsættelse og renovering af bestående fælles bestanddele og tilbehør, eller om der er tale om *forbedringer* af bestående fælles bestanddele og tilbehør, eller endog om *ny anlæg* og nyanskaffelser af aktiver med henblik på en vis fælles benyttelse.

2. Fordelingstal

2.1. Fordelingstallets betydning

Fordelingstallet har betydning i mange, men ikke i alle relationer.

Fordelingstallet har først og fremmest betydning i forbindelse med *fordelingen* af ejerfællesskabets (*indtægter og udgifter*), og når der skal foretages af-

2.1. Fordelingstallets betydning

stemninger på generalforsamlingen, hvor der som hovedregel stemmes efter fordelingstal.

Derimod har fordelingstallet ikke, eller i hvert fald ikke væsentlig, betydning i relation til spørgsmålet om den faktiske eller retlige *råden* over fællesarealer og i relation til, hvilke rettigheder og pligter det enkelte medlem har over for eksempelvis sin nabo eller over for tredjemand.

2.2. Fastsættelse af fordelingstal

De enkelte ejerlejligheders fordelingstal fastlægges og fastsættes normalt i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder, derved at *ejeren af hovedejendommen* som den, der forestår ejerlejlighedsopdelingen, anfører dette på den anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder (»anmeldelse og fortegnelse«), der tinglyses på ejendommen i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen.

Angivelsen af fordelingstal i den oprindelige anmeldelse og fortegnelse er ikke i ejerlejlighedsloven undergivet eller bundet af bestemte kriterier og skal ikke attesteres af landinspektøren eller andre, og angivelsen er ikke undergivet nogen form for kontrol fra tinglysningsmyndighedernes eller andres side. Fastsættelse af fordelingstallet er derfor for så vidt helt op til hovedejendommens ejers egen vurdering og afgørelse.

I nogle tilfælde har man været ude for, at hovedejendommens ejer har fastsat fordelingstallet på en sådan måde, at ejeren har forsøgt at tilgodese sig selv eller andre ved at fastsætte et lavt fordelingstal på den eller de ejerlejligheder, som vedkommende på længere sigt selv agter at beholde, og altså dermed et uforholdsmæssigt højt fordelingstal på de ejerlejligheder, der agtes bortsolgt på kort eller længere sigt. Det er klart, at dette ikke er en hensigtsmæssig fremgangsmåde og reelt heller ikke for hovedejendommens ejer, idet man ud fra en konsekvent betragtning burde kunne påregne, at køberne af de enkelte ejerlejligheder tager hensyn til det (for) høje fordelingstal i forbindelse med forhandlingerne om prisfastsættelsen for den pågældende ejerlejlighed.

Normalt vil man formentlig også tilstræbe, at fordelingstallet fastsættes i forhold til eller med udgangspunkt i ejerlejlighedernes *indbyrdes værdi*.

Det er ingen enkelt opgave at fastlægge fordelingstallet i forhold til ejerlejlighedernes indbyrdes værdi, og der er ikke nødvendigvis noget kriterium, der i sig selv er afgørende herfor. Man kan eksempelvis ved den enkelte ejerlejlighed lægge vægt på følgende momenter

- ejerlejlighedens størrelse og dermed arealet
- ejerlejlighedens rumfang, herunder om der er skrå vægge
- lejeværdien på opdelingsstidspunktet
- ejerlejlighedens udstyr og eventuel vedligeholdelsestilstand
- ejerlejlighedens beliggenhed, herunder om den ligger delvis i kælderen eller i stueetagen ud til en befærdet vej eller med udgang til fælles (eller evt. »eget«) haveanlæg, eller om

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

den ligger på kvisten med udsigt over byen eller grønne områder, men omvendt med risiko for fremtidig vandindtrængning ved utæt tag

- om der er elevator i denne opgang, men ikke i andre
- antallet af vinduer og dermed på andelen af fremtidig fælles vedligeholdelse
- at ejeren af en stor ejerlejlighed ikke nødvendigvis har større eller mere intensiv brugsret til fælles gård- og haveanlæg, loftsetage eller festlokale end ejeren af en mindre ejerlejlighed, m.v.

Der er ikke nogen entydig »retfærdig« løsnings, men fastlæggelsen af fordelingstallet bør ske ud fra en *samlet vurdering* af ejerlejlighedens værdi i handel ogandel kombineret med, hvad den pågældende ejerlejlighed må antages at »belaste« de fælles bestanddele og »forbruge« af de fælles faciliteter, og ikke ud fra en ren matematisk opgørelse baseret eksempelvis på ejerlejlighedens areal. I praksis tager man dog ofte, antagelig ud fra en gennemsnitlig, men næppe helt korrekt betragtning, udgangspunkt i ejerlejlighedernes areal og kompenserer for, om ejerlejligheden delvis befinder sig i kælderen, om ejerlejligheden har skrå vægge eller andre umiddelbart konstaterbare karakteristika.

Er der ikke i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen eller på et andet senere tidspunkt fastsat og tinglyst individuelle fordelingstal, følger det af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 1, at alle ejerlejligheder har *samme fordelingstal*. Dette kan umiddelbart forekomme »uretfærdigt«, i hvert fald hvis ejerlejlighederne er væsentligt forskellige i relation til areal og beliggenhed, men kan dog delvis accepteres ud fra det synspunkt, at ejeren af en lille ejerlejlighed kan have samme glæde af et tæt tag eller en pæn opgang og samme »forbrug« af fælles faciliteter som ejerne af en stor ejerlejlighed, kombineret med at ejeren af en lille ejerlejlighed i denne situation har samme stemmewægt på generalforsamlingen som ejeren af en stor ejerlejlighed.

2.3. Ændring af fordelingstal

Hvad enten fordelingstallet er individuelt fastsat eller ej, kan der før eller siden vise sig behov for at ændre dette.

Dette kan eksempelvis skyldes, at man fra starten har »forsømt« at fastlægge individuelle fordelingstal, selvom ejerlejlighedernes indbyrdes forskellige størrelse og faciliteter måske betinger dette, at hovedejendommens ejer oprindelig på urimelig måde har tilgodeset nogle ejerlejligheder frem for andre, eller at et kælderlokale, der i fordelingstallet er indgået med fuld vægt, nu forbydes anvendt til erhverv eller beboelse, evt. uden at den pågældende ejerlejlighedsejer selv er skyld heri eller selv er årsag hertil.

- En ændring af fordelingstallet, således at fordelingstallet for en eller flere lejligheder reduceres, vil nødvendigvis influere på og forøge de øvrige ejerlejligheders fordelingstal enten absolut eller relativt. Dette medfører

2.3. Ændring af fordelingstal

større udgifter end hidtil for de øvrige ejerlejligheder, da det jo typisk er de samme udgifter, der skal fordeles og betales af ejerlejlighedsfællesskabet.

- ❑ En ændring af fordelingstallet, således at fordelingstallet for en eller flere ejerlejligheder forøges, vil naturligvis også have betydning for de øvrige ejerlejligheders fordelingstal, men kun derved at disse ejerlejligheders fordelingstal reduceres enten absolut eller relativt. Dette medfører normalt færre udgifter for de øvrige ejerlejligheder, men til gengæld reduceres de øvrige ejerlejligheders indflydelse (stemmевægt) i ejerforeningen, idet der jo normalt stemmes efter fordelingstal.
- ❑ Sker der imidlertid blot en ændring af fordelingstallet inden for den pågældende ejerlejligheds samlede fordelingstal, f.eks. derved at ejerlejligheden videreopdeles, således at det oprindelige fordelingstal på eksempelvis 20/100-dele nu ændres til henholdsvis 8/100-dele og 12/100-dele, har dette som udgangspunkt ingen betydning for de øvrige ejerlejligheder, hverken i relation til udgiftsfordelingen eller i relation til stemmевægt i ejerforeningen.

Ændringer af fordelingstallet, der medfører, at det indbyrdes forhold mellem ejerlejlighedsejerne *forrykkes*, enten i relation til udgiftsfordelingen eller i relation til stemmeindflydelsen, kan ikke gennemføres uden samtykke fra de berørte ejerlejlighedsejere. Man kan derfor kun forøge eller reducere ejerlejlighedernes fordelingstal med samtykke fra de berørte ejerlejlighedsejere.

3. De enkelte udgiftsarter – grænsen mellem sær- og fællesejendom

De spørgsmål, der rejser sig, er bl.a.,

- ❑ om en foranstaltning eller udgift vedrører fælles forhold eller den enkelte ejerlejlighedsejers egne forhold,
- ❑ om en foranstaltning eller udgift vedrørende fælles forhold altid skal fordeles efter fordelingstal, og
- ❑ om en foranstaltning eller udgift vedrørende den enkeltes egne forhold alligevel kan afholdes som en fælles udgift og dermed fordeles blandt samtlige medlemmer efter fordelingstal.

Det er naturligvis helt afgørende, hvad der for den enkelte ejerforening måtte være fastsat herom i de *gældende individuelle vedtægter*.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

De efterfølgende eksempler er derfor udtryk for, hvad der *normalt* er fastsat eller hvad der normalt må antages at gælde, hvis der ikke er udtrykkelige afvigende bestemmelser i vedtægterne.

3.1. Udenomsarealer og -lokaler

3.1.1. Grunden

Grunden er *pr. definition* fællesejendom, og udgifter vedrørende grunden, herunder udgifter til fejning, snerydning, græsslåning, beplantning m.v., er en fælles udgift.

Indretning af boldbane, legeplads, hyggeklub el. lign. og indkøb af materiel hertil må henhøre under ejerforeningens kompetence, og udgifterne hertil er en fælles udgift, også for de ejerlejlighedsejere, der ikke kan eller ønsker at gøre brug af faciliteterne.

I visse tilfælde har ejerforeningen inddrømmet eksempelvis ejerne af stuelejlighederne en eksklusiv brugsret til benyttelse af en del af fællesarealet som haveareal (hvilket ifølge udstykningsloven kun er lovligt, såfremt brugsretten er tidsbegrænset i maksimalt 30 år, eller kan opsiges). I så fald vil der ofte i vedtægterne være nærmere bestemmelse om benyttelsesrettens indhold, herunder om vedligeholdelse m.v., men det klare udgangspunkt er naturligvis, at de pågældende ejerlejlighedsejere selv må sørge for vedligeholdelse m.v. og afholde udgifterne hertil.

3.1.2. Ejendomsskatter og lignende

Ejendomsskatter beregnes af grundværdien (efter fradrag for forbedringer). Ud fra en konsekvent betragtning vedrører disse udgifter således grunden, men da ejendomsskatter *påliges og opkræves* den enkelte ejerlejlighedsejer i forhold til dennes andel af grundværdien, er det fast antaget og i praksis det eneste rimelige, at udgiften må afholdes af den enkelte ejer.

På tilsvarende måde må og bør der forholdes med eksempelvis dækningsafgift, rottebekæmpelsesgebyr, forbrændingsafgift (afgift til forbrændingsanlæg) eller andre udgifter, der beregnes på basis af grund- eller ejendomsværdien, og som påliges og opkræves den enkelte ejer over ejendomsskattebilletten.

3.1.3. Kælder- og loftlokaler, pulterrum m.v.

Kælder og loft vil normalt være fællesareal, og udgifter til renholdelse, vedligeholdelse m.v. dermed en fælles udgift.

I enkelte tilfælde er pulterrum i forbindelse med ejerlejlighedsopdelingen blevet tillagt den enkelte ejerlejlighed. I så fald forholdes der på tilsvarende måde som vedrørende den enkelte ejerlejlighed.

Mere typisk er det dog, at den enkelte ejerlejlighedsejer får tillagt eksklusiv ret til at bruge et nærmere udpeget pulterrum, der altså således fortsat er beliggende i fælles ejendom. Uanset dette må der i relation til vedligeholdelse m.v.

3.1.3. Kælder- og loftslokaler, pulterrum m.v.

forholdes, som om pulterrummet tilhørte og var en del af den pågældende ejerlejlighed.

3.1.4. Trappeopgange

Hovedtrapper, bagtrapper, køkkentrapper m.v. er fælles ejendom. Udgifterne til fejning, vask, vinduespolering, vedligeholdelse m.v. er en fælles udgift også for indehaveren eksempelvis af en butiksejerlejlighed, der slet ikke gør brug af de fælles trappeopgange.

Er der omvendt eksempelvis tale om, at indehaveren af en forretningsejerlejlighed i trappeopgangen gør langt mere brug af denne end forudsat ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, altså typisk og kun ved indretning af ejerlejligheden til en anden og mere intensiv udnyttelse end oprindelig tiltænkt, kan der i undtagelsestilfælde blive tale om, at de forøgede udgifter til renholdelse og vedligeholdelse skal belastes vedkommende ejerlejlighedsejer, jf. bestemmelsen herom i ejerlejlighedslovens § 6, stk. 2.

3.1.5. Elevatorer og lignende

Elevatorer må klart betegnes som værende beliggende i fælles ejendom, og selvom kun beboerne på etagerne i princippet har gavn af elevatorerne, må vedligeholdelse heraf betragtes som en fælles udgift.

3.2. Klimaskærm

3.2.1. Generelt

Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af klimaskærmen, d.v.s. mursten, facader, herunder pudsnings og maling, tagbeklædning, tagrender og nedløbsrør m.v., vedrører den fælles ejendom og er typisk (altid) en fælles udgift.

Port, hoveddøre til trappeopgange og kældernedgange er ligeledes fælles bestanddele.

3.2.2. Vinduer

3.2.2.1. I almindelighed

Der er ofte diskussion om vinduer, der jo bl.a. består af indfatning, side- og underkarmstykker, rammer og sprosser, sålbænk og af selve glasset (ruden).

Sædvanligvis antages det, at ejerforeningen har vedligeholdelsen af den *udvendige del* af vinduet, medens den enkelte ejerlejlighedsejer skal vedligeholde den *indvendige del*.

Opstår der ønske eller *behov* for udskiftning (fornyelse eller forbedring) af *hele vinduet*, vil dette typisk være begrundet i udefra kommende forhold (vejrliget), hvorfor der er tale om et fælles anliggende, såvel i relation til valg af tidspunkt herfor, som i relation til valg af type m.v.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

Der vil normalt ikke være noget til hinder for, at den enkelte ejer selv bekoster en udskiftning af vinduet efter forudgående aftale med ejerforeningen og efter de retningslinier, der afstikkes af ejerforeningen, men den pågældende ejer kan ikke uden videre forvente at få udgifterne refunderet, hvis der ikke har været behov for en udskiftning, og den pågældende ejer må i givet fald også acceptere at skulle deltage i fællesudgiften vedrørende senere udskiftning af de øvrige vinduer i ejendommen.

Det er næppe muligt uden enstemmighed at træffe beslutning om, at udgifterne til udskiftning af vinduer skal fordeles efter antal vinduer i de pågældende ejerlejligheder i stedet for efter fordelingstal.

3.2.2.2. Butiksvinduer (og -døre)

Særlige forhold kan knytte sig til vinduerne i butikslokalerne, hvor den pågældende ejerlejlighedsejer (eller lejer) kan ønske en *hyppigere* ændring eller udskiftning af butiksvinduerne (eller dørene til butikken), uden at der er et konkret vedligeholdelsesbehov herfor.

Der kan i vedtægterne være særlige bestemmelser, der regulerer dette forhold, men i mangel heraf vil sådanne vinduer (og døre) skulle behandles som vinduer (og døre) i ejendommen i øvrigt, således at spørgsmålet om ændring og udskiftning dermed er undergivet ejerforeningens kompetence og ejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Ofte kan det dog være hensigtsmæssigt, at der *konkret* træffes nærmere aftale med butiksejeren om, at denne efter de retningslinier, der afstikkes af ejerforeningen, kan få tilladelse til at ændre vinduerne og facaden omkring disse mod selv helt eller delvis at afholde udgifterne hertil.

Den omvendte situation kan også forekomme, nemlig at der ikke på samme tidspunkt vil være behov for udskiftning af butiksvinduerne, når der opstår behov for udskiftning af vinduerne i beboelsesejerlejlighederne, da vinduerne ofte vil være lavet af forskellige materialer.

Udgangspunktet er dog fortsat, at der vil være tale om en fælles udgift, som også indehaverne af butiksejerlejlighederne må bidrage til, selvom der ikke samtidig foretages tilsvarende udskiftning af butiksvinduerne. Der kan formentlig ikke være noget til hinder for, at der i denne helt særlige situation konkret træffes aftale mellem ejerforeningen og butiksejerne om, at de ikke skal deltage i denne udgift, mod at de omvendt selv påtager sig den fulde vedligeholdelses- og fornyelsespligt for så vidt angår butiksvinduerne i en årrække svarende til den forventede levetid for de nye vinduer i beboelsesejerlejlighederne. En sådan aftale bør forelægges generalforsamlingen og kan antagelig kun vedtages uden enstemmighed, såfremt aftalen ikke medfører væsentlige ændringer i fordelingsprincipperne. Aftalen bør i givet fald tinglyses på de pågældende butiksejerlejligheder.

Det er tvivlsomt, om man generelt for fremtiden kan træffe aftale om eller uden enstemmighed kan beslutte en vedtægtsbestemmelse om, at vedligeholdelse af vinduerne i beboelsesejerlejlighederne kun vedrører beboelsesejerlejligheder.

3.2.2.2. Butiksvinduer (og -døre)

lighederne, og at vedligeholdelse af vinduerne i butiksejerlejlighederne kun vedrører butiksejerlejlighederne. Formentlig er dette ikke muligt, men hvis dette måtte være muligt, skal aftalen henholdsvis vedtægtsbestemmelsen herom tinglyses på samtlige ejerlejligheder og ikke kun på butiksejerlejlighederne.

3.2.2.3. Ruderne

Vedrørende glasset (ruderne) i vinduerne vil der sjældent være særlige bestemmelser i vedtægterne, der normalt blot vil omtale vinduer som et samlet begreb.

Er det eksempelvis anført, at den udvendige vedligeholdelse påhviler ejerforeningen og den indvendige vedligeholdelse den pågældende ejerlejlighedsejer, er man ofte lige vidt, når der opstår spørgsmål om udskiftning af en revnet rude eller en punkteret termorude, eller om generel udskiftning af vinduerne som led i overgang fra enkeltglasvinduer til termoruder.

Beslutningen om *generel* udskiftning af enkeltglas til termoruder må antages at være et fælles anliggende, og dette hvad enten vedligeholdelsen af de enkelte ruder påhviler ejerforeningen eller den pågældende ejerlejlighedsejer.

Efter lejeloven har det indtil for nylig været den deklaratoriske regel, at lejeren skulle vedligeholde og forny (revnede) ruder, og at lejeren havde vedligeholdelses- og fornyelsespligten for så vidt angår punkterede termoruder, måske medmindre punkteringen af termoruderne kunne henføres til udlejers manglende udvendige vedligeholdelse af vinduerne.

Mange individuelle ejerforeningsvedtægter er utvivlsomt affattet med denne retstilstand for øje, således at det måske derved indirekte er forudsat at vedligeholdelses- og fornyelsespligten dermed påhviler ejerlejlighedsejeren, men lejeloven er nu med virkning fra 1.7.1994 ændret, således at reglen nu er, at det er udlejer, der skal bære vedligeholdelse og fornyelse af (revnede) ruder og af punkterede termoruder.

Der er næppe nogen entydig besvarelse af retstillingen vedrørende *enkeltvis* udskiftning af ruder, når der ikke er detaljerede bestemmelser herom i vedtægterne

En rettesnor for fortolkning af ældre vedtægter vil formentlig være, at udskiftning af *revnede* ruder påhviler den enkelte ejer/lejlighedsejer, men dog således at der omvendt ikke kan være noget til hinder for, at ejerforeningen i praksis (eller ved en præciserende ændring af vedtægterne) påtager sig vedligeholdelses- og fornyelsespligten som en fælles omkostning, i hvert fald ikke såfremt dette sker som led i en fælles glasforsikring dækkende såvel ruderne i trappeopgange og andre egentlige fællesrum som ruderne i de enkelte beboelses- og erhvervsejerlejligheder. Omvendt må ejerforeningen dog også være berettiget til med et passende varsel at meddele medlemmerne, at glasforsikringen opsiges, og at den fremtidige vedligeholdelse (på ny) påhviler de enkelte medlemmer.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

For så vidt angår *punkterede* termoruder, kan der måske inden for en relativt kort periode påregnes betydelige udskiftningsproblemer og -udgifter, når termoruderne har passeret den gennemsnitlige levetid på ca. 20 år. Der er næppe tvivl om, at en samlet udskiftning af samtlige termoruder på tilsvarende måde som en samlet udskiftning af samtlige vinduer (d.v.s. inklusiv indfatning, karmstykker, rammer m.v.) i givet fald ville være et fælles anliggende, og ejerforeningen vil formentlig ikke have andet valg end at fortolke vedtægterne i overensstemmelse med den nugældende lejelovgivning og altså dermed acceptere, at også enkeltvis udskiftning af punkterede termoruder er et fælles anliggende. Det er dog klart, at ejerforeningens evt. hidtidige praksis på området vil kunne have betydning.

Der kan være anledning til for ejerforeningen at få forholdene omkring vinduer præciseret i vedtægterne, inden problemerne evt. for alvor melder sig.

3.3. Indvendig vedligeholdelse, etageadskillelse, vægge m.v.

3.3.1. Indvendig vedligeholdelse

Ejerlejlighedsejeren skal som særudgift betale og selv forestå al indvendig vedligeholdelse af den pågældendes lokaler, herunder maling, hvidtning og tapetsering, og herunder også maling af den indvendige side af vinduerne og af den indvendige side af døre til trappeopgange el. lign.

3.3.2. Etageadskillelse

For så vidt angår etageadskillelsen, skal ejerlejlighedsejeren normalt selv sørge for vedligeholdelse og fornyelse af gulvet og loftet ned til eller op til de bærende konstruktioner, hvorpå gulvet er lagt eller loftet hængt op.

Vedligeholdelse og udskiftning af selve de bærende konstruktioner påhviler ejerforeningen.

3.3.3. Vægge

For så vidt angår vægge skal ejerlejlighedsejeren vedligeholde den indvendige beklædning, hvad enten denne består af træ, plader, fliser el. lign.

Ejerforeningen skal vedligeholde og forny selve de bærende konstruktioner, hvad enten disse befinder sig mellem to ejerlejligheder eller mellem en ejerlejlighed og fælles ejendom eller i den enkelte ejerlejlighed. Herudover skal ejerforeningen antagelig også vedligeholde »skelettet« i ikke bærende konstruktioner mellem to ejerlejligheder eller mellem en ejerlejlighed og fælles ejendom, men ikke i skillevægge inde i den enkelte ejerlejlighed.

3.3.4. Badeværelser

Vedligeholdelse af badeværelser og andre vådrum giver ofte anledning til problemer, idet den manglende vedligeholdelse influerer på de omkringliggende ejerlejligheder, typisk derved at den manglende vedligeholdelse medfører vandgennemtrængning fra gulv og vægge i badeværelset til naboen eller lejligheden nedenunder.

Det er formentlig klart, at den enkelte ejerlejlighedsejer som udgangspunkt skal sørge for forsvarlig vedligeholdelse af samtlige overflader, og altså herunder sørge for at udskifte revnede gulv- eller vægfliser, udskifte og vedligeholde samtlige fuger og male og reparere overfladerevner i terrazzo- og betongulvet m.v.

Trods jævnlig og behørig vedligeholdelse af overfladen på et terrazzo- eller betongulv vil dette med tiden forvitre, således at der opstår større revner, der nødvendiggør, at gulvet må fjernes og støbes på ny. Udgangspunktet er formentlig, at en sådan udskiftning er en fælles udgift.

Der kan derfor opstå mange diskussioner om fordeling af udgifterne ved udskiftning af terrazzogulvet og i relation til ansvaret for udgifterne ved reparation af underboens vandbeskadede loft. Ejerlejlighedsejeren vil henvise til, at problemet skyldes, at terrazzogulvet er udtjent, medens ejerforeningen vil henvise til, at forvitringen er fremskyndet på grund af ejerlejlighedsejerens manglende vedligeholdelse af terrazzogulvets overflade, og at ejerlejlighedsejeren på et langt tidligere tidspunkt end sket skulle have gjort ejerforeningen opmærksom på eventuelle problemer, således at vandskade hos underboen kunne have været undgået.

Det er klart, at der ikke er nogen entydig besvarelse på denne konflikt, men der må dog påhvile ejerlejlighedsejeren en ikke ubetydelig forpligtelse til at orientere ejerforeningen om begyndende problemer, således at konsekvenserne heraf kan begrænses mest muligt.

3.4. Altaner

Altanen er normalt ikke optegnet på ejerlejlighedskortene for de enkelte ejerlejligheder, og altaner må derfor som udgangspunkt antages at henhøre under fællesejendommen.

I praksis er der dog desuagtet tale om, at det er den enkelte ejerlejlighedsejer på etagerne, der ved aftale eller i praksis er tillagt eksklusiv benyttelsesret til den altan, der »hører« til den pågældendes ejerlejlighed, og det er formentlig klart, at de øvrige ejerlejlighedsejere ikke kan betragte altanen som fælles ejendom i den forstand, at de kan tage ophold på altanen, hvis dette i øvrigt rent praktisk måtte være muligt.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

Hvad enten man vil betegne altanen som fælles ejendom, som fælles ejendom med eksklusiv benyttelsesret for den pågældende ejerlejlighedsejer eller som særejendom for den pågældende ejerlejlighedsejer, må man utvivlsomt i relation til vedligeholdelse indtage samme holdning som vedrørende vedligeholdelse af klimaskærm, etageadskillelse og vægge.

Ejerlejlighedsejeren har den »indvendige« vedligeholdelse af overfladen og belægningerne på altanens gulv og indvendige side, medens ejerforeningen som en fælles udgift har den »udvendige« vedligeholdelse af overfladen og belægningerne på altanens »bund« og udvendige side samt vedligeholdelse af altanens bærende konstruktioner, herunder armeringsjern m.v.

Der kan her opstå samme diskussion som eksempelvis vedrørende badeværelser om, hvem der er skyld i en hurtigere forvitring af beton- og armeringsjern, altså om dette delvis skyldes ejerens forsømmelse med den »indvendige« vedligeholdelse af overfladebelægningerne.

Det forhold, at eksempelvis stuelejlighederne og/eller erhvervsejerlejlighederne ikke har altaner, kan ikke medføre, at vedligeholdelsen af de bærende konstruktioner m.v. i eksisterende altaner ikke skal betragtes som vedligeholdelse af fælles ejendom og dermed en fælles udgift.

3.5. Forsyningsanlæg og -ledninger

Forsyningsanlæg, der betjener eller kan betjene samtlige ejerlejligheder, f.eks. en varmecentral, er et typisk fælles anlæg, og udgifterne til etablering, vedligeholdelse og fornyelse samt drift af anlægget er en fælles udgift, og dette i princippet uafhængig af, om den enkelte ejerlejlighedsejer ønsker at gøre brug heraf, idet den pågældende ejerlejlighedsejer måske hellere vil opvarme med el-radiatore, brændeovn, el. lign. i det omfang, der er mulighed herfor.

Forsynings- og afløbsledninger, der som *gennemgående rør* tjener til at fremføre eller afløbe vand, varme el. lign. fra fælles installationen (det fælles anlæg) til de enkelte ejerlejligheder, betragtes normalt som en del af de fælles bestanddele, og udgiften til vedligeholdelse og fornyelse er en fælles udgift, hvad enten rørene konkret løber i fælles ejendom, herunder etageadskillelse og skillevægge, eller i den enkelte ejerlejlighed. Omvendt er det sædvanligt, at *forgreningerne* fra sådanne gennemgående rør til aftapnings- eller afløbsstederne i den enkelte ejerlejlighed betragtes som særejendom, således at udgifterne til vedligeholdelse og fornyelse af forgreningerne påhviler den enkelte ejerlejlighedsejer.

Det kan være tvivlsomt, hvorledes der skal forholdes i relation til *varmerør og radiatore* i de enkelte ejerlejligheder. Disse er en del af det samlede varmesystem derved, at det varme vand cirkulerer gennem disse varmerør og radiatore i samtlige ejendommens ejerlejligheder. Formentlig er det derfor mest

3.5. Forsyningsanlæg og -ledninger

korrekt at betragte disse installationer som fælles ejendom, således at vedligeholdelse og fornyelse heraf er en fælles udgift.

Det er formentlig klart, at den enkelte ejer selv skal vedligeholde *vand- og gashaner* og el-afbrydere, og det er klart, at ejeren selv skal vedligeholde wc-kummer, cisterner, badekar m.v., køkkenborde og samtlige hårde hvidevarer.

3.6. Forsikringer

Udgifter til betaling af forsikringspræmier er en fælles udgift.

Medmindre der er tale om fritliggende ejerlejligheder eller ejerlejligheder, der har karakter af rækkehuse, er det næppe muligt at tegne brandforsikring og anden bygningskadeforsikring særskilt for de enkelte ejerlejligheder kombineret med en særlig forsikring af fællesejendom.

Forsikringen tegnes med ejerforeningen som forsikringstager og med ejerforeningen og de enkelte ejerlejlighedsejere som sikrede (eller som medsikrede).

3.6.1. Ejendomsforsikring

Forsikringen vil normalt omfatte forsikring mod bygningsbrand og forsikring mod anden bygningsbeskadigelse, og i visse tilfælde med udvidet rørskadedækning, svampe- og insektdækning, husejeransvarsdækning samt huslejetabsforsikring (omfattende huslejetab for indehavere af udlejede ejerlejligheder) og afsavnstab (omfattede udgifter ved leje af en tilsvarende bolig og muligvis også flytteudgifter for de ejerlejlighedsejere, der selv bebor deres ejerlejlighed).

3.6.2. Glasforsikring

Herud over kan der være tegnet glasforsikring vedr. brud på ruder m.v., enten som en integreret del af ejendomsforsikringen eller som en separat forsikring.

Glasforsikringens dækningsomfang aftales normalt individuelt og kan vedrøre enten kun ruderne i fællesejendom (gadedørs-, trappe- og kælderruder), eller også ruderne i de enkelte ejerlejligheder, hvor i så fald såvel beboelses-ejerlejlighedernes som erhvervsejerlejlighedernes ruder bør medtages ud fra en lighedsgrundsætning.

Det er klart, at man her i et vist omfang går uden for, hvad der kan betegnes som vedrørende fællesejendom, men det antages normalt, at ejerforeningen er berettiget til at tegne en sådan glasforsikring på fællesskabets vegne og at medtage den samlede præmie som en fælles udgift.

Omvendt kan der ikke være noget til hinder for, at ejerforeningen beslutter sig for ikke at tegne glasforsikring eller opsig en eksisterende glasforsikring og overlade en evt. forsikringsdækning vedrørende de enkeltes ejerlejligheder til medlemmerne enten i forbindelse med en indboforsikring eller i forbindelse

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

med en erhvervsforsikring. Hvis medlemmerne af anden grund måtte have tegnet egen indbo- eller erhvervsforsikring, vil der ofte foreligge dobbeltforsikring.

Ejerforeningen bør dog selvsagt forinden gøre sig klart, om det må antages, at det er ejerforeningen og ikke den enkelte ejerlejlighedsejer, der har forpligtelse til vedligeholdelse og udskiftning af (revnede) ruder vedrørende den enkeltes ejerlejlighed.

3.6.3. Bestyrelsesansvar

Endvidere vil der enten under ejendomsforsikringen eller som en særskilt forsikring kunne tegnes bestyrelsesansvarsforsikring. Præmien vil normalt variere alt afhængig af, om der er tale om selvadministrerende ejerforeninger eller ejerforeninger, der administreres af advokat eller anden professionel administrator. Forsikringen kan herud over være under forudsætning af, at ejerforeningen benytter statsautoriseret eller registreret revisor.

Præmien til bestyrelsesansvarsforsikring er en fælles udgift.

3.6.4. Andre forsikringer

Det er ikke muligt for ejerforeningen at tegne retshjælpsforsikring. Den retshjælpsforsikring, der måtte være knyttet til en almindelig familieindboforsikring, vil normalt ikke omfatte retssager vedr. tredjemand anlagt af eller mod ejerforeningen »som sådan«, men kun retssager, hvor det pågældende medlem er direkte involveret som sagsøger eller sagsøgt.

Har ejerforeningen ansatte, skal der tegnes lovpligtig arbejdsskadeforsikring, og hvis viceværten eller eventuelle ejendomsfunktionærer anvender motorredskaber til brug for driften af bygningen, skal der være en motoransvarsforsikring, og det kan være aktuelt at tegne kaskoforsikring i tilknytning hertil.

Såfremt ejerforeningen ejer løsøre, eksempelvis på viceværstens kontor eller til brug for ejendommens drift i øvrigt, herunder maskiner og lign., kan det være aktuelt at tegne løsøreforsikring. Hvis der på ejendommen er opsat TV-antennener, parabolantennener og lign., kan det blive aktuelt at tegne selvstændig antenneforsikring inklusiv ansvar.

Præmien til sådanne forsikringer er en fælles udgift.

3.6.5. »Fordelingsvejledningen«

I den af Dansk Forening for Skadesforsikring (SKAFOR) udarbejdede »Vejledning vedrørende fordeling af bygningstilbehør m.v. mellem bygningsforsikring og løsøreforsikring« (november 1992) er der givet detaljerede retningslinier for, om en række tilbehørsgenstande forsikres under bygningsforsik-

3.6.5. »Fordelingsvejledningen«

ringen (bygningsbrand/bygningsforsikring mod anden skade) eller under løsøreforsikringen.

Det fremgår således, om genstandene, for så vidt de tilhører forsikringstageren, er indbefattet under den gældende bygningsforsikring uden særskilt tilkendegivelse i policen, om genstandene hører under løsøreforsikringen, eller om genstandene kan medforsikres under bygningsforsikringen mod særskilt tilkendegivelse i policen.

For ejerlejligheders vedkommende vil der kunne være forskel på, om bygningstilbehøret efter ejerforeningens vedtægter må betragtes som hørende til fællesejendommen eller til den enkelte ejerlejlighedsejer, og på, om bygningstilbehøret efter SKAFOR's fordelingsvejledning betragtes som værende indbefattet under bygningsforsikringen med eller uden særskilt tilkendegivelse i policen eller som hørende under løsøreforsikringen.

Hvis forholdet er det, at bygningstilbehøret efter SKAFOR's fordelingsvejledning betragtes som indbefattet under bygningsforsikringen, men ifølge vedtægterne tilhører den enkelte ejer som særejendom, vil genstandene være omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring, idet også de enkelte ejere i så henseende må antages at være sikrede eller medsikrede. Er der omvendt tale om, at bygningstilbehøret efter SKAFOR's fordelingsvejledning betragtes som hørende under løsøreforsikringen, eller i hvert fald ikke automatisk er medforsikret under bygningsforsikringen, og betragtes de samme tilbehørsgenstande efter vedtægterne som hørende under fælles ejendom, kan man risikere at stå uden forsikringsdækning, idet det næppe kan antages, at de enkelte ejeres eventuelle indbo- eller erhvervsforsikring, hvis en sådan overhovedet er tegnet, uden videre dækker skaden og i givet fald formentlig kun med en forholdsmæssig andel heraf.

Det er derfor selvsagt vigtigt, at ejerforeningen er opmærksom på, at vedtægternes afgrænsning mellem fællesejendom og særejendom i alt væsentlighed svarer til principperne i fordelingsvejledningen, og, hvis dette ikke er tilfældet, sørger for, at tilbehørsgenstandene medforsikres mod særskilt tilkendegivelse herom i policen.

3.7. Vicevært, varmemester og andre ejendomsfunktionærer

Udgifterne til aflønning af de pågældende eller tilsvarende udgifter til firmaer, der påtager sig sådanne ydelser, vil som alt overvejende hovedregel være en fælles udgift, men med den modifikation, der måtte kunne udledes af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 6, stk. 2.

I visse tilfælde kan restejendommens ejer ønske viceværtens bistand til varetagelse af restejendommens udlejerinteresser og -pligter over for lejerne.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

Er der blot tale om, at viceværten er behjælpelig i forbindelse med eksempelvis besigtigelse, reparation og udskiftning af tærede rørgennemføringer, (kulancemæssig) udskiftning af pakninger på dryppende vandhaner, tilkald vedrørende husordensovertrædelser el. lign., er der i realiteten ikke tale om andet end varetagelse af fællesskabets og dermed ejerforeningens interesser, hvad enten ordren kommer fra restejendommens ejer eller fra ejerforeningens formand eller administrator.

Er der omvendt tale om, at viceværten bistår restejendommens ejer i forbindelse med kontrol og anvisning af regninger (til udlejer) vedrørende indvendig maling, hvidtning og tapetsering af ejerlejligheden, i forbindelse med deltagelse i tilflytnings- og fraflytningsyn og udarbejdelse af rapporter eller i forbindelse med deltagelse i møder med beboerrepræsentationen og lign., er der ikke tale om ejerforenings- og fællesanliggender, og restejendommens ejer må særskilt honorere viceværten herfor, hvis dennes bistand ønskes.

3.8. Administrative udgifter

Udgifter til professionel administration, revision af ejerforeningens regnskaber, generalforsamlingsafholdelse og lign. udgifter vedrørende ejerforeningen som sådan er typiske fællesudgifter.

4. Særlige udgiftsarter

4.1. Forbrugsbetingede udgifter

4.1.1. Indledning

En række udgifter, såsom udgifter til strøm (elektricitet), varme og vand, kan siges at være forbrugsbetingede i den forstand, at den enkelte ejerlejlighedsejers faktiske forbrug er individuelt og principielt måleligt, og at ejendommens samlede udgifter hertil vil afhænge af den mængde, de enkelte ejerlejlighedsejere rent faktisk samlet forbruger.

De pågældende udgifter har ikke karakter af egentlige fælles udgifter vedr. driften og administrationen af den fælles ejendom. Sker leverancen fra et kollektivt eksternt forsyningselskab, er det i realiteten kun tekniske forhold og afregningsmæssige hensyn over for eksempelvis leverandøren af varme og varmt vand (fjernvarmeværket) og leverandøren af vand (vandværket), der medfører, at ejendommens samlede forbrug opkræves via ejerforeningen til videre fordeling, i stedet for hos den enkelte ejerlejlighedsejer på tilsvarende måde, som det typisk allerede kendes for så vidt angår leverance af elektricitet.

Spørgsmålet for denne type udgifter er, om udgifterne, som alle andre udgifter, der afholdes og opkræves via ejerforeningen, skal fordeles efter

4.1.1. Forbrugsbetingede udgifter. Indledning

fordelingstal, eller om udgifterne kan fordeles på anden måde, typisk efter forbrug.

Der kan principielt ikke være noget til hinder for, at man oprindeligt i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder fastsætter individuelle vedtægtsbestemmelser om, at sådanne udgifter fordeles på anden måde end efter fordelingstal.

Vedtægterne er imidlertid ofte tavse på dette punkt, og man må derfor tage sit udgangspunkt i, hvad der var praksis på det tidspunkt, hvor ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, således at det er denne praksis, der videreføres også i ejerforeningens regi.

4.1.2. Udgifter til forbrug af varme

Forud for det tidspunkt, hvor ejendommen blev opdelt i ejerlejligheder, og hvor ejendommen således var en udlejningsejendom, skete fordelingen af varmeudgifterne blandt lejerne normalt enten efter (bruttoetage) areal, efter rumfang eller efter måler (forbrug), og, for så vidt angår levering af varmt vand, efter antallet og arten af varmtvandshaner samt antallet af værelser. Udlejer kunne med et passende varsel bestemme, at der skulle ske ændring af fordelingsprincipperne, ligesom beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne på tilsvarende måde kunne bestemme, at der skulle ske en sådan ændring.

Selvom lejeloven ikke finder direkte anvendelse på forholdet mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes, må det dog konkluderes, at der på dette område ikke er *tradition* for at fordele varmeudgifterne efter lejlighedernes indbyrdes værdi (fordelingstal), hvis dette ikke er fastsat på basis af (bruttoetage) areal eller rumfang. Selvom man måske principielt, i mangel af bedre, må betegne de samlede varmeudgifter som sædvanlige fælles udgifter, skal der næppe meget til, førend man, når og hvis vedtægterne er tavse herom, må fortolke vedtægterne i overensstemmelse med den hidtil førte praksis.

Er der således tale om *opdeling* af en ældre ejendom eller om opdeling af en nyopført ejendom, hvor der i en periode sker delvis udlejning af ejerlejligheder, må den praksis, der hidtil har været ført, eller den praksis, der indføres i forhold til lejerne, normalt opfattes som den måde, hvorpå varmeudgifterne fordeles, også mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes. Der er således kun behov for en udfyldende regel, hvorefter varmeudgifterne fordeles efter fordelingstal, hvis man går fra individuel opvarmning til fælles opvarmning eller straks påbegynder salg af nyopførte ejerlejligheder.

Det forhold, at man på andre områder (lejelovsområdet) opfatter fordeling af varmeudgiften efter areal, efter rumfang eller efter måler som en rimelig, retfærdig og betryggende metode, må medføre, at der principielt ikke kan være noget til hinder for, at man *indfører* tilsvarende fordelingsprincipper mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes. En sådan beslutning må i givet fald kunne

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

træffes af ejerforeningens kompetente organer (generalforsamlingen) med det kvalificerede flertal, der kræves for at ændre ejerforeningens vedtægter.

Går beslutningen eksempelvis ud på, at der fremover skal ske fordeling efter måler, må udgiften til *opsætning* af målere betragtes som en traditionel og sædvanlig fælles udgift, der altså skal fordeles mellem ejerlejlighedsejerne indbyrdes efter fordelingstal.

Træffes der beslutning om fordeling af varmeudgifterne efter andre regler end efter fordelingstal, må det som udgangspunkt antages, at beslutningen her efter går ud på, at der i øvrigt i dette fordelingsregnskab skal følges tilsvarende regler som i lejelovgivningen, hvilket altså bl.a. medfører, at det er de samlede udgifter, herunder udgifterne til de »faste afgifter« og ikke kun udgifterne til brændselsforbruget, der skal medtages i fordelingsregnskabet, såfremt leverancen sker fra et kollektivt eksternt varmforsyningsanlæg (fjernvarmeværk).

Med hjemmel i byggeloven forventes (er) der udstedt bekendtgørelse om, at der i bestående bebyggelse inden den 1. januar 1999 skal indstalles målere til måling af forbruget af varme i den enkelte boligenhed eller erhvervsenhed.

4.1.3. Udgifter til forbrug af vand

For så vidt angår fordeling af udgifterne til ejendommens vandforbrug, er udgangspunktet efter lejelovgivningen, at udgifterne vedr. den enkelte lejers forbrug af vand er indeholdt i lejen, således at »fordelingen« mellem lejerne i realiteten sker efter lejlighedernes indbyrdes værdi henholdsvis lejlighedernes areal og dermed uafhængigt af den enkelte lejers faktiske forbrug. Dette svarer således tilnærmelsesvis til at betragte udgifterne vedr. ejendommens samlede vandforbrug som en fælles udgift, der for ejerlejlighedsejendommens vedkommende skal fordeles mellem ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal.

De senere års forbrugs- og miljøbevidsthed har medført, at der i lejelovgivningen er indsat bestemmelser om, at beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne i en udlejningsejendom kan kræve, at fordeling af udgifterne til vand fremtidig skal ske på grundlag af forbrugsmålere, således at disse udgifter holdes uden for lejen og den sædvanlige lejefordeling.

Der er ikke på dette område, som ved varme, nogen *tradition* for, at fordeling sker efter måler, og udlejer har for sit vedkommende formentlig ikke mulighed for i en eksisterende ejendom at kræve, at udgifterne til vand fremover skal fordeles på grundlag af målere og dermed efter forbrug.

Det kan derfor være ganske tvivlsomt, om ejerforeningens kompetente organer (generalforsamlingen) med kvalificeret flertal, og altså dermed uden enstemmighed og samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere, kan beslutte, at fordeling af udgifterne til vand *fremover* skal ske efter forbrug (måler).

Det er formentlig klart, at der i givet fald under alle omstændigheder må være krav om, at fordelingen skal ske efter helt objektive kriterier og på en betryggende måde, og at disse kriterier generelt og efter en sædvanlig målestok må betegnes som værende »retfærdige«. Disse kriterier vil dog være opfyldt, når fordelingen sker efter måler, men det ændrer ikke

4.1.3. Udgifter til forbrug af vand

på det afgørende spørgsmål, om eksempelvis ejeren af en lille ejerlejlighed med et forholdsvis stort vandforbrug uden samtykke skal acceptere, at der nu skal betales mere til vand til glæde for ejeren af en stor lejlighed med et forholdsvis lille vandforbrug.

Det er heller ikke i sig selv noget argument, at ejeren af (udlejede) restejerlejligheder i forhold til lejerne kan blive »tvunget« til at opsætte målere og fordele udgifterne til vand efter forbrug. Det må her blot konstateres, at der i lejelovgivningen antagelig er indført en regel, hvor der ikke er taget højde for de eventuelle problemer, denne måtte kunne medføre over for restejendommens ejer. Formentlig vil restejendommens ejer i givet fald også kunne modsætte sig beboerrepræsentationens eller lejerflertallets krav, netop med den begrundelse, at dette ikke er muligt i en ejerforeningsejendom.

Såfremt det antages, at en sådan beslutning gyldigt kan træffes, må det i mangel af udtrykkelige vedtægtsbestemmelser om det modsatte antages, at vandregnskabet skal *opgøres* på tilsvarende måde som efter lejelovgivningens regler.

Udgifterne til *opsætning* af målere må betragtes som en sædvanlig fælles udgift, der altså skal fordeles blandt ejerlejlighedsejerne efter fordelingstal.

Med hjemmel i vandforsyningsloven er der udstedet bekendtgørelse om, at der inden den 1. januar 1999 skal installeres vandmålere på ejendomsniveau. Udgiften hertil er naturligvis en fælles udgift.

4.1.4. Særlige forhold vedrørende vand

Der er ikke noget til hinder for, at ejerforeningen beslutter enten i bestyrelsen eller på en generalforsamling med simpelt flertal, at de enkelte ejerlejlighedsejere er forpligtet til at opsætte *vandbesparende dyser* el. lign., i hvert fald ikke hvis ejerforeningen samtidig beslutter, at indkøb og opsætning heraf er en fælles udgift. Der kan heller ikke være noget til hinder for, at ejerforeningen indgår aftale med et servicefirma (f.eks. varmeafledningsfirmaet) om, at dette firma årligt foretager *eftersyn* af vandinstallationerne i den enkelte ejerlejlighed, herunder dryppende vandhaner, cisterner m.v. og rapporterer dette til bestyrelsen, således at bestyrelsen kan holde kontrol med og pålægge ejerlejlighedsejeren overholdelse af ejerlejlighedsejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt i så henseende.

Ejeren af en stor ejerlejlighed med et forholdsvis lille vandforbrug kan se det som sin fordel selv at bekoste opsætning af vandmålere, evt. som bimålere, således at det teknisk er muligt at fordele ejendommens samlede vandforbrug på denne ejerlejlighed og resten på de øvrige ejerlejligheder som sådan. Det er klart, at en sådan *ensidig ændring* ikke kan gennemføres.

Situationen kan også være den, at en erhvervs ejerlejlighed er indrettet som *vaskeri* eller anden virksomhed med betydelig vandforbrugende aktivitet. I hvert fald hvis der er tale om en ny aktivitet, må det her være muligt for ejerforeningen og antagelig ved dennes bestyrelse at pålægge nævnte ejerlej-

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

lighedsejer at betale de forøgede udgifter til vandforbrug i forhold til det »normale« blot med henvisning til bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 6, stk. 2. Dette spørgsmål er principielt forskelligt fra spørgsmålet om en ændret fordeling af det »normale« vandforbrug i samtlige ejerlejligheder.

4.2. Nye fælles faciliteter

4.2.1. Indledning

Der kan opstå behov for eller ønske om, at der i eksempelvis ejendommens fælles lokaler indrettes nye faciliteter, hvor det i et vist omfang kan være naturligt at opkræve de faktiske brugere en (for)brugsbetinget betaling for benyttelse af faciliteterne.

Spørgsmålet er på den ene side, om sådanne faciliteter kan etableres i ejerforeningens regi, og på den anden side, om udgifterne til etablering og drift af faciliteterne altid skal fordeles efter fordelingstal.

4.2.2. Vaskefaciliteter

I lidt større ejendomme indrettes der ofte eksempelvis i et fælles kælderlokale vaskerifaciliteter, bestående af vaskemaskine(r), tørretumbler(e), og rulle- og strygefaciliteter, til fælles brug for ejendommens beboere.

Da der utvivlsomt er tale om en foranstaltning, der naturligt hører ind under fællesskabet, og da foranstaltningen i økonomisk henseende trods alt typisk er af mindre væsentlig betydning, ejerforeningen størrelse taget i betragtning, kan en beslutning herom antagelig træffes med almindelig stemmeflerhed på ejerforeningens generalforsamling.

Udgifterne til *indretning* og klargøring af lokalet, d.v.s. maling, etablering af tilløbs- og afløbsinstallationer m.v., må som udgangspunkt behandles som almindelige fælles udgifter, der altså fordeles blandt medlemmerne uafhængigt af deres brug af faciliteterne.

Mange ejerlejlighedsejere foretrækker imidlertid selv at indkøbe vaskemaskine og opstille denne i badeværelset el. lign., således at disse ejerlejlighedsejere ikke har brug for, eller i hvert fald ikke fuldt ud har brug for, at benytte de fælles vaskefaciliteter.

Det vil derfor ofte være naturligt at indrette *driften* af vaskeriet på den måde, at driften i alt væsentlighed skal hvile i sig selv, således at brugerne af vaskeriet skal betale en nærmere fastsat takst, der skal dække driftsudgifterne, herunder leje af maskiner (eller ved køb, henholdsvis forrentning og afskrivning), elektricitets- og vandforbrug m.v., og der bør ikke kunne rejses indvendinger mod en sådan ordning.

4.2.2. Vaskefaciliteter

Såfremt driften af det fælles vaskeri i alt væsentlighed hviler i sig selv via brugerbetaling, kan det blive aktuelt at overveje, om der skal opkræves bidrag for øget vandforbrug hos de medlemmer, der selv har indkøbt vaskemaskine. Problemet opstår selvsagt kun, hvis der ikke er opsat individuelle vandmålere. Formentlig er der ikke noget til hinder for en rimelig ordning i så henseende.

Omvendt må det også være muligt for generalforsamlingen at træffe beslutning om, at samtlige udgifter vedrørende driften af vaskeriet, henholdsvis et evt. underskud ved driften, skal behandles som fælles udgifter og fordeles blandt medlemmerne efter fordelingstal og dermed uafhængigt af de pågældendes brug af faciliteterne. Stemningen blandt medlemmerne kan imidlertid stille sig hindrende i vejen for en sådan ordning, i hvert fald hvis der er flere medlemmer, der selv har indkøbt vaskemaskine.

4.2.3. Selskabslokaler m.v.

For så vidt angår selskabslokaler, møderum el. lign. vil det utvivlsomt høre under ejerforeningens kompetence at træffe beslutning om, at et ledigt lokale, der henhører under fællesskabet, skal indrettes hertil til brug for medlemmerne, og at indretningsudgifterne skal betragtes som fælles udgifter.

Det vil ofte være naturligt, at disse faciliteter stilles »vederlagsfrit« til rådighed for medlemmerne, således at udgifterne til driften af lokalerne betragtes som fælles udgifter, der fordeles blandt medlemmerne efter fordelingsstal. Ofte kombineres dette med en ordning, hvorefter medlemmerne selv skal sørge for rengøring m.v. efter brug, og i visse tilfælde således, at der herud over opkræves et mindre gebyr, der helt eller delvis modsvarer forbruget af el, vand og varme og slid på lokalet. Der bør ikke kunne rejses indvendinger mod en sådan ordning.

4.2.4. Generelt

Der kan vedr. ovennævnte eller tilsvarende faciliteter ikke være noget til hinder for, at man i ejerforeningen indretter sig på den måde, der forholdene som helhed taget i betragtning må antages at være den mest hensigtsmæssige, enten derved at alle udgifter fordeles blandt medlemmerne efter fordelingstal, eller derved at udgifterne fordeles efter brug, eller som en kombination.

Medlemmerne kan næppe siges at have krav på, at samtlige udgifter vedrørende driften af disse eller tilsvarende faciliteter skal betragtes som en fælles udgift, der udelukkende fordeles efter fordelingstal. Der er jo i en vis forstand tale om nye faciliteter, der evt. kun etableres på betingelse af, at driftsudgifterne helt eller delvis betales af brugerne. Modstykket ville være, at faciliteterne slet ikke blev etableret i ejerforeningens regi.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

Medlemmerne kan omvendt heller ikke siges at have krav på, at samtlige udgifter vedrørende driften af disse eller tilsvarende faciliteter udelukkende skal betales af brugerne. Der er trods alt tale om fælles faciliteter, der naturligt henhører under ejerforeningens kompetence, og som kun kan etableres med ejerforeningens samtykke.

4.3. Nye fælles anlæg

4.3.1. Indledning

Der kan blandt nogle af ejerforeningens medlemmer være ønske om opsætning af fælles TV-antenne eller installering af hybridnet el. lign., eller der kan blandt medlemmerne i en opgang være et udtalt ønske om opsætning af dørtelefoner el. lign.

Spørgsmålet er, om udgifterne til etablering og drift af sådanne mere eller mindre fælles anlæg altid skal fordeles efter fordelingstal, eller om der er mulighed for, også i ejerforeningen regi, at fastsætte en anden fordelingsnorm.

Forskellen på disse eksempler og eksemplerne ovenfor er, at i eksemplerne ovenfor kunne man »teknisk« løse fordelingsproblemet ved egentlig brugerbetaling, mens denne mulighed måske ikke fuldtid står åben i disse eksempler.

4.3.2. TV-antenne, hybridnet, m.v.

For så vidt angår eget fællesantenneanlæg eller udefra kommende programforsyning, f.eks. fra et eksternt fællesantenneanlæg, fra et byanlæg eller fra det offentlige telenet (hybridnet), følger det af en række nyere bestemmelser i leje- og andelsboliglovgivningen, at udlejer (andelsboligforeningen) skal udarbejde et særskilt *antenneregnskab*.

I dette regnskab kan og skal man medtage udgifter til passende forrentning og afskrivning m.v. vedrørende anlægget, samt oprettelses- og tilslutningsafgifter, teleinspektionsgebyr, løbende afgifter (excl. ophavsretlige afgifter), TV-antenneforsikring, internt TV, udgifter til administration, Copy-dan afgift, kollektiv dekoder og andre ophavsretlige afgifter.

De samlede udgifter fordeles på samtlige lejermål (andelslejligheder) i ejendommen med *lige store beløb*, men således at den enkelte lejer skal kunne vælge, hvilke betalingsprogrammer lejeren ønsker at have adgang til, således at lejeren, ud over det generelle bidrag til anlægs- og driftsudgifterne, kun skal betales ophavsretlige afgifter til disse programmer. Det antages, at den løbende vedligeholdelse af anlægget (eget anlæg) skal opkræves over lejen og dermed i forhold til lejlighederne areal/værdi.

For ejerforeningers vedkommende må det, udviklingen taget i betragtning, i hvert fald nu antages at være et fælles anliggende at beskæftige sig med medlemmernes mulighed for at modtage radio- og TV-programmer af en i teknisk henseende tilfredsstillende kvalitet. Ejerforeningens kompetente organer må derfor også være berettiget til at træffe beslutning i så henseende, og antagelig

4.3.2. TV-antenne, hybridnet, m.v.

med almindelig stemmeflerhed, og dermed beslutte opsætning af egen fælles antenne eller tilslutning til ekstern programforsyning.

Trods leje- og andelsboliglovgivningens krav om lighedeling af udgifterne blandt samtlige lejere er udgangspunktet for ejerforeninger, at udgifterne til etablering og drift af fællesantenneanlægget er fælles udgifter, der således skal fordeles blandt medlemmerne efter fordelingstal. Anlægget bør dog i videst muligt omfang indrettes således, at der gives de enkelte medlemmer mulighed for at til- eller fravælge betalingsprogrammer, således at det kun er de medlemmer, der tilmelder sig betalingsprogrammerne, der skal betale ophavsretlige afgifter til sådanne programmer.

Det er klart, at en sådan retsstilling kan give forklaringsmæssige vanskeligheder, når udgifterne skal fordeles blandt medlemmerne, idet ejeren af en stor ejerlejlighed jo typisk kun får installeret et stik på samme måde som ejeren af en lille ejerlejlighed, og retsstillingen kan måske give vanskeligheder for ejeren af restejerlejlighederne, der jo i forhold til lejerne skal følge reglerne i lejelovgivningen og lejelovgivningens fordelingsprincipper (lighedeling), men et andet fordelingsprincip i forhold til ejerforeningen og ejerforeningens øvrige medlemmer (fordeling efter fordelingstal).

Meget kan derfor tale for, at man, med henvisning til det inden for (lejelovs)området, som det i realiteten eneste mulige, fastsatte fordelingsprincip, og måske især med henvisning til det tilsvarende fordelingsprincip inden for andelsboliglovgivningen, hvor man jo ellers også opererer med fordelingstal, og derud over evt. af hensyn til de særlige forhold vedrørende restejerlejlighederne, accepterer, at disse udgifter kan fordeles på en anden måde end efter fordelingstal, og altså med en ligelig fordeling blandt medlemmerne uafhængigt af fordelings-tallets størrelse.

Problemstillingen vedr. muligheden for at opnå det tilstrækkelige flertal på generalforsamlingen aktualiseres af, at man netop på dette område ofte kan komme ud for den situation, at en række medlemmer af ejerforeningen fuldt ud er tilfreds med det programvalg og den kvalitet, der kan opnås med en stueantenne eller med en ældre fællesantenne, mens en række andre medlemmer har væsentlig interesse i en bedre kvalitet og i et større programudvalg. Ofte vil de ikke interesserede medlemmer i sagens natur ikke have noget imod, at der etableres bedre modtageforhold og et større programudvalg, hvis de blot kan undgå at bidrage hertil, førend de måtte ombestemme sig eller beslutte sig herfor. Hvis det er teknisk muligt, og ejerforeningen i øvrigt giver tilladelse hertil, kan der blandt de interesserede opstå ønske om selv at etablere anlægget via en af disse medlemmer oprettet *antenneforening*, hvor man formentlig som udgangspunkt vil fordele udgifterne ligeligt efter antal tilslutninger og ikke efter fordelingstal. Der kan ikke være noget til hinder for, at ejerforeningen påtager sig at opkræve antennebidragene på antenneforeningens vegne.

Dette kan selvsagt give en række finansieringsvanskeligheder og afregningsmæssige vanskeligheder ved optagelse af nye medlemmer i antenneforeningen og måske også uforholds-

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

mæssigt højere udgifter, når efterfølgende tilslutninger skal etableres. På et tidspunkt vil der måske være så mange tilslutninger, at de interesserede medlemmer er i overtal, således at der kan opstå det fornødne flertal til at træffe beslutning om, at antenneanlægget overtages og købes af ejerforeningen (til den nedskrevne værdi), og hvorved driftsudgifterne altså nu evt. skal fordeles efter fordelingstal og ikke ligeligt efter antal tilslutninger.

4.3.3. Dørtelefoner el. lign.

Som nævnt kan der blandt beboerne i en opgang opstå ønske eksempelvis om etablering af dørtelefoner.

Kan beboerne i opgangen overbevise de øvrige medlemmer af ejerforeningen om rigtigheden og rimeligheden heri, kan der ikke være noget til hinder for, at ejerforeningen på generalforsamlingen beslutter udførelse af denne installation, således at udgiften hertil *fordeles blandt samtlige ejerforeningens medlemmer* efter fordelingstal, selvom det altså kun er en opgang, der får glæde heraf. Omvendt vil det normalt ikke være muligt i ejerforeningens regi at beslutte udførelse af denne installation og kun fordele udgiften hertil blandt opgangens beboere.

For at opnå den fornødne tilslutning blandt ejerforeningens øvrige medlemmer vil det (derfor) ofte være nødvendigt at få de øvrige medlemmer i de andre opgange overbevist om, at der generelt i ejendommen er behov for at installere dørtelefoner, evt. successivt, således at man starter med de opgange, hvor der skønnes at være størst behov.

Kan denne tilslutning ikke opnås, kan der ikke være noget til hinder for, at beboerne i opgangen med ejerforeningens samtykke selv beslutter at installere dørtelefoner og *selv betaler* samtlige udgifter i forbindelse hermed.

Denne fremgangsmåde kan dog efterfølgende give anledning til vanskeligheder, idet beboerne i opgangen næppe har noget krav på, at ejerforeningen overtager den fremtidige vedligeholdelse. Omvendt kan der heller ikke være noget til hinder for, at ejerforeningen som det mindre påtager sig denne forpligtelse.

Større vanskeligheder ved denne fremgangsmåde opstår, når og hvis ejerforeningen på et senere tidspunkt måtte træffe beslutning om, at der *generelt* i ejendommen skal installeres dørtelefoner. Beboerne i den opgang, hvor der allerede, ved de pågældende beboeres egen betaling, er installeret dørtelefoner, har ikke uden videre krav på ikke at skulle bidrage til udgiften vedrørende opsætning af dørtelefoner i de øvrige opgange. Hertil kommer, at beboerne i nævnte opgang, ikke uden særskilt aftale med ejerforeningen herom har noget krav på, at der skal eller ikke skal opsættes nyt dørtelefonanlæg i opgangen til erstatning af det allerede etablerede, idet dette helt vil bero på anlæggets funktionalitet m.v. Sidstnævnte aftale (om at der ikke skal opsættes nyt dørtelefonanlæg) vil dog formentlig ofte være underforstået, men det kan ikke

4.3.3. Dørtelefoner el. lign.

underforstås, at de pågældende beboere ikke skal bidrage til udgiften ved opsætning af dørtelefoner i de andre opgange.

Den praktiske og rigtigste løsning er formentlig, at ejerforeningen, i forbindelse med beslutningen om opsætning af dørtelefoner i de øvrige opgange, ud fra en lighedsbetragtning »tvinges« til at træffe beslutning om overtagelse og køb af det allerede installerede dørtelefonanlæg til nedskrevet værdi. Overtagelsessummen må fordeles blandt opgangens beboere efter den (underforståede) aftale, der måtte foreligge herom blandt disse beboere, og den samlede udgift, ved etablering af dørtelefoner i de øvrige opgange og ved overtagelse af det eksisterende anlæg, må fordeles blandt samtlige medlemmer efter fordelingstal.

På tilsvarende måde må der formentlig som udgangspunkt forholdes for så vidt angår andre foranstaltninger, der principielt henhører under ejerforeningens regi, men som »forlods« er afholdt af en eller flere ejerlejlighedsejere.

4.4. Vedligeholdelse, forbedringer og nyanskaffelser

4.4.1. Afgrænsning

Grænsen mellem vedligeholdelse og forbedringer er ikke altid klar, men der kan hentes en vis vejledning i den afgrænsning, der foretages inden for lejelejonsområdet. Vedligeholdelse er de bevarende foranstaltninger, der bevirker, at ejendommen og dennes installationer holdes i god og brugbar stand, og som ikke giver adgang til lejeforhøjelse. Forbedringer er de foranstaltninger, der medfører, at brugsværdien forøges, og som typisk giver adgang til lejeforhøjelse, i hvert fald for en del af den samlede udgift til den pågældende foranstaltning.

Reparation af et utæt tag, maling af trappeopgange og vinduer, maling og pudning af en allerede malet og pudset facade og lign. er vedligeholdelse. Hvis taget er så utæt og udtjent, at det efter en teknisk vurdering ikke kan betale sig at foretage en fortsat pletvis reparation, herunder over- eller understrykning og udskiftning af enkelte revnede tagsten, vil også en total udskiftning af taget blive betraget som vedligeholdelse.

Overgang fra individuel opvarmning til centralvarme, enten ved eget fyr eller ved fjernvarmeleverance, udskiftning af vinduer fra enkeltglas til termoruder, oplægning af isolering på et hidtil uisolert loft m.v. vil normalt blive betraget som en forbedring, i hvert fald delvis, idet man vil se på brugsværdien af det allerede foreliggende eller sammenholde med udgifterne til en blot reparation af hidtidige bestanddele.

Hvis der foretages udskiftning af et tag på et tidspunkt, hvor der i teknisk henseende ikke nødvendigvis er noget krav herom, kan der også heri delvis ligge en forbedring i form af en »foregrebet« istandsættelse.

Grænsen mellem forbedringer og nyanskaffelser kan i visse henseender give anledning til tvivl. Er der tale om »opdatering« af en bestanddel til dagens standard, vil man normalt tale om en forbedring og ikke om en nyanskaffelse,

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

da der er tale om samme funktionalitet som hidtil, blot i en nyere udgave og svarende til dagens standard. Omvendt vil man tale om anskaffelse af nye faciliteter, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende faciliteter.

Som nævnt vil f.eks. udskiftning af vinduer med enkeltglas til termoruder og udskiftning af individuelle oliekaniner med centralvarmeanlæg blive betragtet som en forbedring og ikke om en nyanskaffelse, da der er tale om samme funktionalitet som hidtil. Hvis man i en ejendom, hvor der ikke hidtil har været tilsvarende faciliteter, installerer dørtelefoner, fællesantenneanlæg eller elevatorer, monterer altaner eller overdækker udendørs altanen, eller indretter fælles vaskeri, vil man tale om nyanskaffelser.

4.4.2. Vedligeholdelse

Udgifterne til sædvanlig vedligeholdelse af fælles ejendom og fælles bestanddele er en fælles udgift, der fordeles blandt medlemmerne *efter fordelingstal*.

Beslutning om udførelse af foranstaltningen og om afholdelse af udgiften kan træffes enten af bestyrelsen, hvis det er som led i den løbende ordinære vedligeholdelse inden for budgettet, eller af generalforsamlingen, hvis der er tale om større beløb, og normalt blot med almindelig stemmeflerhed (simpelt flertal), i hvert fald hvis udgiften kan afholdes uden opkrævning af ekstraordinært bidrag eller optagelse af fælleslån.

4.4.3. Forbedringer

Udgifterne til forbedring af fælles ejendom og fælles bestanddele er en fælles udgift, der som alt overvejende hovedregel skal fordeles blandt medlemmerne *efter fordelingstal* i princippet uafhængigt af, hvem der får gavn af den pågældende forbedring.

Er der i økonomisk henseende og i relation til ejendommens almindelige standard tale om en mindre væsentlig forbedring, må en *beslutning* om udførelse af foranstaltningen og om afholdelse af udgiften som udgangspunkt kunne træffes af generalforsamlingen med simpelt flertal.

Er der efter samme kriterier tale om en væsentlig forbedring, herunder måske også i tilfælde af en etapeopdelt forbedring, hvor medlemmerne ikke kan føle sig sikre på, at der på et senere tidspunkt også træffes beslutning om udskiftning af deres vinduer fra enkeltglas til termoglas, kan beslutningen som udgangspunkt kun træffes af generalforsamlingen med kvalificeret flertal.

4.4.4. Nyanskaffelser

Er der tale om egentlige nyanskaffelser, altså om indretning af nye faciliteter og ikke blot om »opdatering« af eksisterende faciliteter til dagens standard, er spørgsmålet antagelig i første række,

4.4.4. Nyanskaffelser

- ❑ om foranstaltningen overhovedet henhører under ejerforeningens kompetence som en varetagelse af fælles anliggender, i anden række,
- ❑ om foranstaltningen kun kan vedtages med enighed (samtykke fra alle) eller med kvalificeret majoritet, eller om simpelt flertal er tilstrækkeligt, og i tredje række
- ❑ hvorledes udgifterne til foranstaltningens etablering og drift skal fordeles.

Hvis foranstaltningen *ikke henhører* under ejerforeningens kompetence, kan foranstaltningen kun, om overhovedet, beslutes ved særskilt aftale mellem samtlige (eller implicerede) ejerlejlighedsejere, hvor man samtidig skal træffe aftale om fordeling af indtægter og udgifter, der i princippet er uafhængig af fordelingstallene.

Hvis foranstaltningen *enhører* under ejerforeningens kompetence, er indtægter og udgifter principielt og som udgangspunkt fælles indtægter og -udgifter, der som alt overvejende hovedregel skal fordeles blandt medlemmerne efter fordelingstal, således at dette er den tvungne fordelingsnorm, hvad enten beslutningen kan træffes af generalforsamlingen med simpelt eller kvalificeret flertal, eller der kræves enstemmighed. I sidstnævnte tilfælde er det altså som udgangspunkt kun foranstaltningen, man enstemmigt skal tilslutte sig eller modsætte sig, medens der principielt ikke er diskussion om fordelingsnormen, hvis foranstaltningen beslutes med enstemmighed.

Der er formentlig vide grænser for ejerforeningens kompetence, således at alt, hvad der overhovedet kan antages at vedrøre eller begrænse den fælles brug af ejendommen, må antages at vedrøre ejerforeningen og ejerfællesskabet.

Foranstaltningen kan i forhold til ejendommen og dennes standard m.v. være af så *usædvanlig og/eller luksuriøs* karakter og involvere betydelige udgifter og risici, at foranstaltningen kun kan vedtages med enstemmighed og samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

Som eksempler herpå kan måske nævnes opsætning af elevatorer i en gammel ejendom beliggende i et kvarter, hvor sådanne faciliteter ikke er standard, etablering af svømmebassin i hele gården, således at anden udnyttelse af denne udelukkes, opførelse af et større garageanlæg i gården m.v., men omvendt næppe asfaltering og indretning af gården til boldbane.

Bsluttes en sådan foranstaltning ved enstemmighed, er udgifterne som nævnt som udgangspunkt fælles omkostninger, der fordeles efter fordelingstal.

Er der i relation til udgiftens størrelse og ejendommens almindelige standard m.v. tale om nyanskaffelser af *væsentlig omfang og betydning*, men dog ikke så væsentlige, at der kræves enstemmighed, må foranstaltningen som hovedregel kunne beslutes med kvalificeret flertal, og de af beslutningen følgende indtægter og udgifter må fordeles efter fordelingstal.

Kap. 5. Fællesomkostninger og fordelingstal

Som eksempler kan måske nævntes overdækning af eksisterende terrasser, indretning af fælles vaskeri af en vis betydelig størrelse og standard, erhvervelse af en ejerlejlighed til brug for vicevært, foreningskontor el. lign., opkøb af et mindre nabogrundstykke til brug ved udvidelse af ejerforeningens gårdanlæg, opførelse af et mindre garageanlæg, primært til brug for foreningens medlemmer m.v.

Nyanskaffelser, der i relation til udgifternes størrelse og ejendommens almindelige standard må betegnes som værende af *mindre væsentlig omfang og betydning*, må som hovedregel kunne besluttes og gennemføres ved simpel stemmeflerhed (simpelt flertal) og evt. blot af bestyrelsen inden for budgettet.

Som eksempel kan måske nævnes indretning af legeplads i et hjørne af grunden og indkøb af faciliteter hertil, indretning af et mindre fælles vaskeri eller indretning af et kælderlokale til festlokale i mindre målestok m.v.

KAPITEL 6

Vedtægter og pantesikkerhed

1. Normalvedtægt og individuel vedtægt

Ejerlejlighedsloven indeholder detaljerede bestemmelser om, hvilke bygninger der kan opdeles i ejerlejligheder, og de nærmere kvalitetskrav i forbindelse hermed. Ejerlejlighedsloven indeholder herudover bestemmelser, der pålægger ejerlejlighedsejeren visse oplysningsforpligtelser over for en køber eller lejer af ejerlejligheden, og bestemmelser, der hjemler køberen ret til at kræve en væsentlig for høj pris nedsat. Endelig fastslår ejerlejlighedsloven nogle basale principper og karakteristika for ejerlejligheden og ejerlejlighedsfællesskabet, herunder især, at hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, at ejeren af en ejerlejlighed sammen med de andre ejerlejlighedsejere har fælles ejendomsret til fælles bestanddele og medlemskab af ejerfællesskabet (ejerforeningen) med deraf følgende rettigheder og forpligtelser, og at ejeren i visse henseender skal tåle ejerforeningens adgang til ejerlejligheden og ejerforeningens krav om fraflytning ved misligholdelse.

Herudover er det vedrørende ejerfællesskabet og ejerforeningen blot anført, dels at ejerforeningen kan fastsætte almindelige ordensregler i en husorden, og dels at der, hvis ikke andet er vedtaget og tinglyst, gælder den af boligministeren udarbejdede normalvedtægt, der indeholder nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v.

Normalvedtægten er i alt væsentlighed blot en vedtægt, der indeholder bestemmelser om ejerforeningens ledelse, dennes organer og disses kompetence, altså bestemmelser af rent foreningsretlig karakter.

Overskrifterne i *normalvedtægter* er følgende:

- generalforsamling, der især indeholder bestemmelser om indkaldelse, om dagsorden og om beslutningsflertal
- bestyrelsen, der især indeholder bestemmelser om valg af bestyrelsesmedlemmer, om indkaldelse, om beslutningsflertal og om kompetence og pligter
- tegningsregler

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

- grundfond, der indeholder bestemmelser om oprettelse af en grundfond og dennes beregning og størrelse
- revision, der indeholder bestemmelser om valg af revisor og om revisors opgaver og pligter
- årsregnskab, der indeholder bestemmelser om regnskabsår og om underskrift.

Det er derfor formentlig klart, at der kan opstå praktisk behov for en række supplerende bestemmelser om ejerforeningens virke og forholdet til og mellem de enkelte ejerlejlighedsejere.

Overskrifterne i en *individuel vedtægt* kan eksempelvis være følgende:

- navn
- hjemsted
- medlemskreds, der indeholder bestemmelser om medlemskabets indtræden og ophør og om stemmeretten
- hæftelsesforhold, der indeholder bestemmelser om medlemmernes hæftelse over for tredjemand
- generalforsamling, der kan indeholde tilsvarende bestemmelser som normalvedtægten, men herudover supplerende bestemmelser om dagsorden, beslutningsflertal, indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling m.v.
- bestyrelsen, der kan indeholde tilsvarende bestemmelser som normalvedtægten, men herudover supplerende bestemmelser om antal bestyrelsesmedlemmer, indkaldelse, beslutningsflertal m.v.
- administrator, der kan indeholde nærmere bestemmelser om valg og om administrators opgaver m.v.
- tegningsret
- revision, der typisk indeholder tilsvarende bestemmelser som normalvedtægten
- kapitalforhold, der kan indeholde nærmere bestemmelser om anbringelse af ejerforeningens midler, om opsparing eller henlæggelse og om bemyndigelse til at optage fælleslån
- grundfond, der kan indeholde tilsvarende bestemmelser som normalvedtægten, men herudover supplerende bestemmelser om anbringelse af midlerne og om disses anvendelse, om regnskabsaflæggelse m.v.
- budget og medlemsbidrag, der kan indeholde tilsvarende bestemmelser som normalvedtægten, men herudover supplerende bestemmelser om udarbejdelse af og godkendelse af budget, om opkrævning af medlemsbidrag og om muligheden for uden vedtagelse af nyt budget at opkræve til uforudsete nødvendige udgifter
- panteret, der kan hjemle og indeholde nærmere bestemmelser om ejerforeningens sikkerhed i de enkelte ejerlejligheder for medlemmernes bidragsforpligtelser
- vedligeholdelse, der kan indeholde nærmere og detaljerede bestemmelser om afgrænsningen mellem særejeendom og fællesejeendom og om omfanget og karakteren af vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser såvel for ejerforeningen som for den enkelte ejerlejlighedsejer
- ordensforskrifter, der kan indeholde de ordensforskrifter, som ellers kunne være fastsat i en husorden
- misligholdelse, der kan indeholde nærmere bestemmelser om, hvornår et givent forhold betragtes som misligholdelse over for ejerforeningen, og hvilke misligholdelsesbeføjelser der i så fald tilkommer ejerforeningen i relation til den enkelte ejerlejlighedsejer

1. Normalvedtægt og individuel vedtægt

- opløsning
- påtåleret
- tinglysning, der kan indeholde bestemmelser om vedtægtens prioritetsmæssige placering m.v.

2. Vedtægtsændringer – vedtagelse og fortolkning

Ofte vil der allerede i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder være fastsat og tinglyst et sæt *individuelle (oprindelige) vedtægter* til erstatning af normalvedtægten. Indholdet af sådanne oprindelige individuelle vedtægter vil helt bero på, hvad ejendommens oprindelige ejer måtte have besluttet sig til, og vedtægterne vil ofte bære præg af, at denne oprindelige ejer bevidst eller ubevidst først og fremmest har haft tanker i relation til den nærmeste fremtid, hvor vedkommende fortsat er ejer af en betydelig del af ejerlejlighederne, og vedtægterne vil ofte være opbygget på baggrund af et sæt »standardvedtægter« uden hensyntagen til den enkelte ejendoms særlige forhold.

Som tiden går, vil disse vedtægter derfor ofte trænge til en *modernisering, eller anden justering*, dels for at tilpasse vedtægterne til en situation, hvor de fleste ejerlejligheder ejes af individuelle ejere, og dels for generelt at tilpasse og modernisere vedtægterne, så de i ordvalg og indhold svarer til de behov, der måtte have vist sig i så henseende for netop denne konkrete ejendom.

Hvad enten normalvedtægten eller et sæt oprindelige individuelle vedtægter således gælder, vil der kunne opstå betydeligt behov for ændring af disse, og selvom dette allerede måtte være sket, vil der med passende mellemrum kunne opstå behov for yderligere mindre eller større ændringer af vedtægterne.

Sådanne ændringer vil normalt kun kunne vedtages med kvalificeret flertal (kvalificeret majoritet), og i visse tilfælde endog kun med samtykke (enstemighed) fra samtlige ejerlejlighedsejere.

Ifølge normalvedtægten og ifølge de fleste individuelle vedtægter kræves det »...at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor« og »...såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal«. Der kan i individuelle vedtægter være afvigende bestemmelser, men sigtet med bestemmelserne vil typisk være det samme, nemlig et krav om kvalificeret flertal under den ene eller anden form.

Det kan til tider give anledning til tvivl, hvorledes man skal *fortolke* individuelle vedtægtsbestemmelser, altså om man skal forstå disse som en ændring til eller en erstatning af normalvedtægten eller en allerede tinglyst individuel

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

vedtægt, eller om man skal forstå disse som et supplement til normalvedtægten eller en allerede tinglyst vedtægt.

Er der tale om et helt nyt sæt vedtægter fra begyndelsen til enden, er der næppe tvivl om, at meningen har været at erstatte de oprindelige vedtægter fuldt ud. Er der omvendt kun tale om enkelte tilføjelser eller ændringer, må fortolkningen dels bero på det ordvalg, der er anvendt, altså om man har skrevet »ændres«, »erstattes af«, »tilføjes« el. lign., og dels bero på selve indholdet af den enkelte tilføjelse eller ændring i forhold til helheden. Med en smule omhyggelighed burde det være muligt at undgå at bringe sig selv i en situation, hvor der kan opstå fortolkningstvivl.

3. Vedtægtsændringer – tinglysning

3.1. Tinglysningslovens § 1 og ejerlejlighedslovens § 7

Ejerlejlighedslovens § 7 har givet anledning til mange overvejelser, idet bestemmelsen indeholder et krav om, at vedtægtsændringer skal tinglyses for at opnå gyldighed »inter partes«, altså i forholdet mellem den enkelte ejer og ejerlejlighedsfællesskabet (ejerforeningen).

Den almindelige grundsætning om tinglysningens betydning findes i tinglysningslovens § 1, hvor tinglysning er den nødvendige og tilstrækkelige sikringsakt over for tredjemand, for så vidt angår rettigheder over fast ejendom, men hvor tinglysning ikke har betydning »inter partes«. Tinglysningen medfører altså, at man opnår beskyttelse mod, at ens rettighed eksteringveres/fortrænges af tredjemands modstridende rettighed.

Bestemmelsen i tinglysningslovens § 1 er sålydende:

»Stk. 1. Rettigheder over fast ejendom skal lyses til tinge for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Stk. 2. Den aftale eller retsforfølgning, der skal kunne fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst, og erhververen ifølge aftalen være i god tro.«

Bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7 er sålydende:

»De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.«

Tinglysningslovens § 1 vedrører *prioritetskonflikten* mellem to (indbyrdes modstridende) rettighedshavere, i dette tilfælde altså konflikten mellem ejerlejlighedsfællesskabet (ejerforeningen) og en ny ejer af eller anden rettighedshaver over en ejerlejlighed, og derudover kun såkaldte *rettigheder over fast ejendom*, i dette tilfælde eksempelvis de indskrænkninger, der af hensyn til ejerlej-

3.1. Tinglysningslovens § 1 og ejerlejlighedslovens § 7

lighedsfællesskabet måtte være vedtaget eller aftalt i relation til den enkelte ejers retlige eller faktiske råden over ejerlejligheden eller de fælles bestanddele.

Bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7 og det deri indeholdte krav om tinglysning er som nævnt en *gyldighedsbetingelse »inter partes«*, altså mellem de på beslutningstidspunktet værende ejerlejlighedsejere og medlemmer af ejerforeningen. Tinglysningskravet omfatter til gengæld kun *vedtægtsbestemmelser*, men i så fald også alle vedtægtsbestemmelser, der fraviger eller supplerer normalvedtægten eller en allerede tinglyst vedtægt, og altså i princippet uanset om vedtægtsbestemmelsen vedrører forhold af organisatorisk karakter eller forhold, der efter gængs opfattelse kan karakteriseres som en rettighed over fast ejendom.

Begrundelsen for reglen i ejerlejlighedslovens § 7 angives i ejerlejlighedsbetænkningen at være følgende:

»Hvis en lejlighed blev overdraget, inden en vedtagen ændring var tinglyst, ville der kunne komme til at gælde forskellige bestemmelser for de enkelte ejere indbyrdes, og for at undgå denne konflikt er tinglysning gjort til en gyldighedsbetingelse også mellem ejerne indbyrdes.«

Formålet med bestemmelsen, således som dette angives i betænkningen, medfører,

- at* man må have betragtet alle vedtægtsbestemmelser og vedtægtsændringer som rettigheder over fast ejendom, der kan gøres til genstand for ekstinktion efter tinglysningslovens § 1,
- at* man har ønsket at undgå, at man vedrørende det »tvungne« ejerlejlighedsfællesskab kunne komme ud for den situation, at der gælder et sæt vedtægter (fælles regler) for de på beslutningstidspunktet aktuelle ejere, der jo ellers skal efterkomme en lovlig beslutning, og et andet sæt vedtægter for nye ejere, der har eksternt utinglyste vedtægtsbestemmelser (i god tro) i medfør af tinglysningslovens § 1, og
- at* man har ment at kunne imødegå denne situation ved at kræve, at vedtægterne skal være tinglyst for at være gældende, idet tinglysning jo udelukker ekstinktion efter tinglysningslovens § 1.

Bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7 er ikke hensigtsmæssig og skaber flere problemer, end den løser.

3.2. Tinglysningens betydning »inter partes«

Gyldighedsbestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7 må gøres til genstand for en *indskrænkende fortolkning*.

Den ejer af en ejerlejlighed, der er medlem af ejerforeningen på det tidspunkt, hvor beslutningen om vedtægtsændring træffes, kan selvsagt ikke påberåbe sig ekstinktionsbestemmelsen i tinglysningslovens § 1 og bør som udgangspunkt heller ikke kunne påberåbe sig gyldighedsbestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7.

Kap. 6. Vedtægter og pantessikkerhed

Kun i de situationer, hvor vedtægtsændringerne *ekstingveres* og/eller anfægtes af tredjemand vedr. en konkret ejerlejlighed, bør de øvrige ejerlejlighedsejere kunne påberåbe sig princippet i ejerlejlighedslovens § 7 om tinglysning af vedtægtsændringer som gyldighedsbetingelse »inter partes«.

Dette betyder, at der kun vil være et begrænset spillerum for de hidtidige ejere til at anfægte en i øvrigt lovligt besluttet vedtægtsændring i kraft af gyldighedsbestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7.

Uanset ovennævnte antagelse er det åbenbart, at ejerforeningen hurtigst muligt må sørge for fornøden tinglysning af vedtægtsændringerne for at undgå risikoen for ekstinktion og dermed risikoen for ugyldighedsindsigelser, der kan medføre stor usikkerhed omkring bestyrelsens administrationsgrundlag og medlemmernes indbyrdes rettigheder og forpligtelser. Først når vedtægtsændringerne er tinglyst, kan ejerforeningen og dennes medlemmer være sikre på at have et *gyldigt sæt vedtægter*, som der kan disponeres på grundlag af.

3.3. Tinglysningens betydning over for tredjemand

En *ny ejer* af en konkret ejerlejlighed kan påberåbe sig *ekstinktionsbestemmelsen* i tinglysningslovens § 1, udvidet med en »tilsvarende« ekstinktionsbestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7 vedr. egentlige vedtægtsændringer. En ny ejer af en ejerlejlighed bør som udgangspunkt ikke kunne påberåbe sig ejerlejlighedslovens § 7 som en *gyldighedsbestemmelse*.

Såfremt samtlige ejerlejlighedsejere indgår fælles overenskomst (aftale) eller på ejerforeningens generalforsamling med *enstemmighed* træffer beslutning – eksempelvis om indskrænkninger i den retlige eller faktiske råden over ejerlejlighederne eller over fællesareal, eller eksempelvis om forhold af generel karakter vedrørende ejerforeningen og medlemmerne indbyrdes i øvrigt, f.eks. i relation til omkostningsfordelingen – vil den fælles overenskomst/den enstemmige beslutning skulle tinglyses, enten efter tinglysningslovens § 1 eller efter ejerlejlighedslovens § 7, for at opnå beskyttelse mod ekstinktion fra en ny ejer af en ejerlejlighed.

Såfremt ejerforeningens kompetente organer med simpelt eller kvalificeret *flertal* træffer beslutninger, der har udtrykkelig hjemmel i en allerede tinglyst individuel vedtægt, skal en sådan beslutning som udgangspunkt ikke tinglyses for at opnå beskyttelse mod ekstinktion fra en ny ejer af en ejerlejlighed.

Såfremt ejerforeningens kompetente organer med det for en *vedtægtsændring* krævede (evt. kvalificerede) flertal træffer beslutning om ændring eller supplerings af vedtægterne, skal vedtægtsændringen i medfør af ejerlejlighedslovens § 7 (og evt. tillige efter tinglysningslovens § 1, hvis vedtægtsændringen kan karakteriseres som en rettighed over fast ejendom) tinglyses for at opnå beskyttelse mod ekstinktion fra en ny ejer af en ejerlejlighed. Såfremt vedtægts-

3.4. Eksempler vedrørende tinglysningskravet

ændringen ikke tinglyses, og der sker ekstinktion, må det tidligere forslag om vedtægtsændring evt. fremsættes og vedtages på en ny generalforsamling med det fornødne flertal, hvilket den nye ejer ikke kan modsætte sig, bortset fra at vedkommende, i lighed med de øvrige ejere, selvsagt kan stemme imod forslaget.

Panthavere, udlægshavere og andre begrænsede tinglige rettighedshavere kan som udgangspunkt også ekstingvere utinglyste rettigheder (aftaler eller beslutninger om vedtægtsændringer). Ekstinktionen medfører normalt »kun«, at aftalen henholdsvis vedtægtsændringerne prioritetsmæssigt placeres efter pant- eller udlægshaveren med risiko for at blive slettet eller ikke opnå dækning på en evt. efterfølgende tvangsauktion.

3.4. Eksempler vedrørende tinglysningskravet

Følgende eksempler kan formentlig illustrere, hvornår der skal ske tinglysning, og retsvirkningerne af den manglende tinglysning. I alle eksempler er der tale om, at ejerforeningen ønsker indført begrænsninger i erhvervsanvendelsen for de enkelte ejeres ejerlejligheder.

Eksempel 1

Ejerforeningens vedtægter indeholder ingen bestemmelser om begrænsninger i erhvervsanvendelsen for de enkelte ejerlejligheder i ejendommen. Erhvervsanvendelsen er således i princippet er fri.

Eksempel 2

Ejerforeningens vedtægter indeholder bestemmelse om, at ejerforeningens (bestyrelse eller) generalforsamling med et givent flertal (simpelt eller kvalificeret flertal) kan træffe beslutning om begrænsninger i erhvervsanvendelsen for ejerlejlighederne i ejendommen.

Eksempel 3

Ejerforeningens vedtægter indeholder bestemmelse om, at man frit kan anvende ejerlejlighederne til et hvilket som helst erhvervsformål, men at vedtægtsbestemmelsen herom kan ændres på en generalforsamling med et givent flertal (simpelt eller kvalificeret flertal).

3.4.1. Eksempel 1

En beslutning om ændret (begrænsning i) erhvervsanvendelse vil utvivlsomt være af så indgribende karakter for den enkelte ejerlejlighedsejer, at indskrænkningen i dennes retlige og faktiske råden over ejerlejligheden kun kan ske ved aftale mellem ejerforeningen og den enkelte ejer eller ved en beslut-

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

ning (aftale) mellem samtlige ejerlejlighedsejere, hvor samtlige ejere altså skal give samtykke og dermed i realiteten har vetoret.

3.4.1.1. Aftale med en enkelt ejerlejlighedsejer

Indgås der aftale mellem ejerforeningen på den ene side og en enkelt ejerlejlighedsejer på den anden side om begrænsning i erhvervsanvendelsen netop kun for denne ejerlejlighedsejers vedkommende, tillægges der således ejerforeningen (ejerlejlighedsfællesskabet/de øvrige ejere) en ny rettighed over den pågældende ejerlejlighed, hvor spørgsmålet om aftalens gyldighed og retsvirkning »inter partes« og over for tredjemand fuldt ud reguleres af almindelige aftaleregler og af bestemmelsen i tinglysningslovens § 1.

Den aktuelle ejers forpligtelser

Det er klart, at den aktuelle ejer, der har påtaget sig forpligtelsen over for ejerforeningen (begrænsningen i erhvervsanvendelsen), skal respektere denne aftale, uanset om den er tinglyst eller ej.

Forholdet til ældre (tidligere tinglyste) rettighedshavere

Ældre tinglyste rettighedshavere, f.eks. panthavere, i den pågældende ejerlejlighed skal ikke respektere ejerforeningens rettighed, og dette hvad enten ejerforeningens rettighed bliver tinglyst eller ej. Ejerforeningens (tinglyste eller utinglyste) rettighed vil således prioritetsmæssigt blive placeret efter de tinglyste ældre rettighedshavere, der på en evt. senere tvangsauktion over ejerlejligheden om nødvendigt vil kunne begære alternativt opråb og dermed opnå, at ejerforeningens rettighed bortfalder, medmindre fogeden i det konkrete tilfælde bestemmer, at forpligtelsen skal overtages uden for budsummen.

Forholdet til en ny ejer

En ny ejer af ejerlejligheden vil i medfør af tinglysningslovens § 1 kunne ekstingvere (fortrænge) ejerforeningens utinglyste rettighed, såfremt den nye ejer får tinglyst sin adkomst, og såfremt den nye ejer på tinglysningstidspunktet er i god tro i overensstemmelse med tinglysningslovens § 1 (og § 5).

Forholdet til yngre (senere tinglyste) panthavere

Yngre panthavere og kreditorer, der foretager udlæg (sidstnævnte uanset god eller ond tro) i den pågældende ejerlejlighed, vil kunne ekstingvere ejerforeningens utinglyste rettighed i medfør af tinglysningslovens § 1. Ejerforeningens (utinglyste) rettighed vil således prioritetsmæssigt blive placeret efter de tinglyste yngre rettighedshavere, der på en evt. senere tvangsauktion over ejerlejligheden om fornødent vil kunne begære alternativt opråb og dermed opnå, at ejerforeningens rettighed bortfalder, medmindre fogeden i det konkrete tilfælde bestemmer, at forpligtelsen skal overtages uden for budsummen.

3.4.1.2. Fælles aftale

Er der tale om en fælles aftale mellem samtlige ejerlejlighedsejere om en fælles gensidig begrænsning i erhvervsanvendelsen for samtlige ejerlejligheder i ejendommen, tillægges der således ejerforeningen (ejerlejlighedsfællesskabet/de øvrige ejere) en gensidig ny rettighed over de enkeltes ejerlejligheder,

3.4. Eksempler vedrørende tinglysningskravet

hvor spørgsmålet om aftalens gyldighed og retsvirkning »inter partes« og over for tredjemand fuldt ud reguleres af almindelige aftaleretlige regler og af bestemmelsen i tinglysningslovens § 1.

De aktuelle ejeres forpligtelser

Det er som udgangspunkt klart, at de enkelte ejerlejlighedsejere er bundet af denne aftale og skal respektere denne aftale, uanset om denne måtte være tinglyst på de enkelte ejerlejligheder.

Forholdet til ældre (tidligere tinglyste) rettighedshavere

Ældre tinglyste rettighedshavere, f.eks. panthavere, i den enkeltes ejerlejlighed skal ikke respektere denne fælles gensidige aftale, og dette hvad enten aftalen bliver tinglyst eller ej. Den gensidige indbyrdes rettighed og forpligtelse mellem ejerlejlighedsejerne vil derfor kunne bortfalde i forbindelse med en evt. senere tvangsauktion over en konkret ejerlejlighed.

Forholdet til en ny ejer

En ny ejer af en ejerlejlighed vil i medfør af tinglysningslovens § 1 (og § 5) kunne ekstingvere (fortrænge) den fælles gensidige, men utinglyste aftale.

Forholdet til yngre (senere tinglyste) panthavere

Yngre panthavere eller kreditorer, der foretager udlæg i den enkelte ejerlejlighed, vil i medfør af tinglysningslovens § 1 kunne ekstingvere den fælles gensidige, men utinglyste aftale. Den gensidige indbyrdes rettighed og forpligtelse mellem ejerlejlighedsejerne vil derfor kunne bortfalde i forbindelse med en evt. senere tvangsauktion over en konkret ejerlejlighed.

De andre ejeres reaktionsmulighed

Såfremt den fælles gensidige aftale for en ejerlejligheds vedkommende anfægtes af en ældre rettighedshaver, ekstingveres af en ny ejer eller anfægtes af en yngre panthaver, vil de andre ejere utvivlsomt efter almindelige aftaleretlige regler og ud fra almindelige principper om bristede forudsætninger også for deres vedkommende kunne kræve sig løst fra aftalen, såvel i relation til den pågældende ejerlejlighed som i relation til de andre ejerlejligheder i ejendommen.

3.4.1.3. Fælles aftale som vedtægtsændring

Såfremt den fælles gensidige aftale mellem ejerlejlighedsejerne ikke udmønter sig i et særskilt aftaledokument underskrevet af samtlige ejerlejlighedsejere, men i stedet udmønter sig i en vedtægtsændring henholdsvis en ny vedtægtsbestemmelse, som samtlige ejerlejlighedsejere har tiltrådt enten ved deres underskrift eller på generalforsamlingen, fremstår den fælles gensidige rettighed og forpligtelse formelt som en vedtægtsændring. Denne skal som omhandlende en typisk rettighed over fast ejendom tinglyses efter tinglysningslovens § 1 for at opnå beskyttelse over for kreditorer og godtroende aftaleerhververe, og den skal som udgangspunkt tinglyses efter ejerlejlighedslovens § 7 for at være gyldig også »inter partes«.

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

Den blotte omstændighed, at aftalen ikklædes form af en vedtægtsændring, henholdsvis en ny vedtægtsbestemmelse, kan dog ikke ændre retstillingen væsentligt.

De aktuelle ejeres forpligtelser

De enkelte ejerlejlighedsejer må som udgangspunkt være bundet af den indgåede aftale, uanset om vedtægtsændringen henholdsvis den nye vedtægtsbestemmelse måtte være tinglyst på de enkelte ejerlejligheder.

Forholdet til ældre (tidligere tinglyste) rettighedshavere

Ældre tinglyste rettighedshavere, f.eks. panthavere, i den enkeltes ejerlejlighed skal ikke respektere denne fælles gensidige aftale (vedtægtsændring), og dette hvad enten aftalen (vedtægtsændringen) bliver tinglyst eller ej. Den gensidige indbyrdes rettighed og forpligtelse mellem ejerlejlighedsejerne vil derfor kunne bortfalde i forbindelse med en evt. senere tvangsauktion over en konkret ejerlejlighed.

Forholdet til en ny ejer

En ny ejer af en ejerlejlighed vil i medfør af tinglysningslovens § 1 (og § 5) eller i medfør af den »tilsvarende« bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7 kunne ekstingvere (fortrænge) den fælles gensidige men utinglyste aftale (vedtægtsændring).

Forholdet til yngre (senere tinglyste) panthavere

Yngre panthavere eller kreditorer, der foretager udlæg i den enkeltes ejerlejlighed, vil i medfør af tinglysningslovens § 1 eller i medfør af den »tilsvarende« bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 7 kunne ekstingvere den fælles gensidige men utinglyste aftale (vedtægtsændring). Den gensidige indbyrdes rettighed og forpligtelse mellem ejerlejlighedsejerne vil derfor kunne bortfalde i forbindelse med en evt. senere tvangsauktion over en konkret ejerlejlighed.

De andre ejeres reaktionsmulighed

Såfremt den fælles gensidige aftale (vedtægtsændring) for en ejerlejligheds vedkommende anfægtes af en ældre rettighedshaver, ekstingveres af en ny ejer eller anfægtes af en yngre panthaver, vil de andre ejere utvivlsomt efter almindelige aftaleretlige regler og ud fra almindelige principper om bristede forudsætninger eller (måske) alene med henvisning til ejerlejlighedslovens § 7 også for deres vedkommende kunne kræve sig løst fra aftalen (vedtægtsbestemmelsen), såvel i relation til den pågældende ejerlejlighed som i relation til de andre ejerlejligheder i ejendommen.

Den eneste forskel mellem den situation, hvor den fælles enstemmige beslutning mellem ejerlejlighedsejerne ikklædes aftaleformen, og den situation, hvor den fælles enstemmige beslutning mellem ejerlejlighedsejerne ikklædes vedtægtsformen, er altså, at de andre ejerlejlighedsejere antagelig kan nøjes med at henvise til ejerlejlighedslovens § 7 og ikke tvinges til at dokumentere relevante bristede forudsætninger for at blive løst fra den fælles aftale, hvis denne måtte være bortfaldet over for en ny ejer af eller over for en yngre rettighedshaver i en enkelt ejerlejlighed.

Der er ingen forskel i relation til anfægtelsesmulighederne for en ældre rettighedshaver eller i relation til ekstinktionsbetingelserne for en ny ejer eller en yngre rettighedshaver.

3.4. Eksempler vedrørende tinglysningskravet

3.4.2. Eksempel 2

I denne situation stiftes der i tinglysningslovens forstand ingen ny rettighed over de enkeltes ejerlejligheder, idet den konkrete beslutning om begrænsning i erhvervsanvendelsen er truffet med udtrykkelig hjemmel i de eksisterende tinglyste vedtægter af ejerforeningens kompetente organer og dermed med hjemmel i et allerede tinglyst dokument. Der (kan og) skal derfor ikke vedrørende den konkrete beslutning ske tinglysning efter tinglysningslovens § 1 for at opnå beskyttelse (mod ekstinktion) over for kreditorer eller godtroende aftaleerhververe.

Den konkrete beslutning om begrænsning i erhvervsanvendelsen fremtræder ikke som en vedtægtsændring, hvorfor det heller ikke er aktuelt at foretage tinglysning efter ejerlejlighedslovens § 7.

Den aktuelle ejers forpligtelser

Det er klart, at den enkelte aktuelle ejer skal respektere den beslutning, der lovligt er truffet af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel i de eksisterende tinglyste vedtægter.

Forholdet til ældre (tidligere tinglyste) rettighedshavere

Ældre tinglyste rettighedshavere, f.eks. panthavere, i den enkeltes ejerlejlighed, hvis rettighed er tinglyst efter og som således respekterer de gældende tinglyste vedtægter, der indeholder den pågældende hjemmel, skal respektere de beslutninger, der træffes med hjemmel heri.

Forholdet til en ny ejer

En ny ejer af en ejerlejlighed skal respektere de beslutninger, der forinden er truffet af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel i de tinglyste vedtægter, og dette antagelig hvad enten ejerforeningen konkret måtte have fundet anledning til for overskuelighedens skyld at lade de nye beslutninger indskrives i vedtægterne eller ej, og hvad enten disse herefter af ordensmæssige hensyn måtte være blevet tinglyst eller ej.

Forholdet til yngre (senere tinglyste) panthavere

Det er på tilsvarende måde klart, at yngre panthavere eller kreditorer, der foretager udlæg i den enkeltes ejerlejlighed, skal respektere de beslutninger, der forinden er eller senere bliver truffet af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel i de allerede tinglyste vedtægter.

De andre ejeres reaktionsmulighed

Da beslutningen ikke kan anfægtes af en ældre rettighedshaver, ekstingveres af en ny ejer eller anfægtes af en yngre panthaver, vil de andre ejere ikke have anledning til eller mulighed for at kræve sig løst fra at efterkomme beslutningen.

3.4.3. Eksempel 3

I denne situation stiftes der i tinglysningslovens forstand ingen ny rettighed over de enkeltes ejerlejligheder, idet den konkrete (generalforsamlings)beslutning om begrænsning i erhvervsanvendelsen er truffet med udtrykkelig hjemmel i de eksisterende tinglyste vedtægter af ejerforeningens kompetente organer og dermed med hjemmel i et allerede tinglyst dokument. Der (kan og) skal

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

derfor ikke vedrørende den konkrete beslutning ske tinglysning efter tinglysningslovens § 1 for at opnå beskyttelse (mod ekstinktion) over for kreditorer eller godtroende aftaleerhververe.

Selvom den konkrete (generalforsamlings)beslutning er truffet med hjemmel i de allerede tinglyste vedtægter, har beslutningen såvel reelt som formelt karakter af en vedtægtsændring, der altså efter ordlyden som udgangspunkt skal tinglyses efter ejerlejlighedslovens § 7.

Den aktuelle ejers forpligtelser

Det er som udgangspunkt klart, at den enkelte aktuelle ejer skal respektere den beslutning, der lovligt er truffet af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel i de eksisterende tinglyste vedtægter.

Forholdet til ældre (tidligere tinglyste) rettighedshavere

Ældre tinglyste rettighedshavere, f.eks. panthavere, i den enkeltes ejerlejlighed, hvis rettighed er tinglyst efter og som således respekterer de gældende tinglyste vedtægter, der indeholder den pågældende hjemmel, skal respektere de beslutninger, der træffes af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel heri.

Det kan i relation til sådanne ældre panthavere ikke have nogen betydning, om vedtægtsændringerne er tinglyst eller ej.

Forholdet til en ny ejer

En ny ejer af en ejerlejlighed kan som nævnt ikke ek스팅vere vedtægtsændringen i medfør af tinglysningslovens § 1, da der i tinglysningslovens forstand ikke er stiftet en ny rettighed over ejerlejligheden, når beslutningen er truffet med hjemmel i de gældende tinglyste vedtægter.

Da ejerlejlighedslovens § 7 imidlertid stiller et selvstændigt krav om tinglysning af vedtægtsændringer, kan den nye ejer ek스팅vere generalforsamlingsbeslutningen om vedtægtsændring med henvisning til ejerlejlighedslovens § 7. Der må for aftaleerhververes vedkommende underforstås et tilsvarende krav om god tro, som der i øvrigt følger af tinglysningslovens § 1, stk. 2 (og § 5).

Ekstinktionen medfører, at den nye ejer ikke er bundet af vedtægtsændringen, men den nye ejer kan ikke modsætte sig, at spørgsmålet på ny bringes op på en senere generalforsamling og sættes til afstemning. På denne nye generalforsamling vil den nye ejer på tilsvarende måde som andre ejere være forpligtet til at respektere afstemningsresultatet, altså også for det tilfælde, at resultatet på ny går ud på begrænsninger i erhvervsanvendelsen.

Forholdet til yngre (senere tinglyste) panthavere

Yngre panthavere eller kreditorer, der foretager udlæg i den enkeltes ejerlejlighed, skal respektere de beslutninger, der forinden er eller senere bliver truffet af ejerforeningens kompetente organer med hjemmel i de allerede tinglyste vedtægter, og dette hvad enten vedtægtsændringen tinglyses eller ej. En modsat opfattelse ville medføre, at de yngre panthavere stilles bedre end de ældre panthavere, hvilket principielt forekommer ulogisk.

De andre ejeres reaktionsmulighed

I det tilfælde, hvor en ny ejer af en ejerlejlighed med henvisning til ejerlejlighedslovens § 7 ek스팅verer vedtægtsændringen og ikke ønsker at tiltræde denne på ny, vil de andre ejere efter almindelige aftaleretlige regler og ud fra almindelige principper om bristede forud-

4.1. Problemstillingen

sætninger eller evt. blot med henvisning til ejerlejlighedslovens § 7 kunne kræve sig løst fra og ubundet af beslutningen. På en evt. ny generalforsamling om samme emne må ejerlejlighedsjerne i princippet kunne afgive stemme ubundet af tidligere stemmeafgivning.

4. Ejerforeningens pantsikkerhed

4.1. Problemstillingen

Når et medlem (en ejerlejlighedsejer) er i *restance* med betaling af fællesbidrag til ejerforeningen, risikerer ejerforeningen og dermed i realiteten de andre medlemmer at lide tab, såfremt det pågældende medlem ikke kan betale.

Et medlem hæfter *personligt* (med hele sin formue) for sine forpligtelser over for ejerforeningen, men såfremt medlemmet har andre kreditorer, kan ejerforeningen risikere, enten at disse betales først, så der ikke er penge til ejerforeningen, eller at ejerforeningen kun oppebærer dividende af sit tilgodehavende i forbindelse med medlemmets konkurs, gældssanering el. lign.

Det hjælper ikke nødvendigvis ejerforeningen, at ejerlejligheden *skifter ejer*, og at der kommer en ny økonomisk solid ejer i stedet for den tidligere økonomisk svagere funderede ejer. Ganske vist opnår ejerforeningen derved, at der ikke fremover opstår nye og yderligere restancer, således at tabet derved begrænses, men den nye ejer hæfter som udgangspunkt ikke personligt for den hidtidige ejers restancer.

I visse tilfælde fremgår det af ejerforeningens individuelle vedtægt, cfr. normalvedtægten, der er tavs på dette punkt, at »...en ny ejer hæfter (*underforstået personligt*) for hidtidige ejers restancer til ejerforeningen af enhver art«. Det antages, at en sådan vedtægtsbestemmelse kan gøres gældende over for en ny ejer, der har erhvervet ejerlejligheden ved aftale (køb) eller eksempelvis ved arv, mens det omvendt antages, at en sådan vedtægtsbestemmelse ikke skal respekteres af en tvangsauktionskøber eller af eksempelvis et konkursbo. Er et medlem i restance med betaling af bidrag til ejerforeningen, vil medlemmet normalt også være i restance med betaling af terminsydelser. Den pågældendes ejerlejlighed vil således ofte blive bortsolgt på tvangsauktion, eller også vil der ligge en latent trussel herom, der medfører, at ejerforeningen i forhandlingerne omkring et frivilligt salg af ejerlejligheden »under hånden« som alternativ til en tvangsauktion må acceptere at give afkald på vedtægtsbestemmelsen for at opnå et hurtigere frivilligt salg og en ny mere økonomisk solid ejer af ejerlejligheden.

Ejerforeningens risiko for at lide tab på restancer kan kun reduceres, såfremt ejerforeningen har *sikkerhed* for sit tilgodehavende hos et medlem.

En sådan sikkerhed kan etableres på mange måder, men det typiske er, at der til sikkerhed for ejerforeningens til enhver tid værende tilgodehavende hos et

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

det enkelte medlem bliver tinglyst en panteret i den enkeltes ejerlejlighed, enten således at vedtægterne tinglyses pantstiftende for et bestemt beløb, eller således, at der generelt eller i forbindelse med salg af de enkelte ejerlejligheder tinglyses et ejerpantebrev, et skadesløsbrev eller et skøde som pantstiftende. Herved opnås, at ejerforeningen inden for den etablerede pantsikkerhed kan søge sig fyldestgjort i ejerlejligheden, også selvom en ny ejer af ejerlejligheden ikke måtte hæfte personligt for den hidtidige ejers restancer.

4.2. Karakteristik af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter

Det er kendetegnende for de nævnte panteretstyper, at formålet først og fremmest er at skabe en *pantsikkerhed* for et underliggende gældsforhold, f.eks. et gældscreditor, en kassekredit eller som her de økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen.

Ejerpantebrev

Et ejerpantebrev udstedes af ejeren til sig selv.

Ejerpantebrevet udfyldes efter samme retningslinier som andre pantebreve, men med visse indholdsmæssige forskelle. Som nævnt er debitor og kreditor samme person. Det skal anføres, om panteretten er med eller uden personligt gældsansvar. Gælden er normalt afdragsfri. Fastsættelse af renten er normalt underordnet, da denne fikseres i det gældsforhold, ejerpantebrevet tjener til sikkerhed for, men rentefastsættelsen kan dog muligvis få betydning ved opgørelse af ejerpantebrevet på en tvangsauktion. Sædvanligvis vil ejerpantebrevet kunne opsiges såvel af debitor som af kreditor (d.v.s. også håndpanthaveren) med et passende kort varsel. Ejerpantebrevet gives sædvanligvis påtegning om, at meddelelser ifølge retsplejelovens kapitel 51 (om indkaldelse til tvangsauktion) og andre meddelelser, der efter lovgivningen skal sendes pantekreditor, skal sendes til en nærmere angiven person, pengeinstitut eller andre, her typisk ejerforeningen c/o administrator, der ofte tillige bemyndiges til at underskrive påtegninger af enhver art. Den nævnte vil sædvanligvis være håndpanthaveren.

Ejerpantebrevet håndpant sættes herefter af debitor, med en særlig håndpant sætningserklæring, til kreditor ifølge det underliggende gældsforhold (håndpanthaver), her altså ejerforeningen.

Fordelen ved et ejerpantebrev er bl.a., at dette uden indholdsmæssige ændringer (bortset evt. fra bestemmelsen om, hvortil meddelelser skal sendes) kan anvendes i forskellige gældsforhold, når der opstår behov herfor, ligesom ejerpantebrevet vil kunne overtages af en ny ejer af ejendommen eller flyttes over i udstederens nye ejendom.

Skadesløsbrev

Et skadesløsbrev udstedes af debitor til en bestemt kreditor.

4.3.1. Vedtægtshjemmel

Skadesløsbrevet vil angive at være til sikkerhed for (skadesløs) betaling af, hvad debitor måtte være eller blive den pågældende skyldig, dog ikke ud over et fastsat størsteløb, der skal inkludere renter og eventuelle omkostninger (vedrørende den underliggende gæld). Et skadesløsbrev oprettes på »Justitsministeriets pantebrevsformular Skadesløsbrev (Fast Ejendom)« og udfyldes i øvrigt på tilsvarende måde som andre pantebreve, dog under hensyntagen til det forskelligartede indhold.

Et skadesløsbrev kan normalt overtages af en ny ejer af ejendommen ved en løs erklæring. Skal skadesløsbrevet anvendes over for en ny kreditor, må der udstedes et nyt skadesløsbrev med angivelse af den nye kreditor.

Pantstiftende vedtægter

Til sikkerhed for medlemmernes gæld til en ejer(lejligheds)forening, en grund-ejerforening el. lign. vil den pågældende forenings vedtægter, enten i forbindelse med foreningens stiftelse eller ved senere lejlighed, kunne tinglyses pantstiftende på de berørte ejerlejligheder/ejendomme, sædvanligvis med angivelse af et maksimumbeløb. Der gælder ingen blanket- eller formulartvang.

4.3. Fordele og ulemper ved valg af ejerpantebreve, skadesløsbreve og pantstiftende vedtægter

Valget af, hvilken type panteret der skal anvendes i det konkrete tilfælde, bør træffes bl.a. under hensyntagen til administrative forhold, til et evt. ønske om genbenyttelse af pantesikkerheden i andre gældsforhold og til omkostningsmæssige, herunder likviditetsmæssige forhold, m.v.

4.3.1. Vedtægtshjemmel

Normalvedtægten indeholder ingen bestemmelser om etablering af sikkerhed over for ejerforeningen for medlemmernes økonomiske forpligtelser. Såfremt medlemmerne skal være forpligtet til etablering af sikkerhed under den ene eller anden form, må dette fremgå af de tinglyste vedtægter og altså dermed af en individuel vedtægt, der er oprettet enten i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder eller på et senere tidspunkt.

Er en sådan vedtægtsbestemmelse ikke blevet indsat i en individuel vedtægt i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder, og må det erkendes, at det ikke for tiden vil være muligt at skaffe det nødvendige kvalificerede flertal blandt medlemmerne for en sådan vedtægtsbestemmelse (-ændring), er en generel ordning gældende for alle medlemmer dermed udelukket, hvad enten sikkerheden ønskes etableret som pantstiftende vedtægter, som ejerpantebrev eller som skadesløsbrev.

Omvendt er der ikke noget til hinder for, at eksempelvis ejeren af restejendommen forpligter sig til, eller blot rent faktisk sørger for, at oprette sikker-

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

heden i forbindelse med salget af de enkelte ejerlejligheder. Dette kan i så fald kun ske i form af et ejerpantebrev eller et skadesløsbrev.

Sikkerhedens størrelse, prioritetsstilling m.v. vil helt bero på den aftale, der måtte være indgået mellem ejerforeningen og den pågældende ejer.

4.3.2. Indhold og prioritetsstilling

Som nævnt forudsætter en generel ordning, at der er vedtægts hjemmel, enten således at det er anført, at vedtægterne (nu) tinglyses pantstiftende for et givent beløb, eller således, at det er anført, at medlemmer, inden en vis frist eller i forbindelse med videresalg, skal etablere og opretholde pantsikkerhed i form af ejerpantebrev eller skadesløsbrev.

I vedtægterne vil der kunne være særlige bestemmelser om sikkerhedens størrelse og evt. regulering og forrentning, om sikkerhedens prioritetsstilling og om evt. respekt af ny belåning, m.v.

Det forhold, at der ud over selve vedtægtsbestemmelsen om pligt til etablering af sikkerhed evt. skal oprettes et særskilt dokument, vil nødvendigvis medføre risiko for, at der ikke er identitet mellem på den ene side vedtægternes bestemmelser om sikkerhedens form og indhold og på den anden side det særskilte dokumentes egne bestemmelser herom. Dette kan give anledning til betydelig administrativ kontrol, til fortolkningstvivel og til skuffelser.

Er det eksempelvis i vedtægterne anført, at ejerpantebrevet skal have bedst mulig prioritetsstilling (og altså dermed om mulig første prioritet), mens det i ejerpantebrevet fejlagtigt er anført, at det respekterer det kreditforeningslån, der er udstedt i forbindelse med salget af den pågældende ejerlejlighed, må ejerforeningen på en tvangsauktion utvivlsomt som udgangspunkt acceptere, at ejerforeningen prioritetsmæssigt står efter kreditforeningslånet.

Denne risiko for uoverensstemmelser i dokumentaffattelsen undgås, hvis der kun er et dokument, og altså dermed i realiteten kun, hvis sikkerheden etableres som pantstiftende vedtægter.

4.3.3. Retsforfølgning

Det antoges tidligere, at bestemmelsen i retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6 om umiddelbart udlæg uden forudgående domserhvervelse kun omfattede ejerpantebreve og skadesløsbreve, og dette var antagelig bl.a. årsagen til, at ejerforeningernes sikkerhed i mange tilfælde blev etableret på denne måde.

Det er nu siden slutningen af 1980'erne fastslået, at pantstiftende vedtægter også anses for omfattet af bestemmelsen om umiddelbart udlæg, således at der også i dette tilfælde uden forudgående domserhvervelse kan foretages udlæg i den pantsatte ejerlejlighed, »...når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne«.

4.3.5.1. Pantstiftende vedtægter

Der er derfor i relation til retsforfølgningens måden i dag ingen realitetsforskel på de forskellige typer pantesikkerheder.

4.3.4. Tvangsauktion

Som udgangspunkt opgøres ejerforeningens pantesikkerhed på tvangsauktion over ejerlejligheden på samme måde, uanset hvorledes sikkerheden er etableret. Ejerforeningens pantesikrede tilgodehavende opgøres og medtages i praksis i salgsopstillingens (købsnøglens) kolonne 3 («*Restancer*«).

Tidligere blev ejerforeningens tilgodehavende opgjort i kolonne 4, som en »Hæftelse, der kræves indfriet«, og som skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning. Efterhånden har der udviklet sig den praksis, at tilgodehavendet kan opgøres og medtages i kolonne 3, som en »Restance.....på hæftelser, der kan forventes overtaget«, og som derfor skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning. Der er næppe tænkt på denne situation i forbindelse med indførelse af auktionsvilkårene, men sidstnævnte opgørelsesmetode må være den rigtigste, og metoden kan forklares, dels ved at ejerforeningens tilgodehavende jo netop er forfaldne »restancer«, og dels ved at der jo er tale om, at det nye medlem indtræder i den fremtidige hæftelse over for ejerforeningen, cfr. den situation, som hæftelser opgjort i kolonne 4 primært har for øje, nemlig indfrielse af et engagement hos en kreditor, som køberen ikke fremover har noget (løbende) mellemværende med.

Da et ejerpantebrev normalt indeholder bestemmelse om *forrentning* af hovedstolen, kunne man tidligere, i lighed med, hvad der gjaldt for almindelige prioritetspantebreve, i praksis opgøre pantesikkerhedens maksimum til hovedstolen med tillæg af i hvert fald et års rente og med en rentefod svarende til den i ejerpantebrevet fastsatte (men i øvrigt fiktive) rentesats. I teorien var der visse krav om, at rentetillægget forudsatte, at der i det underliggende gældsforhold var påløbet renter med mindst samme beløbsmæssige størrelse.

Denne praksis er nu som udgangspunkt underkendt, og der kræves nu særlige og udtrykkelige bestemmelser i ejerpantebrevet om opskrivning af ejerpantebrevets hovedstol og muligvis også særlige bestemmelser i håndpantsetningserklæringen, for at der kan opnås pantesikkerhed også for rentetillægget. Disse særlige bestemmelser er så godt som aldrig indføjede i ældre ejerpantebreve og indføjede sjældent i nye ejerpantebreve.

I praksis er der derfor vedrørende opgørelse af pantesikkerheden i realiteten ingen forskel på pantstiftende vedtægters, ejerpantebrevs og skadesløsbrevs stilling på en tvangsauktion.

4.3.5. Tinglysning, gældsovertagelse m.v.

4.3.5.1. Pantstiftende vedtægter

Etablering af pantesikkerhed i de enkelte ejerlejligheder i henhold til pantstiftende vedtægter sker ved indlevering af vedtægterne til tinglysning. Såfremt vedtægtsbestemmelserne om pant er vedtaget og gyldigt har kunnet vedtages

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

uden samtykke (uden enstemmighed) fra samtlige ejerlejlighedsejere, skal vedtægterne blot være underskrevet af ejerforeningens bestyrelse (eller evt. blot af de tegningsberettigede). Tinglysningsbegæringen skal være ledsaget af dokumentation for beslutningen i form af generalforsamlingsreferatet(erne), enten i original eller i bekræftet fotokopi. De pantstiftende vedtægter kan tinglyses på alle/samtlige ejerlejligheder uden forevisning af skøde(r).

Ved ejerskifte gælder pantsikkerheden uden videre også til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos den nye ejer, og dette uden at den nye ejer skal indlevere gældsovertagelse eller andet til ejerforeningen.

Såfremt pantsikkerheden måtte være bortfaldet som udækket i forbindelse med en tvangsauktion over ejerlejligheden, og såfremt auktionskøberen indvilliger i, at pantsikkerheden opretholdes, enten fordi vedkommende er indforstået hermed, eller fordi vedkommende er forpligtet hertil, skal der i princippet ske gentinglysning og nystempling af den pantstiftende vedtægt i den pågældende ejerlejlighed. Denne gentinglysning sker i så fald ved indlevering af et dokument underskrevet af ejerforeningens bestyrelse og evt. med fornøden dokumentation for auktionskøberens indforståelse hermed.

Såfremt pantsikkerheden måtte være bortfaldet som udækket i forbindelse med en tvangsauktion, og såfremt pantsikkerheden efter bestemmelsen i retsplejelovens § 581 er blevet slettet i henhold til auktionskøbers begæring herom, kan ejerforeningen muligvis, med henvisning til den servitutstiftende del af vedtægterne (om medlemmernes pligt til etablering af pantsikkerhed i form af pantstiftende vedtægter), foranledige de pantstiftende vedtægter gentinglyst blot ved indlevering af en erklæring/dokument herom underskrevet af ejerforeningens bestyrelse. Såfremt også den servitutstiftende del af vedtægtsbestemmelserne er bortfaldet i kraft af retsplejelovens bestemmelser i § 573 om alternativt opråb, kan det for ejerforeningen blive nødvendigt på førstkommende generalforsamling at søge gentaget vedtagelsen af de oprindelige vedtægtsbestemmelser om pant og herefter foretage gentinglysningen på dette grundlag.

4.3.5.2. Skadesløsbreve

Etablering af pantsikkerhed i de enkelte ejerlejligheder i form af et skadesløsbrev sker ved indlevering til tinglysning af et individuelt udfærdiget skadesløsbrev i den enkelte ejerlejlighed. Skadesløsbrevet skal være underskrevet af den pågældende ejerlejlighedsejer og udstedt til ejerforeningen, og der skal i forbindelse med tinglysningen ske forevisning af skøde(r).

Ved ejerskifte gælder pantsikkerheden i princippet kun til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos den nye ejer, såfremt den nye ejer har underskrevet gældsovertagelseserklæring, enten ved en påtegning på skadesløsbrevet eller ved en løs erklæring. Det er i så henseende ikke tilstrækkeligt, at den nye ejer automatisk indtræder som personligt hæftende over for ejerforeningen for fremtidige bidrag til ejerforeningen, idet dette ikke afgør spørgsmålet om ejerforeningens pantsikkerhed for den nye ejers personlige hæftelse, og det er også uden betydning, om der i vedtægterne evt. måtte være udtrykkelig bestemmelse om, at den nye ejer (»den til enhver tid værende ejer«) altid

4.3.5.3. Ejerpantebrev

skal have eller etablere pant til fordel for ejerforeningen, idet pantet netop først etableres i og med gældsøvertagelsen. Det er klart, at ejerforeningen med nævnte vedtægtsbestemmelse, i givet fald kan få den nye ejer dømt til at underskrive en gældsøvertagelseserklæring.

I visse ejerforeninger konstateres det til tider, at man i gennem en længere periode har forsømt at få underskrift af gældsøvertagelseserklæringer fra den/de nye ejer(e). Denne forsømmelse kan retableres blot ved henvendelse til den aktuelle ejer, idet der ikke er noget krav om, at der skal foreligge en sammenhængende og ubrudt række gældsøvertagelseserklæringer.

Det er ikke nødvendigt, at gældsøvertagelsen tinglyses.

Nogle er så vidt ses af den opfattelse, at ejerforeningen ved ejerskifte må sikre sig, enten at der udstedes og tinglyses et nyt skadesløsbrev til afløsning af det hidtidige, eller at der på det hidtidige skadesløsbrev tinglyses en påtegning om ejerskifte, idet pantet ellers ikke kan antages at sikre krav opstået mod den nye ejer. Såfremt debitorskiftet vel berigtiges, men ikke tinglyses, kan der efter nævnte opfattelse formentlig gøres umiddelbart udlæg også for den ny ejers gæld, men gælden kan ikke anses for sikret ved pant på skadesløsbrevets tinglyste prioritetsplads.

Denne opfattelse er næppe korrekt. Det afgørende må, såvel i relation til spørgsmålet om umiddelbart udlæg for den nye ejers gæld som i relation til ejerforeningens pantsikkerhed og prioritetsmæssige placering, være, at den nye ejer har underskrevet gældsøvertagelseserklæring, og ikke at denne tillige er tinglyst.

Såfremt pantsikkerheden måtte være bortfaldet og evt. slettet som udækket i forbindelse med en tvangsauktion, kan det på tilsvarende måde som ved pantstiftende vedtægter principielt blive aktuelt at gentinglyse og nystemple skadesløsbrevet. Denne gentinglysning sker i så fald mest hensigtsmæssigt ved, at den nye ejer underskriver en påtegning på skadesløsbrevet, der af ejerforeningen genfremsendes til tinglysning, eller, hvis dette er slettet, ved oprettelse af et nyt skadesløsbrev og fremsendelse af dette til tinglysning, og i begge tilfælde med forevisning af den nye ejers adkomstokument.

4.3.5.3. Ejerpantebrev

Etablering af pantsikkerhed i de enkelte ejerlejligheder i form af et ejerpantebrev sker ved indlevering til tinglysning af et individuelt udfærdiget ejerpantebrev i den enkelte ejerlejlighed. Ejerpantebrevet skal være underskrevet af den pågældende ejerlejlighedsejer, og der skal i forbindelse med tinglysningen ske forevisning af skøde(r). Ejerpantebrevet gives herefter ejerforeningen i håndpant til sikkerhed for ejerens økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen, og sædvanligvis underskriver ejeren (debitor) i forbindelse hermed en egentlig håndpantætningserklæring.

Ved ejerskifte gælder pantsikkerheden på tilsvarende måde som ved skadesløsbreve i princippet kun til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos den nye ejer, såfremt den nye ejer har underskrevet gældsøvertagelseserklæring, enten ved en påtegning på ejerpantebrevet eller ved en løs erklæring.

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

Gældsovertagelseserklæringen bør kombineres med en transporterklæring fra den hidtidige ejer til den nye ejer, hvorved den nye ejer også indtræder som kreditor i henhold til ejerpantebrevet, der jo ifølge sit indhold angiver at være udstedt af ejeren (debitor) til sig selv (kreditor).

Såfremt disse forhold i en periode har været forsømt iagttaget af ejerforeningen, kan spørgsmålet om gældsovertagelse og den nye ejers »indtræden« som kreditor på ejerpantebrevet retableres ved henvendelse til den nye ejer.

Kreditortransporten fra hidtidige ejer(e) til den aktuelle ejer forudsætter imidlertid som udgangspunkt den hidtidige ejers(res) medvirken, og dette vanskeliggøres i vidt omfang, hvis der stilles krav om en sammenhængende transportpåtegning, idet det ofte vil være meget vanskeligt, om ikke umuligt, at få hidtidige ejer(e) til at medvirke hertil.

I det omfang, der i ejerpantebrevet, evt. i forbindelse med ejerpantebrevets oprindelige oprettelse flere adkomstled tilbage, er indsat en fuldmagt til ejerforeningen til at forsyne ejerpantebrevet med påtegninger af enhver art, antages det, at ejerforeningen i henhold til denne fuldmagt kan underskrive transportpåtegningen på de(n) hidtidige ejer(e)s/transportgivers vegne, også selvom der i mellemtiden måtte have været ejerskifter, hvor transportpåtegningerne ikke er blevet bragt i orden. Transportpåtegningen underskrives altså for så vidt ifølge fuldmagt fra den oprindelige fuldmagtsgiver (kreditor).

Indeholder ejerpantebrevet ikke en sådan fortsat gældende fuldmagt, og er det ikke praktisk muligt at retablere forholdene ved henvendelse til tidligere ejer(e), må ejerforeningen i mangel af bedre nøjes med at få den aktuelle ejers gældsovertagelse, og den aktuelle ejers bekræftelse på, at vedkommende (også) er indtrådt som kreditor i ejerpantebrevet. Det er næppe i praksis fuldt afklaret, om dette er tilstrækkeligt til, at ejerforeningens panteret kan gøres gældende over for den nye ejer for så vidt angår dennes økonomiske forpligtelser over for ejerforeningen, men kombineres dette med en udtrykkelig håndpantætningserklæring fra den nye ejer, har man gjort, hvad man kunne.

Formentlig er det ikke (absolut) nødvendigt, at der underskrives erklæring om håndpantætning af ejerpantebrevet til ejerforeningen, da ejerforeningen ved fremvisning af ejerpantebrevet på tvangsauktion og eventuelt med henvisning til vedtægterne kan sandsynliggøre, at der mundtligt i og med overgivelsen af ejerpantebrevet er sket håndpantætning heraf til ejerforeningen. Det er dog klart, at en formelt underskrevet håndpantætningserklæring vil kunne have bevismæssig betydning.

Det er ikke nødvendigt, at gældsovertagelseserklæringen eller transporterklæringen tinglyses. Hvis der sker tinglysning heraf, skal der ikke ske forevisning af skøde.

Såfremt pantsikkerheden måtte være bortfaldet og evt. slettet som udækket i forbindelse med en tvangsauktion, kan det på tilsvarende måde som ved pantstiftende vedtægter principielt blive aktuelt at gentinglyse og nystemple ejerpantebrevet. Denne gentinglysning sker i så fald mest hensigtsmæssigt ved, at den nye ejer underskriver en påtegning om gældsovertagelse og transport på ejerpantebrevet, der fremsendes til tinglysning med anmodning om gentinglysning og lysning af transporten m.v., eller, hvis dette er slettet, ved oprettelse af et nyt

4.3.6.2. Skadesløsbreve og ejerpantebreve

ejerpantebrev og fremsendelse af dette til tinglysning, og i begge tilfælde med forevisning af den nye ejers adkomstdokument.

Såfremt ejerpantebrevet måtte være bortkommet, således at dette ikke kan forevises i forbindelse med en udlægsforretning eller i forbindelse med en tvangsauktion, kan det som følge af, at ejerpantebrevet principielt må opfattes som en negotiabelt (omsætteligt) dokument, blive nødvendigt at indlede en mortifikations sag og udstede et nyt ejerpantebrev til erstatning for det bortkomne. Indtil mortifikations sagen er tilendebragt, vil et evt. auktionsprovenu blive deponeret i fogedretten.

4.3.6. Omkostninger

4.3.6.1. Pantstiftende vedtægter

Omkostningerne ved oprettelse og tinglysning af pantstiftende vedtægter vil bestå af stempelafgiften på 1½% af det samlede beløb, hvormed vedtægterne etablerer pant og af tinglysningsafgiften på p.t. kr. 700.

Stempelafgiften beregnes som nævnt af det samlede beløb, og består ejerforeningen f.eks. af 10 ejerlejligheder, hvor der i hver skal etableres pant med kr. 10.000, beregnes stempelafgiften altså af kr. 100.000 og ikke kun af kr. 10.000. Når sikkerheden ønskes etableret i form af pantstiftende vedtægter, er det sædvanligt og naturligt, at man ud fra en lighedsgrundsætning el. lign. etablerer pantet samtidig i alle ejerlejligheder og en gang for alle, og ikke eksempelvis først i forbindelse med kommende videresalg af ejerlejlighederne, heller ikke for restejendommens vedkommende. Omvendt skal der kun betales en gang tinglysningsafgift, da vedtægterne kun består af et dokument. Det er sædvanligt, at udgifterne hertil afholdes af ejerforeningen som en fællesudgift.

Da der ved ejerskifte ikke skal ske skriftlig og formel gældsovertagelse og heller ikke nogen form for tinglysning i den forbindelse, opstår der ikke udgifter, hverken af ekspeditions mæssig eller administrativ karakter eller i form af stempelafgift eller tinglysningsafgift.

4.3.6.2. Skadesløsbreve og ejerpantebreve

Omkostningerne ved oprettelse og tinglysning af et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev vil ligeledes bestå af stempelafgiften på 1½% og af tinglysningsafgiften på p.t. kr. 700.

Når sikkerheden ønskes etableret på denne måde, er det ofte sædvanligt, at sikkerheden først fordres etableret i forbindelse med kommende ejerskifte. Stempelafgiften fordeles dermed over en længere periode. Omvendt skal der her betales tinglysningsafgift af hvert dokument, hvilket i ovennævnte eksempel altså ville medføre en samlet tinglysningsafgift på kr. 7.000 eller kr. 6.300

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

mere end ved en samlet tinglysning af vedtægterne. Det er sædvanligt, at udgifterne hertil afholdes af den enkelte ejer, successivt når forpligtelsen opstår.

Ved ejerskifte skal der ved et skadesløsbrev udfærdiges og ekspederes gældsovertagelseserklæring eller oprettes nyt skadesløsbrev, hvilket kan medføre stempelafgift, og ønskes gældsovertagelseserklæringen eller det nye skadesløsbrev tinglyst, skal der erlægges tinglysningsafgift.

Ved ejerskifte skal der ved et ejerpantebrev udfærdiges erklæring om den nye ejers indtræden i ejerpantebrevet som debitor (gældsovertagelse), der skal udstedes transport af kreditorrettigheder fra tidligere ejer til den nye ejer (kreditorskifte), og der bør udfærdiges ny håndpant sætningserklæring. Ifølge stempelovens § 73 er et dokument om en ny ejers overtagelse af den personlige forpligtelse ifølge et ejerpantebrev stempelfri, i hvert fald når den nye ejer samtidig får transport på kreditorrettighederne, og transport på kreditorrettighederne er stempelfri ifølge stempelovens § 72. Ønskes gældsovertagelsen og/eller transporten tinglyst, skal der erlægges tinglysningsafgift.

Hvad enten man antager, at gældsovertagelse af forpligtelsen i henhold til et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev skal tinglyses eller ej, er det som nævnt ovenfor nødvendigt, at visse formalia i forbindelse med ejerskiftet iagttages, hvilket under alle omstændigheder medfører udgifter til dokumentaffattelse og udgifter af ekspeditions-mæssig og administrativ karakter. Ønsker man herudover at tinglyse gældsovertagelsen og (ved ejerpantebreve) transporten, skal der ved hvert ejerskifte erlægges tinglysningsafgift.

4.3.7. Sammenfatning og konklusion

Det må ud fra en gennemsnitlig betragtning antages, at det er mest enkelt og dermed mest sikkert at etablere pantsikkerheden i form af pantstiftende vedtægter, og på såvel kort som langt sigt kan der spares udgifter i hvert fald til tinglysningsafgift. Der er ikke (mere) nogle væsentlige fordele ved at operere med ejerpantebreve og skadesløsbreve. Problemet er reelt kun, om ejerforeningen har likviditet til at afholde den samlede stempelafgift på det relevante tidspunkt.

4.4. Prioritetsstilling

Normalvedtægten indeholder ingen bestemmelser om pant.

Ofte er der imidlertid, i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder eller i forbindelse med det første frasalg af en ejerlejlighed, etableret pantsikkerhed, enten således, at *individuelle vedtægter* generelt er tinglyst pantstiftende for et vist beløb, eller således, at det i vedtægterne pålægges ejeren(erne) i forbindelse med første salg at udstede et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev for et vist beløb.

4.4. Prioritetsstilling

Det kan i vedtægterne være bestemt, at pantesikkerheden skal have første prioritet, men ofte vil den ejer, der har opdelt ejendommen i ejerlejligheder, og som har affattet vedtægterne, have valgt at indsætte en *respektklausul*. Denne kan gå ud på, at ejerforeningens panteret respekterer dels

- de prioriteter, der hviler på den enkelte ejerlejlighed (evt. efter relaksation og opdeling af prioriteterne), dels
- de prioriteter, der oprettes og udstedes i forbindelse med ejerlejlighedens salg (altså typisk et eller flere kreditforeningslån og sælgerpantebreve), og dels
- i visse tilfælde herudover optagelse af størst muligt realkreditlån som led i eller uafhængig af en omprioritering.

Det er klart, at pantets reelle værdi for ejerforeningen vil være helt afhængig af, hvilken respektklausul der er gældende i det enkelte tilfælde.

Skal pantet »kun« respektere de på salgstidspunktet værende eller udstedte prioriteter, vil ejerforeningens pant efterhånden rykke op i prioritetsrækken, når disse prioriteter afdrages, eller når de aflyses. Det kan ikke antages, at ejerforeningens pant i disse situationer skal respektere en omprioritering af ejerlejligheden.

Skal pantet herudover respektere optagelse af størst muligt realkreditlån, kan ejerforeningen omvendt risikere, at ejerforeningens pant skal rykke tilbage for et nyt realkreditlån, selvom ejerforeningens pant måske, i kraft af oprykning retten, ellers ville have opnået en god prioritetsstilling. Ejerforeningens mulighed for at opnå dækning på en evt. tvangsauktion vil derfor helt bero på den tilfældighed, om ejeren for nyligt har optaget et nyt realkreditlån f.eks. i forbindelse med et salg/køb af ejerlejligheden.

Ifølge den for realkreditinstitutterne (i det følgende kaldet kreditforeningerne) gældende *bekendtgørelse om låneudmåling* medregnes pant til ejerforeninger på p.t. (1996) indtil kr. 33.000 i den enkelte ejerlejlighed ikke ved opgørelse af lånegrænserne. Dette gælder i princippet uafhængigt af ejerlejlighedens størrelse. Dette betyder, at kreditforeningerne normalt respekterer eller er villige til at respektere pant til ejerforeningen af denne størrelse.

Ofte vil det imidlertid i kreditforeningspantebrevets respektklausul være anført, at (kreditforenings)pantebrevet skal have første prioritet, og at det respekterer de servitutter, byrder og andre hæftelser, der er tinglyst på ejerlejligheden, »...medmindre disse efter deres indhold respekterer kreditforeningspantebrevet«.

På tvangsauktion kan der herefter opstå den ejendommelige situation, at selvom kreditforeningen i overensstemmelse med låneudmålingsbekendtgørelsen normalt kunne og ville have respekteret ejerforeningens pant op til det nævnte beløb, kræver kreditforeningen alligevel første prioritet, når og hvis ejerforeningens pant (ifølge vedtægterne, skadesløsbrevet eller ejerpantebrevet) respekterer optagelse af størst muligt realkreditlån.

Denne konsekvens kan formentlig undgås, såfremt ejerforeningen, i forbindelse med kreditforeningens låneudstedelse og tinglysning af kreditforeningspantebrevet (og altså eksempelvis i forbindelse med et ejerskifte), sørger for at gøre kreditforeningen opmærksom på ejerfore-

Kap. 6. Vedtægter og pantsikkerhed

ningens pant og formår kreditforeningen til udtrykkelig at indføre i kreditforeningspantebrevet, at dette respekterer ejerforeningens pant. Her må det ved fortolkning antages, at kreditforeningen uanset respektklausulen i ejerforeningens pant har erklæret sig villig til at respektere ejerforeningens pant, og at denne erklæring har forrang frem for bestemmelsen i ejerforeningens vedtægter. Dette kræver imidlertid stor overvågenhed fra ejerforeningens side og velvillig assistance fra alle, der er impliceret i salget eller låneoptagelsen/formidlingen, og medfører derfor en usikker situation for ejerforeningen.

Da ejerforeningen ofte må anse sit pant for værdiløst, hvis det på en tvangsauktion skal respektere et for nyligt optaget foranstående kreditforeningslån, kan ejerforeningen kun med sikkerhed undgå denne konsekvens, hvis ejerforeningen er opmærksom på i tide at få ændret vedtægterne, således at *respektklausulen udgår* af disse. Dette vil hindre fremtidig belåning med »...størst muligt realkreditlån«. Hvis respektklausulen herudover er indsat i skadesløsbreve /ejerpantebreve, må og bør denne respektklausul også udgå, idet det ellers må antages, at respektklausulen heri er den gældende i forhold til kreditforeningen.

4.5. Vedtægtsændring om pant

Såfremt ejerforeningen ikke har tinglyst pantsikkerhed, eller denne ikke mere anses for tilstrækkelig, kan der på ejerforeningens generalforsamling træffes beslutning om etablering eller forhøjelse af pantsikkerheden.

Denne beslutning bør træffes i form af en vedtægtsændring. *Beslutningen* bør gå ud på, dels

- at de til enhver tid værende ejere/medlemmer er forpligtet til nu, eller senest i forbindelse med førstkommende ejerskifte, at etablere pant for et vist beløb og med en vis prioritetsstilling, dels
- at de pågældende altid skal opretholde pant for dette beløb og med denne prioritetsstilling og dels
- at der evt. herudover faktisk nu etableres pant i de enkelte ejerlejligheder typisk ved, at vedtægterne tinglyses pantstiftende for det ønskede beløb.

Vedtægtsændringerne skal tinglyses *som byrde* og herudover i givet fald tillige *som pantstiftende*.

Det har i en periode været antaget, at tinglysningsdommeren kunne og måtte afvise sådanne vedtægtsændringer, hvis ikke samtlige ejerlejlighedsejere havde tilsluttet sig disse, først med den begrundelse, at indførelse af bestemmelser om pant, uanset størrelse, krævede (skriftlig) samtykke fra de enkelte ejere (altså enstemmighed), og dernæst med den begrundelse, at, da kun pant af en rimelig størrelse kunne vedtages uden enstemmighed, kunne tinglysningsdommeren ikke vurdere pantets rimelighed.

Praksis har udviklet sig således, at vedtægtsbestemmelser om pant kan besluttes og indføres med det kvalificerede flertal, der i øvrigt kræves til beslutninger om vedtægtsændringer, når

4.5. Vedtægtsændring om pant

pantet er af rimelig størrelse i forhold til ejerforeningens udgifter og den enkelte ejerlejligheds andel heraf over en periode, og at det som udgangspunkt må antages, at en generalforsamlingsbeslutning herom opfylder dette rimelighedskrav, således at tinglysningsdommeren kun har anledning til at gribe ind i de tilfælde, hvor vedtægtsbestemmelsen om pant umiddelbart forekommer åbenbart urimelig for den enkelte ejer.

Som rettesnor for, hvad der må antages at være et *rimeligt beløb* for den enkelte ejer, må man vurdere ejerforeningens samlede udgifter og den andel, der vedrørende den pågældende ejerlejlighed kan risikere at blive ophobet som restance i en sædvanlig inkassoperiode frem til tvangsauktionsdagen.

Beløb, der beregnes som et multipla af en rimelig »grundsats« gange med den pågældende ejerlejligheds fordelingstal, må som udgangspunkt være i orden, men det må også kunne accepteres, at man indsætter såvel et minimum som et maksimum eller generelt opererer med samme beløb, såfremt dette er rimeligt. Som rimeligt beløb må man kunne anvende det beløb, som kreditforeningerne i følge ovennævnte låneudmålingsbekendtgørelse generelt kan respektere uanset ejerlejlighedens størrelse.

På grund af et ønske om at sikre, at pantet fremover fulgte med prisudviklingen, har man i visse situationer valgt at indføre bestemmelse om pant af en vis størrelse (basisbeløb) og med en løbende fremtidig årlig (*indeks*)regulering af pantet, enten i forhold til udviklingen i pristallet (nettoprisindekset) eller i form af en procentregulering. Selvom en sådan vedtægtsbestemmelse kan forekomme fornuftig og evt. også medfører besparelser i stempeludgifterne (idet kun basisbeløbet, men ikke den fremtidige indeksregulering, stemples), har der vist sig den ulempe ved ordningen, at kreditforeningerne ofte ikke vil respektere pant med indeksregulering. Dette gælder i nogle tilfælde, selvom det oprindelige basisbeløb ligger (langt) under grænserne i låneudmålingsbekendtgørelsen, og selvom man kombinerer det med en ordning, hvor basisbeløb inklusiv indeksregulering aldrig kan eller må overstige den til enhver tid gældende grænse i nævnte bekendtgørelse. For at undgå komplikationer i forbindelse med realkreditbelåningen er det derfor formentlig mest tilrådeligt at undgå bestemmelser om indeksregulering.

KAPITEL 7

Ejerens rettigheder og forpligtelser

1. Indledning

Ejendomsretten til en ejerlejlighed er en *egentlig (fuldstændig) ejendomsret*, hvilket betyder, at ejeren har retten til at udøve den retlige og faktiske råden i enhver henseende, hvor der ikke ved lov, vedtægter, aftale eller på anden måde er gjort indskrænkninger.

I forhold til ejeren af et parcelhus indeholder ejendomsretten til en ejerlejlighed imidlertid såvel momenter, der udvider ejendomsretsbegrebet, som momenter, der indskrænker ejendomsretsbegrebet.

Ejendomsretten til en ejerlejlighed kan siges at være *udvidet*, idet genstanden for ejendomsretten ikke alene omfatter de som særejendom udlagte lokaler, men den *samlede »ejerlejlighedsret«*, der består af følgende:

- retten til at udøve den retlige og faktiske eneråden over særejendommen, altså de som særejendom udlagte lokaler
- retten til i fællesskab med de øvrige ejerlejlighedsejere (medlemmer) at udøve den retlige og faktiske råden over grunden og de fælles lokaliteter, bestanddele og tilbehør som anpartshaver i disse og
- retten til udøvelse af forvaltningsbeføjelser som (pligtmæssig) medlem af ejerforeningen

og i alle tilfælde med de til rettigheden modsvarende forpligtelser.

Det nævnte samlede kompleks af rettigheder og pligter kan *ikke adskilles*, og det er derfor eksempelvis ikke muligt at overdrage selve ejerlejligheden (de som særejendom udlagte fysisk afgrænsede lokaliteter) og forbeholde sig medejendomsretten til de fælles bestanddele eller forbeholde sig fortsat medlemskab af ejerforeningen.

De *indskrænkende* momenter, der i nogen grad begrænser ejerlejlighedsejers retlige og faktiske eneråden også over særejendommen, er foranlediget af det nødvendige fællesskab om fælles bestanddele og medlemskabet af ejerfore-

2.2. Oplysningspligt ved salg til lejer

ningen og af det intensiverede naboskab i (etage)ejendommen, der enten i kraft af lov, vedtægter eller uskrevne regler, herunder forholdets natur, medfører yderligere indskrænkninger af naboretlig karakter.

2. Salg

Ejerlejlighedsejeren kan, på tilsvarende måde som enhver anden ejer af fast ejendom, som udgangspunkt frit sælge sin ejerlejlighed til anden side. Der gælder imidlertid i visse henseender, især for beboelsesejerlejligheder, særlige krav til de oplysninger, der skal gives i forbindelse med salget og særlige begrænsninger i muligheden for at sælge på det optimale tidspunkt og til den optimale pris.

2.1. Oplysningspligt generelt

Ejerlejlighedslovens § 9 indeholder en generel oplysningsforpligtelse for sælgeren. Ifølge bestemmelsen skal overdrageren af en ejerlejlighed inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over ejerlejlighedens og ejerforeningens *finansiering og driftsudgifter*, samt ved nyopførte ejendomme herudover en beregning af de udgifter, opførelsen har medført. Bestemmelsen gælder i princippet både *for boliger og for erhverv*.

Bestemmelsen indeholder i relation til opstillingen over ejerlejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter ikke større krav, end hvad der allerede følger af ejendomsomsætningsloven, men omfatter altså salg, hvor der ikke har medvirket professionel bistand. Bestemmelsen er ikke strafsanktioneret og er heller ikke i sig selv direkte civilretligt sanktioneret, og eventuelle civilretlige konsekvenser ved overtrædelse af oplysningsbestemmelsen vil helt bero på de konkrete forhold i forbindelse med handelen, herunder om de ikke oplyste forhold er af væsentlig betydning eller af usædvanlig karakter.

2.2. Oplysningspligt ved salg til lejer

Antagelig for at undgå risikoen for, at en lejer af en lejlighed i en ejendom, der opdeles i ejerlejligheder, bliver »presset« til at købe ejerlejligheden, indeholder *ejerlejlighedslovens § 16* en bestemmelse om, at den, der tilbyder en *oprindelig lejer* at købe ejerlejligheden efter opdeling, skal gøre lejerens skriftligt bekendt med, at lejerens *ikke kan opsiges*. Bestemmelsen gælder i princippet både *for boliger og for erhverv*.

Bestemmelsen bør erindres, idet den gælder i relation til alle de oprindelige lejere, selvom det måske først er lang tid efter og helt uafhængigt af opdelingen, at der fremsættes et sådant salgstilbud over for lejerne.

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

Bestemmelsen er strafsanktioneret, men ikke i sig selv direkte civilretligt sanktioneret.

2.3. Pris

Prisdannelsen ved salg af en ejerlejlighed er som udgangspunkt helt fri på tilsvarende måde som ved salg af anden fast ejendom.

Antagelig som følge af en oprindelig frygt for, at den dominerende part i en ejendomshandel kunne udnytte en lejlighedssøgendes boligsituation til at beregne sig en pris, der oversteg, hvad værdien af ejerlejligheden med rimelighed kunne betinge, indeholder *ejerlejlighedslovens § 16a* en bestemmelse, hvorefter køberen af en beboelseslejlighed kan forlange *prisen nedsat* til det beløb, som boligretten skønner rimeligt, hvis den forlangte og aftalte pris er væsentlig højere end ejerlejlighedens værdi.

Bestemmelsen gælder i alle salgssituationer (men altså i sagens natur ikke i forbindelse en tvangsauktion) og er ufravigelig, men gælder omvendt kun for *beboelseslejligheder*, og køberen skal gøre kravet gældende inden ½ år fra tinglysning af endeligt skøde.

Bestemmelsen går altså ud på, at køberen kan blive boende i lejligheden, men til en nedsat pris i forhold til det aftalte. Bestemmelsen, der ikke er strafsanktioneret, anvendes i realiteten ikke i praksis.

2.4. Genudlejningspligt

Har en ejerlejlighed til *beboelse* været *udlejet*, enten af den oprindelige ejer eller af en senere ejer af restejendommen eller af en senere ejer af en enkelt ejerlejlighed, og er ejendommen beliggende i en kommune, hvor bestemmelserne i kapitel 7 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (*boligreguleringsloven*) er gældende, fremgår det af nævnte lovs § 48, at ejeren skal sørge for, at en ledig bolig, der hidtil har været benyttet helt eller delvis til helårsbeboelse, fortsat benyttes til beboelse.

Det fremgår af bestemmelsen, at såfremt en sådan bolig har været ledig i mere end 6 uger, skal ejeren foretage *anmeldelse* af den ledige (ejer)lejlighed til kommunalbestyrelsen, der efter udløbet af denne frist kan *anvise* en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen.

Da ejeren typisk vil søge at sælge ejerlejligheden, og da det i praksis kan være vanskeligt at overholde 6 ugers fristen fra den tidligere lejers fraflytning til den ny ejers overtagelse af ejerlejligheden, må der ved 6 ugers fristens udløb foretages anmeldelse for at overholde bestemmelsen og for at undgå risikoen for bødestraf.

Ejeren kan før eller samtidig med sin anmeldelse anmode kommunen om en *yderligere frist*. Kommunen vil ofte være imødekommende over for et sådant

3.1. Panterettens genstand og indhold

ønske, hvis det på tilfredsstillende måde godtgøres, enten at boligen midlertidigt er ubeboelig som følge af ombygning eller i standsættelse, eller at der er indgået aftale om salg af ejerlejligheden til overtagelse på et senere ikke fjernt tidspunkt, og normalt også i de situationer, hvor det kan dokumenteres, at ejerlejligheden er overgivet til salg, og at der pågår seriøse salgsbestræbelser. Kun de to førstnævnte situationer er dog direkte omtalt i loven som begrundelser, der kan medføre forlængelse af fristen.

Bestemmelsen om kommunalbestyrelsens ret til at anvise en lejlighedssøgende, til hvem ejeren straks er pligtig at udleje boligen, gælder ikke for ejerlejligheder, der hidtil kun har været benyttet til beboelse af *ejeren selv*, og som uanset forsøg herpå ikke har kunnet sælges, men vil omvendt formentlig omfatte beboelsesejerlejligheder, der er overtaget eksempelvis på tvangsauktion, men som hidtil har været beboet af den tidligere ejer (rekvisitus). Selvom kommunalbestyrelsen ikke har anvisningsret, skal der foretages anmeldelse ved 6 ugers fristens udløb, og det skal antagelig dokumenteres, at der udfoldes rimelige bestræbelser på at få ejerlejligheden solgt på realistiske vilkår.

2.5. Eventuel godkendelsesret

Vedtægterne kan indeholde bestemmelser om, at salg skal godkendes af *ejerforeningen* ved dennes bestyrelse (eller administrator).

En sådan vedtægtsbestemmelse kan være velbegrunder under hensyntagen til ejerfællesskabets uopløselighed, det snævre naboskab og den solidariske hæftelse for fællesomkostninger, hvor der eksempelvis kan være et legitimt hensyn til på forkant at hindre salg til en pornoforretning, salg til en økonomisk usolid køber m.v.

Det er klart, at udøvelsen af en sådan godkendelsesbeføjelse skal ske ud fra *objektive og saglige kriterier* og antagelig inden for ganske snævre grænser, idet ikke enhver mistanke om efterfølgende problemer giver ret til at nægte salget, i hvert fald ikke blot som følge af en generel godkendelsesbestemmelse i vedtægterne, hvor der ikke er foretaget eksemplifikation i relation til eksempelvis tilladelig og ikke tilladelig (erhvervs)virksomhed.

3. Pantsætning

3.1. Panterettens genstand og indhold

Et af hovedformålene med oprettelse af ejerlejlighedsinstituttet var at give mulighed for *individuel belåning* af den enkelte ejerlejlighed. Det er derfor klart, at ejerlejligheden som enhver anden fast ejendom kan belånes og pant-

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

sættes individuelt, og som udgangspunkt på helt tilsvarende måde som eksempelvis ved parcelhuse eller anden fast ejendom.

Genstanden for panteretten er imidlertid ikke alene den som særejendom udlagte ejerlejlighed, men den *samlede ejerlejlighedsret*, herunder altså andelen i fælles bestanddele, medlemskabet af ejerforeningen m.v.

Uanset pantsætningen, og uanset ejerens (debitors/pantsætters) eventuelle misligholdelse af pantebrevet over for kreditor (panthaver), udøves *stemmeretten* af ejerlejlighedsejeren, der i ejerlejlighedslovens forstand er det pligtmæssige medlem af ejerforeningen. Det er dog klart, at ejeren konkret og i det enkelte tilfælde kan give panthaveren fuldmagt til at udøve stemmeretten, men en generel overdragelse af stemmeretten til panthaveren skal ikke accepteres af ejerforeningen.

Forholdet mellem pantsætter og panthaver, panterettens prioritetsstilling m.v. reguleres i øvrigt som udgangspunkt efter helt *tilsvarende regler*, som gælder ved pantsætning af anden fast ejendom. Pantebrevet oprettes på tilsvarende pantebrevsformularer og med de tilsvarende typisk forekommende individuelle klausuler m.v.

3.2. Klausul om udlejningsforbud

Pantebreve i ejerlejligheder oprettes dog ofte med en klausul om, at »ejerlejligheden ikke må udlejes uden panthaverens samtykke«, eller at »ejerlejligheden ikke må udlejes, uden at der over for panthaveren stilles garanti for hel eller delvis betaling af fremtidige terminsydelser«.

Dette hænger sammen med, at ejerlejligheden som *fyldestgørelsesobjekt* normalt vil være mindre værd som udlejet end som tom, og at der efter lejeloven er begrænsede muligheder for en auktionsskøber til lovligt at opsigte lejer af ejerlejligheden.

Hovedreglen er, at en ejer, herunder en ny ejer efter tvangsauktion, kun kan opsigte lejer af lejer med *et års varsel*, hvis ejeren *selv ønsker at benytte* det lejede. For *boliger* betyder dette, at opsigelse kun kan ske, hvis ejeren selv agter at benytte ejerlejligheden til bolig (for sig selv), hvilket normalt ikke er eller kan være tilfældet for en institutionel långiver/panthaver eller et auktionsbydende investeringsselskab el. lign. Opsigelse af en lejer af en beboelselejerlejlighed kan derfor, om overhovedet, kun ske fra en *fysisk person* (cfr. en juridisk person), der ønsker at bruge ejerlejligheden på tilsvarende måde som hidtil, og som er parat til i givet fald at vente et år inden fysisk indflytning.

Hertil kommer, at nævnte opsigelsesret for *boligers* vedkommende er undergivet yderligere begrænsninger, når der er tale om ejerlejligheder:

3.2. Klausul om udlejningsforbud

- ❑ man kan ikke opsig de oprindelige lejere, der boede i ejendommen ved dennes opdeling i ejerlejligheder (dette har især betydning for lejere i restejendommen)
- ❑ man kan ikke opsig senere lejere, der efter 1. juli 1986 er flyttet ind i en ejerlejlighed, som den aktuelle (eller tidligere) ejer ikke selv har beboet, og
- ❑ man kan generelt ikke opsig lejere, der er flyttet ind efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder, medmindre de pågældende lejere i forbindelse med lejemålets indgåelse (af den tidligere ejer/rekvisitus) er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske efter ovennævnte etårs regel.

En *anden (eneste) mulighed* for opsigelse med kortere – 3 måneders – varsel er bestemmelsen i lejeloven, hvorefter opsigelse kan ske, når *vægtige grunde* i øvrigt gør det særligt magtpåliggende for udlejeren at blive løst fra lejeforholdet. Med hjemmel heri er det i visse tilfælde lykkedes også institutionelle långivere at komme igennem med en opsigelse, hvor de »vægtige grunde« først og fremmest er baseret på økonomiske grunde. Disse økonomiske grunde kan være, at der er et betydeligt misforhold mellem ejerlejlighedens værdi som udlejet, henholdsvis som tom, og at der er et betydeligt misforhold mellem lejeindtægterne og ejerlejlighedens driftsudgifter, herunder udgifter til prioritetsrenter vedr. finansiering af auktionskøbesummen eller vedr. andelen af auktionskøberens udækkede pantebrev.

Man kan diskutere *betydningen* af en pantebrevsklausul om forbud mod udlejning, når lejeren under alle omstændigheder, bortset fra rene omgørelser og stråmandsudlejninger, principielt vil være omfattet af lejelovens regler i relation til den begrænsede mulighed for opsigelse, og dette formentlig hvad enten lejeren er bekendt med den pågældende bestemmelse i pantebrevet eller ej.

Når pantebrevsbestemmelsen alligevel kan have relevans, er det ud fra den betragtning, at det ofte kan forekomme mere »naturligt« at udleje en ejerlejlighed end et parcelhus, hvorfor problemet er mere aktuelt ved ejerlejligheder end ved parcelhuse, og ud fra den betragtning, at ejeren/pantsætteren dog i almindelighed må formodes at respektere og overholde et sådant forbud. Det kan gennemsnitligt ikke være i ejerens/pantsætterens interesse, at panthaveren, i belåningsmæssig henseende eller på anden måde, vil søge at tage højde for mulig udlejning af ejerlejligheden, og det kan trods alt heller ikke udelukkes, at det netop er bestemmelsen om forbud mod udlejning, der kan være tungen på vægtskålen i boligrettens senere vurdering af, om der foreligger »vægtige grunde« til at tillade opsigelse evt. med 3 måneders varsel.

I forbindelse med realkreditbelåning af en individuelt ejet beboelsesejerlejlighed, f.eks. ved ejerskifte, vil realkreditinstituttet normalt forudsætte, at ejerlejligheden skal anvendes til ejerens eget brug. Det kan derfor komme på tale, at der kun kan ydes mindre lån, eller der skal ske reduktion af et allerede ydet lån, såfremt ejerlejligheden oprindelig eller senere udlejes på almindelige opsigelsesvilkår.

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

3.3. Tinglysningslovens §§ 37 og 38

Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, jf. også bestemmelsen herom i pantebrevsformularen. Pantet omfatter ved ejerlejligheder også bygningsbestanddele og tilbehør vedrørende fælles-ejendommen.

Tinglysningslovens § 37 går ud på, at pantet i en erhvervs ejendom også omfatter ejendommens driftsinventar og driftsmateriel. Tinglysningslovens § 38 går ud på, at et pantebrev i fast ejendom altid omfatter ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner el. lign., der er indlagt i bygningen på ejerens bekostning, således at tredjemand ikke kan forbeholde sig ejendomsret el. lign. over nævnte tilbehør.

For så vidt angår tinglysningslovens § 38 betyder dette, at hverken en leverandør af genstande, såsom alle sædvanlige hårde hvidevarer, der på ejerens bekostning indlægges *i den enkeltes ejerlejlighed*, eller en leverandør af fælles vaskemaskiner, tørretumbler, fællesantenneanlæg el. lign., der indlægges *i fællesarealet* (fællesejendommen) på ejerforeningens bekostning, kan forbeholde sig ejendomsret over det leverede. Panteretten i den enkeltes ejerlejlighed »griber« automatisk sådanne genstande.

Leverandøren af eksempelvis et fælles vaskerianlæg, der er solgt til ejerforeningen på kredit med ejendomsforbehold eller udlejet til ejerforeningen på en leasingkontrakt, og som opstilles i et af ejendommens fælleslokaler, er formentlig sjældent opmærksom på, at det tagne ejendomsforbehold eller ejendomsretten til det udlejede i princippet ikke er gyldigt over for panthaverne i de enkelte ejerlejligheder, idet ejerforeningen jo normalt vil overholde sine kontraktlige forpligtelser, således at tilbagetagelse ikke bliver aktuelt.

En panthaver, der i forbindelse med overtagelse af en ejerlejlighed på tvangsauktion evt. bliver opmærksom på forholdet, kan ikke over for ejerforeningen eller over for pågældende leverandør gøre gældende, at vedkommende ikke vil deltage i udgifterne til betaling af de løbende ydelser på kontrakten, idet ejerforeningen jo fortsat hæfter for betaling af disse, selvom et evt. ejendomsforbehold (helt eller delvis) ikke måtte være gyldigt.

3.4. Prioritetsstilling

Pantebrevet vil prioritetsmæssigt blive placeret efter de allerede tinglyste pantehæftelser, byrder og servitutter, medmindre pantsætningen sker som led i en omprioritering, eller medmindre de allerede tinglyste pantehæftelser, byrder og servitutter efter deres indhold respekterer det nye lån.

I relation til *beslutninger truffet i ejerforeningens regi*, herunder beslutninger om vedtægtsændringer, antages det, at panthaverne i ejerlejlighederne må respektere beslutninger, der kan træffes ved simpelt eller kvalificeret flertal.

4.1.2. Lejefastsættelse og -regulering

Beslutninger, herunder beslutninger om vedtægtsændringer, der kun kan træffes i enighed blandt (ved aftale mellem) samtlige ejerlejlighedsejerne, kræver i princippet samtykke fra ældre (tidligere tinglyste) panthavere og tinglysning som beskyttelse over for nye (senere tinglyste) panthavere. Konsekvenserne af et evt. manglende samtykke eller en evt. manglende tinglysning viser sig først i forbindelse med en tvangsauktion over en ejerlejlighed, hvor fogeden evt. kan bestemme, at panthaverne alligevel skal respektere beslutningerne, herunder beslutninger om vedtægtsændringer.

4. Udlejning

4.1. Forholdet mellem udlejer og lejer

4.1.1. Indledning – udlejning af en individuel ejerlejlighed

I forholdet mellem udlejer (ejerlejlighedsejeren) og lejeren gælder de almindelige regler i lejeloven.

For så vidt angår huslejeafkast og -regulering gælder de almindelige regler i lejeloven, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven) og i erhvervslejeruleringsloven, alt afhængig af, hvilken type lejemål der er tale om (bolig eller erhverv), og for så vidt angår boliglejemål afhængig af, om dette er beliggende i eller uden for en kommune med husleje-regulering.

Hvis der er tale om den enkelte ejers udlejning af sin individuelle ejerlejlighed (cfr. restejendommens ejers udlejning af en af restejerlejlighederne), må den enkelte ejerlejlighed opfattes som én fast ejendom i lejelovens, boligreguleringslovens og erhvervslejeruleringslovens forstand. Dette betyder som udgangspunkt, at udlejningsforholdene i restejendommen er udlejningen af den pågældende ejerlejlighed uvedkommende, såvel i relation til lejefastsættelse som i relation til vilkår i øvrigt. Lejefastsættelsen i restejendommen vil dog kunne have »afsmittende« effekt.

4.1.2. Lejefastsættelse og -regulering

Er der tale om en *beboelsesejerlejlighed* i en ejendom, der ligger i en kommune, hvor kun *lejeloven* (og ikke boligreguleringsloven) er gældende, kan parterne (udlejer og lejer) som udgangspunkt frit aftale lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men med adgang til for lejeren (hvis lejen væsentlig overstiger det lejedes værdi) efter bestemmelsen i lejelovens § 49 at forlange lejen nedsat til det lejedes værdi inden et år efter det tidspunkt, hvor lejen første gang skal betales, og omvendt med adgang til for udlejer efter bestemmelsen i lejelovens § 47 med 2 års intervaller at forlange lejen forhøjet til det lejedes værdi. I vur-

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

deringen af det lejedes værdi skal der ske sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål, og det er klart, at lejen i restejendommen i denne sammenligning vil kunne have betydning.

Der er ikke noget til hinder for, at man vedrørende lejeregulering (herudover) træffer aftale om, at lejen i lejeperioden kan forhøjes med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (»trappeleje«).

Er der tale om en *erhvervslejerlejlighed*, kan parterne (udlejer og lejer) ligeledes som udgangspunkt frit aftale lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men med adgang til for lejereren efter bestemmelsen i *erhvervslejereguleringslovens* § 5 at forlange lejen nedsat til det lejedes værdi, når der er forløbet 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller efter sidste lejenedsættelse i medfør af denne bestemmelse, og omvendt med adgang til for udlejer efter bestemmelsen i *erhvervslejereguleringslovens* § 3 at forlange lejen forhøjet til det lejedes værdi når der er forløbet 4 år efter lejeforholdets begyndelse eller efter sidste lejeforhøjelse i medfør af denne bestemmelse. I vurderingen af det lejedes værdi, skal der også her ske sammenligning med den leje, som er almindeligt gældende i kvarteret eller området for tilsvarende lejemål, og det er på tilsvarende måde klart, at lejen i restejendommen i denne sammenligning vil kunne have betydning.

Der er ikke noget til hinder for, at man vedrørende lejeregulering (herudover) træffer aftale om, at lejen kan reguleres (forhøjes) i medfør af særlige reguleringsklausuler, f.eks. med en årlig procent eller efter nettoprisindeks, men i så fald skal der i lejeaftalen angives illustrerende relevante regneeksempler, der viser lejens størrelse i hvert af årene i en 12-årig periode efter lejeaftalens indgåelse. Der er heller ikke noget til hinder for, at man aftaler, at lejereren ud over lejen (basislejen) skal betale visse udgifter vedrørende driften af det lejede, eller at der i varmeregnskabet kan indgå andre udgifter end udgifter til brændsel, men sådanne udgiftsposter skal nøje specificeres i lejeaftalen, og den anslåede størrelse af de enkelte udgiftsposter skal være angivet. Udlejer og lejer kan også gensidigt fraskrive sig retten til at kræve lejen reguleret under henvisning til det lejedes værdi i op til 8 år ud over de ovennævnte 4 år (d.v.s. i alt 12 år), men lejereren skal i denne situation tillægges afståelsesret og genindtrædelsesret i overensstemmelse med lejelovens deklaratoriske regel.

Er der tale om en *beboelsesejerlejlighed* i en ejendom, der ligger i en kommune, hvor *boligreguleringsloven* er gældende, er der for så vidt angår udlejning af den enkeltes individuelle ejerlejlighed tale om udlejning af en såkaldt »småejendom« (6 eller færre beboelsesejlejligheder), hvor lejelovens regler om lejefastsættelse og lejeregulering som udgangspunkt finder anvendelse, dog bl.a. med den modifikation, at lejen i forbindelse med en evt. efterfølgende

4.1.3. Lejevilkår i øvrigt

regulering ikke væsentligt må overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, for hvilke lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Også her vil lejen i restejendommen altså kunne have betydning. Lejeren kan formentlig kræve tilsvarende principper lagt til grund, såfremt lejeren rejser indsigelse mod den aftalte begyndelsesleje.

4.1.3. Lejevilkår i øvrigt

Da den enkelte ejers udlejning af sin individuelle ejerlejlighed som nævnt i princippet er uafhængig af vilkårene for udlejning i restejendommen, er der intet til hinder for, at udlejning foretages *tidsbegrænset*/tidsbestemt, og der vil formentlig kun sjældent være grundlag for at tilsidesætte tidsbegrænsningen i medfør af lejelovens § 80, stk. 3, idet udlejer normalt vil kunne påvise et tilstrækkeligt loyal hensyn som begrundelse for tidsbegrænsningen. Det er dog klart, at tidsbegrænsningen skal iagttages, idet lejer ellers, ved fortsættelse af lejemålet ud over den tidsbestemte periode, normalt vil kunne påberåbe sig, at lejemålet herefter er indgået på almindelige opsigelsesvilkår.

Også lejeren af den enkelte individuelle ejerlejlighed har ret til at *bytte* sin lejlighed under iagttagelse af de sædvanlige bestemmelser i lejeloven herom, altså at der er tale om en beboelseslejlighed, der byttes med en lejer af en anden beboelseslejlighed, at den fraflyttende lejer har beboet ejerlejligheden i 3 år, og at ejerlejligheden ikke ved bytning bliver beboet af flere end én person pr. beboelsesrum.

Lejeren af den enkelte individuelle beboelsesejerlejlighed har ret til at *fremleje* op til halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, dog således at det samlede antal personer, der bebor lejligheden ikke må overstige antallet af beboelsesrum. Lejeren har omvendt ikke ret til fremleje hele lejligheden, heller ikke tidsbegrænset, idet udlejer kan modsætte sig dette, når ejendommen består af færre end 13 beboelseslejligheder. Som nævnt betragtes den individuelt ejede ejerlejlighed som en ejendom i lejelovens forstand.

Den enkelte ejers udlejning af sin individuelt ejede ejerlejlighed betegnes til tider fejlagtigt som »fremleje«. Ejerens udlejning til en lejer er »almindelig« (ud)leje. Fremleje forudsætter tre led, dels ejeren (udlejeren), dels lejeren (fremlejegiveren) og dels fremlejeren (fremlejetageren). Det er forholdet mellem fremlejegiveren og fremlejetageren, der korrekt kan betegnes som fremleje.

Lejeren af en erhvervsejerlejlighed, hvor lejemålet er indgået 1.1.1992 eller senere, har som udgangspunkt ret til at *afstå* lejemålet til anden side, medmindre andet er aftalt.

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

4.1.4. Opsigelse

Lejeren af en ejerlejlighed er *beskyttet* mod opsigelse efter de sædvanlige regler i lejeloven, der kun i begrænset omfang giver udlejer mulighed for at opsiges lejer.

For at komme igennem med en opsigelse af en lejer i en individuelt ejet *beboelseejerlejlighed* med *et års varsel* med den begrundelse, at ejeren selv ønsker at bebo ejerlejligheden, er det en *yderligere betingelse*,

- for lejemål indgået efter ejendommens opdeling i ejerlejligheder, at lejer ved lejeforholdets påbegyndelse er gjort bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed, og at opsigelse kan ske med denne begrundelse (bestemmelsen finder anvendelse på lejeaftaler indgået efter 1. januar 1980), og
- for lejemål indgået den 1. juli 1986 eller senere, at udlejer tidligere selv har beboet ejerlejligheden.

4.2. Forholdet mellem ejerforeningen, udlejer og lejer

Ejeren af den enkelte ejerlejlighed kan som udgangspunkt *frit udleje* ejerlejligheden.

Uanset udlejning er det fortsat ejeren, der udøver *stemmeretten* i ejerforeningen, men ejeren kan konkret i det enkelte tilfælde have givet lejer fuld magt til at stemme på sine vegne. En generel overdragelse af stemmeretten til lejer skal ikke accepteres af ejerforeningen.

Ejerforeningens (individuelle) *vedtægter* kan indeholde bestemmelse om, at den enkelte ejer »ikke må udleje« sin ejerlejlighed, eller at ejerforeningen skal »godkende udlejningen«, d.v.s. typisk lejer eller anvendelsen af lejemålet, ligesom der kan være begrænsninger med henblik på at undgå, at ejerlejlighederne bliver »beboet af et større antal personer« end ønskeligt eller »får karakter af klublejligheder«. Det er klart, at godkendelsesbeføjelsen skal udøves efter objektive og saglige kriterier under hensyntagen til ejendommens og områdets karakter, og man kan ikke nægte godkendelse, blot fordi man ikke »kan lide« lejer, og normalt heller ikke blot fordi man forudser senere vanskeligheder af økonomisk eller anden art.

Foretages der desuagtet udlejning i *strid med vedtægterne*, antages det normalt, at ejerforeningen ikke uden videre og uden om ejeren (udlejer) kan pålægge lejer at fraflytte lejemålet, i hvert fald ikke hvis lejer var i god tro ved lejeaftalens indgåelse.

Det kan være tvivlsomt, om denne opfattelse er korrekt, idet udlejningsforbudet, godkendelseskravet eller begrænsningen i udlejningsretten jo baserer sig på en tinglyst vedtægtsbestemmelse, og selvom lejer måske konkret er uvidende herom, bør lejer som enhver anden respektere tinglyste bestemmelser og kan pr. definition ikke være i god tro.

4.3. Udlejning i restejendommen

Under alle omstændigheder må ejerforeningen kunne pålægge ejeren at søge lejeren opsagt i overensstemmelse med de begrænsede muligheder, lejeloven giver adgang til, herunder eksempelvis opsigelse som følge af ejerens ønske om selv at benytte det lejede eller på grund af lejers konkrete overtrædelse af husorden m.v. Ejeren, der jo har overtrådt den pågældende vedtægtsbestemmelse, må have pligt til at bringe sig i en position, hvor det er muligt at opsiges lejer eksempelvis med den begrundelse, at ejeren selv ønsker at benytte det lejede.

I de tilfælde, hvor udlejning er foretaget i overensstemmelse med vedtægterne, eksempelvis fordi disse ikke indeholder begrænsninger i så henseende, kan der efterfølgende opstå spørgsmål i relation til lejerens overtrædelse af gældende husorden eller lejerens (mis)brug af det lejede.

Vedtægterne kan indeholde bestemmelse om, at ejerforeningen er berettiget til at påtale sådanne overtrædelser direkte over for lejeren og evt. tillige bestemmelse om, at ejeren (udlejeren) er forpligtet til at gøre lejeren opmærksom på denne bestemmelse i forbindelse med lejemålets indgåelse. Indeholder vedtægterne sådanne el. lign. bestemmelser, må dette opfattes som en bemyndigelse (fuldmagt) til ejerforeningen, således at ejerforeningen kan optræde på udlejerens vegne og direkte påtale krænkelse over for lejeren, og dette uanset, om der er optaget bestemmelser herom i lejekontrakten. Ejerforeningen må også være berettiget hertil mod ejerens protest, men det er klart, at denne udøvelse af ejers (udlejerens) misligholdelsesbeføjelser sker under ansvar over for ejeren, og det er klart, at lejeren over for ejerforeningen vil kunne fremsætte samme indsigelser, som lejeren kunne have fremsat over for sin direkte kontraktpart.

I mangel af sådanne vedtægtsbestemmelser har ejerforeningen ikke andet valg end at pålægge ejeren at opsiges lejeforholdet, og ejerforeningen har ikke over for lejeren mulighed for at benytte sig af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 8 eller en analogi heraf.

4.3. Udlejning i restejendommen

Er der tale om udlejning af ejerlejligheder, hvor *lejeloven* og *erhvervslejerereguleringsloven* finder anvendelse, gælder i relation til lejefastsættelse og -regulering som udgangspunkt tilsvarende regler som ved den enkelte ejers udlejning af sin individuelle ejerlejlighed.

Er der tale om beboelsesejerlejligheder i en ejendom, der ligger i en kommune, hvor *boligreguleringsloven* er gældende, anses flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, som én ejendom i boligreguleringslovens forstand.

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

Det er det formelle ejerforhold, der er afgørende, og ægtefæller, moder- og datterselskaber i en koncern, hovedaktionæren og dennes selskab betragtes således ikke som samme ejer.

4.3.1. Lejefastsættelse og -regulering

Vedrørende lejens fastsættelse ved lejeaftalens indgåelse og vedrørende den efterfølgende regulering af lejen er det – for beboelsesejerlejligheder i en ejendom, der ligger i en kommune, hvor boligreguleringsloven er gældende – af betydning, om restejendommen kan betegnes som en såkaldt »småejendom« eller ej.

Restejendommen må betegnes som en »småejendom«, såfremt restejendommen den 1.1.1995 omfatter 6 eller færre beboelsesejerlejligheder. Det afgørende er altså i så henseende forholdene pr. 1.1.1995, og hvis restejendommen på dette tidspunkt omfattede 7 beboelsesejerlejligheder, kommer man ikke ind under reglerne for »småejendomme«, selvom der efterfølgende sker frasalg af ejerlejligheder, og der måske kun til sidst er én beboelsesejerlejlighed tilbage.

For »småejendomme« må lejen ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold, for hvilke lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Formentlig vil denne begrænsning også kunne have betydning, såfremt lejerer rejser indsigelse mod den aftalte begyndelsesleje.

For *andre ejendomme* kan der ved lejeaftalens indgåelse ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerer end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen, og lejen må ikke væsentlig overstige det lejedes værdi. For så vidt angår lejemål indgået 1.7.1996 eller senere, og som ikke er gennemgribende forbedret, gælder, at lejen ved lejeaftalens indgåelse ikke må fastsættes til et beløb, der overstiger den omkostningsbestemte leje med evt. tillæg for beregnede forbedringsforhøjelser.

4.3.1.1. Lejeregulering for småejendomme

Lejereguleringen for »småejendomme« sker efter lejelovens regler, herunder dennes regel om 2-års intervaller, men til gengæld principielt uden at det er nødvendigt at overholde de meget formaliserede varslingsprocedurer og dokumentationskrav efter boligreguleringsloven.

Lejen må dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Huslejenævnet kan i givet fald i tilfælde af »bevisnød« indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v. og på grundlag heraf ansætte den leje, der vil kunne opkræves.

4.3.1.2. Omkostningsbestemt husleje

Lejeren kan, på tilsvarende måde som andre lejere, hvis lejeforhold reguleres efter boligreguleringsloven, til enhver tid for fremtiden rejse indsigelse mod lejens størrelse. Såfremt der kræves tilbagebetaling af allerede erlagt leje, skal kravet være rejst inden et år efter det tidspunkt, hvor den »for høje« leje første gang skal betales.

4.3.1.2. Omkostningsbestemt husleje

Falder man uden for særeglerne om »småejendomme«, reguleres lejen i restejendommen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Ifølge boligreguleringslovens almindelige bestemmelser fastsættes og reguleres den omkostningsbestemte leje efter et lejebudget, der skal dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi.

Fordelingen af ejendommens samlede budget mellem på den ene side beboelseslejlighederne og på den anden side erhvervslejligheder el. lign. sker nu fra og med 1.1.1995 efter bruttoetageareal (og med en række detaljerede overgangsbestemmelser i forhold til den tidligere fordelingsnøgle, lejeværdien pr. 1.3.1975). Fordelingen af lejeforhøjelsen mellem de enkelte beboelseslejemål sker efter beboelseslejemålenes indbyrdes værdi (i praksis ofte efter bruttoetageareal, hvis beboelseslejemålene kvalitetsmæssigt er af samme standard).

For restejendommens vedkommende er en række af de driftsudgifter, der kan medtages i det omkostningsbestemte lejebudget, indeholdt i de fællesudgifter, der afholdes via ejerforeningen, og som ejerforeningen opkræver hos ejeren i forhold til fordelingstallet.

Det er restejendommens *andel efter fordelingstal* af de relevante fællesudgifter, der kan medtages på budgettet over for lejerne, og dette altså uanset om fordelingstallet tilnærmelsesvis eller slet ikke svarer til en fordeling efter areal eller en fordeling efter værdi.

På dette budgetgrundlag fordeles restejendommens andel af driftsudgifterne herefter i overensstemmelse med boligreguleringslovens almindelige bestemmelser, d.v.s. mellem boliger og erhverv efter bruttoetageareal, og mellem boligerne indbyrdes efter deres indbyrdes værdi.

Det er klart, at ikke alle driftsudgifter afholdt i ejerforeningens regi er relevante eller kan medtages i det omkostningsbestemte lejebudget over for lejerne, idet eksempelvis visse administrationsudgifter i ejerforeningen kan være lejerne uvedkommende, og omvendt kan der selvsagt være driftsudgifter, der ikke afholdes via ejerforeningen, men som kan medtages på budgettet over for lejerne, eksempelvis ejendomsskatter, administration af restejendommen m.v.

Over for lejerne skal der principielt budgetteres på grundlag af kendte udgifter på budgettidspunktet, og man kan derfor ikke uden videre anvende budgettallene i ejerforeningens budget, hvortil kommer, at dette budget måske først fore-

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

ligger på et langt senere tidspunkt, end det er relevant for restejendommens ejer at varsle omkostningsbestemt huslejeregulering. Restejendommens ejer må derfor om nødvendigt udbede sig de nøjagtige oplysninger og kopi af de relevante bilag, som ejerforeningen ligger inde med, hvilket i almindelighed heller ikke giver anledning til problemer.

Ved *salg* af ejerlejligheder i restejendommen udgår den pågældende ejerlejlighed af restejendommen, ligesom restejendommens andel (efter fordelingstal) af ejerforeningens udgifter selvsagt ændres. Dette kan medføre væsentlige ændringer i op- og nedadgående retning i forbindelse med den følgende beregning og varsling af omkostningsbestemt husleje. Restejendommens ejer kan ikke pålægges at nedsætte lejen ved frasalg af ejerlejligheder.

4.3.2. Beboerrepræsentation og lejerindflydelse

Ifølge lejeloven og boligreguleringsloven har beboerrepræsentationen og i visse tilfælde en vis procentdel af lejerne væsentlig indflydelse på restejendommens forhold, og dette kan i større eller mindre grad give anledning til problemer for restejendommens ejer, hvis denne ikke har bestemmende indflydelse på beslutningerne i ejerforeningen.

Der kan dels være tale om situationer, hvor ejerforeningen træffer beslutninger, som restejendommens ejer kun kan gennemføre over for lejerne under iagttagelse af en række procedureregler el. lign., og der kan dels være tale om situationer, hvor beboerrepræsentationen kan fremsætte krav over for restejendommens ejer, som denne ikke kan få gennemført i ejerforeningen.

En række af de beføjelser, der tilkommer beboerrepræsentationen, giver ikke anledning til væsentlige problemer, idet de kan udøves, uden at de influerer på restejendommens forhold til ejerforeningen.

Der kan eksempelvis nævnes beboerrepræsentationens ret til efter *lejeloven* at drøfte ethvert spørgsmål af betydning for ejendommens drift, at rejse indsigelse vedr. varmeregnskabet og evt. vandregnskab og vedr. lejeforhøjelse på grund af forhøjede skatter og afgifter eller som følge af forbedringer m.v., og beboerrepræsentationens ret til efter *boligreguleringsloven* at rejse indsigelse mod omkostningsbestemt lejeforhøjelse og ret til at indbringe sager for huslejenævnet m.v.

Beboerrepræsentationens ret til at deltage i indflytningsgennemgang og fraflytningsgennemgang, krav på udlevering af regnskaber, orientering om beboerklager, indsigelsesret vedrørende frigivelse af beløb bundne i Grundejernes Investeringsfond m.v. vil normalt heller ikke give anledning til problemer.

Efter lejeloven kan udlejer ikke, forinden beboerrepræsentationen i en periode på 3 uger har haft adgang til at *ytte sig, iværksætte forbedringer*, der vil medføre lejeforhøjelse for beboelseslejemålene. Restejendommens ejer vil normalt kunne iagttage denne frist, da den pågældende ofte vil kende planerne herom i god tid, men restejendommens ejer vil selvsagt ikke have mulighed for at ef-

4.3.2. Beboerrepræsentation og lejerindflydelse

terkomme lejernes eventuelle »indsigelser«, hvis ejerforeningen fastholder planerne.

Efter boligreguleringsloven kan udlejer kun *iværksætte forbedringer*, der vil medføre lejeforhøjelse af en vis størrelse, såfremt beboerrepræsentationen (eller lejerne) forinden er blevet varslet herom med en beskrivelse af arbejdet og med et overslag over udgifter, finansiering og forventet lejeforhøjelse m.v., og hvis beboerrepræsentationen (eller lejerne) protesterer, skal sagen indbringes for huslejenævnet, der i givet fald kan *modsatte sig* forbedringens iværksættelse med det resultat, at udlejeren ikke kan kræve lejeforhøjelse for forbedringen. Det er klart, at restejendommens ejer kan risikere betydeligt retstab, hvis ejerforeningen ikke vil afvente disse varsler, procedureregler m.v., der jo ofte vil blive opfattet som ejerforeningen uvedkommende, og som jo kan medføre en betydelig forsinkelse af ejerforeningens projekt. Restejendommens ejer har i almindelighed næppe mulighed for at rejse erstatningskrav mod ejerforeningen for dennes manglende imødekomme af en henstilling om at udskyde eller evt. helt indstille projektet, når der er truffet lovlig generalforsamlingsbeslutning herom. Det er formentlig kun en fornuftig dialog mellem beboerrepræsentationen, restejendommens ejer og ejerforeningens bestyrelse, der vil kunne imødegå mulige problemer vedrørende sådanne forbedringsarbejder.

Med virkning fra 1.7.1994 er der i lejeloven indført bestemmelser om, at beboerrepræsentationen skal indkaldes til *møder om gennemførelse* af planlagte vedligeholdelses- og forbedringsarbejder af en vis størrelse, og beboerrepræsentationen skal tilbydes at *udpege mindst en bydende* i en evt. bunden licitation, ligesom beboerrepræsentationen i byggeperioden skal have *adgang til samtlige byggemøder* m.v. Restejendommens ejer har ingen midler til at gennemtvinge dette over for ejerforeningen, og restejendommens ejer må formentlig i givet fald i forhold til lejerne kunne henvise til, at det er umuligt at opfylde disse pligter. Det er næppe afklaret, om tilsidesættelse af disse pligter medfører, at en evt. forbedringslejeforhøjelse er ugyldig.

Boligreguleringsloven indeholder en bestemmelse om, at beboerrepræsentationen kan indhente *tilbud på renholdelse, forsikringer og udfærdigelse af varme- og vandregnskab*, og at huslejenævnet i givet fald kan pålægge udlejeren at antage sådanne tilbud. Det fremgår dog udtrykkeligt af bestemmelsen, at denne ikke gælder for ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder.

Beboerrepræsentationen (eller et flertal af lejerne) kan efter lejeloven i visse situationer kræve, at der gennemføres energimærkning og udarbejdelse af energiplan, og at der herefter *udføres arbejder, der er angivet i energiplanen*, mod at betale den heraf følgende lejeforhøjelse. Såfremt arbejderne vedrører fælles ejendom, er det formentlig klart, at restejendommens ejer i givet fald må kunne henvise til, at kravet er bragt op på ejerforeningens generalforsamling,

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

men ikke har opnået den fornødne tilslutning. Restejendommens ejer må dog over for ejerforeningen kunne kræve, at ejerforeningen opfylder sin pligt til energimærkning og udarbejdelse af energiplan, men restejendommens ejer kan ikke tvinge ejerforeningen til også at udføre arbejderne.

5. Servitutter og andre byrder

Den enkelte ejerlejlighedsejer kan med respekt af ejerforeningens kompetence stifte servitutter og andre byrder over sin ejerlejlighed til fordel for andre ejerlejlighedsejere eller andre tredjemænd.

Som oftest vil en servitut dog vedrøre samtlige ejerlejlighedsejeres indbyrdes forhold eller vedrøre fællesejendommen som sådan, således at kompetencen til at stifte servituten henhører under ejerforeningen.

6. Videreopdeling, sammenlægning m.v.

Det antages, at man som udgangspunkt må anerkende ejerlejlighedsejerens ret til *videreopdeling* af den enkeltes ejerlejlighed. Dette er også forudsat i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 3, hvor der er nærmere bestemmelser om fremgangsmåden og betingelserne for videreopdeling. Ofte er der imidlertid bestemmelser i vedtægterne, der forbyder videreopdeling eller betinger en sådan af ejerforeningens godkendelse.

Ved videreopdeling fordeles det oprindelige fordelingstal for den pågældende ejerlejlighed mellem de nye lejligheder, således at summen af de nye fordelingstal bliver lig med det oprindelige. Det må antages, at ejerforeningen skal godkende denne fordeling, således at denne sker efter saglige kriterier og om muligt efter de kriterier, som oprindeligt har været rettesnor for fastsættelse af de oprindelige fordelingstal.

Selvom der ikke udtrykkeligt i vedtægterne måtte være forbud mod opdeling, kan dette muligvis udledes af de særlige forhold, der gælder for netop denne ejerforening.

Hvis det eksempelvis i en individuel vedtægt, eller i normalvedtægten for så vidt angår beslutninger om væsentlige forandringer eller vedtægtsændringer, er bestemt, at der også afgives stemme efter antal (og ikke kun efter fordelingstal), kan en videreopdeling medføre en forrykkelse i relation til stemmeafgivningen, idet der nu er flere ejerlejligheder end oprindeligt forudsat. Da en sådan vedtægtsbestemmelse normalt vil kunne ændres med kvalificeret flertal, må det også være muligt for ejerforeningens generalforsamling med samme kvalificerede flertal at give tilladelse til videreopdelingen. Den videreopdelte ejerlejlighed må nødvendigvis, ved afstemninger efter antal, have det antal stemmer, der svarer til antallet af ejerlejligheder efter videreopdelingen.

7. Separation og skilsmisse

Er der eksempelvis yderligere tale om, at der ikke er fastsat individuelle fordelingstal, således at der altså er samme fordelingstal for alle ejerlejligheder uanset disses værdi eller størrelse, vil det være vanskeligt at afgøre, om de nye ejerlejligheder nu hver især skal have samme (ens) fordelingstal som alle de andre ejerlejligheder, hvilket i relation til stemmeafgivningen kan medføre en forrykkelse ejerlejlighederne imellem, eller om det oprindelige fordelingstal for den pågældende ejerlejlighed nu skal deles med halvdelen til hver af de nye (to) ejerlejligheder, hvilket vil være i strid med de oprindelige intentioner om samme fordelingstal for alle ejerlejligheder i ejendommen.

I visse situationer kan forholdene altså medføre, at videreopdeling næppe er mulig, i hvert fald ikke uden ejerforeningens samtykke og muligvis heller ikke uden samtykke blandt samtlige ejere.

Ejerforeningen eller dennes medlemmer vil som udgangspunkt ikke kunne nægte en *sammenlægning* af to eller flere ejerlejligheder, hvis dette fysisk kan ske uden indgreb i de bærende konstruktioner. Den sammenlagte ejerlejligheds fordelingstal vil være lig med summen af de tidligere fordelingstal.

Det forhold, at to eller flere ejerlejligheder nu sammenlægges til en ejerlejlighed med deraf større økonomiske forpligtelser påhvilende kun en ejerlejlighed, kan næppe i sig selv medføre krav om ejerforeningens samtykke, idet der jo økonomisk ikke sker nogen ændring i forhold til tidligere, hvor ejerlejligheder nødvendigvis måtte være ejet af samme ejer.

Selvom der i stemmeafgivningen måtte blive lagt vægt også på antallet af ejerlejligheder, kan dette ikke i sig selv hindre sammenlægning. De ejerlejligheder, der sammenlægges, har efter sammenlægningen kun en stemme. De øvrige ejerlejligheders stemmewægt efter antal forøges indirekte ved, at det samlede antal reduceres, men dette kan ikke hindre sammenlægningen.

Er der imidlertid eksempelvis tale om, at der ikke er fastsat individuelle fordelingstal, således at der altså er samme fordelingstal for alle ejerlejligheder uanset disses værdi eller størrelse, vil det i relation til udgiftsfordelingen være vanskeligt at afgøre, om den sammenlagte ejerlejlighed nu skal have samme (ens) fordelingstal som alle de andre ejerlejligheder, hvilket vil medføre en forrykkelse ejerlejlighederne imellem, eller om de oprindelige fordelingstal for de pågældende sammenlagte ejerlejligheder nu skal lægges sammen, hvilket vil være i strid med de oprindelige intentioner om samme fordelingstal for alle ejerlejligheder i ejendommen.

7. Separation og skilsmisse

Ved separation eller skilsmisse afgøres spørgsmålet om, hvilken ægtefælle der skal overtage ejerlejligheden, efter skiftelovens regler, og ikke efter lejelovens regler.

Hvis ejerlejligheden er i særeje, herunder skilsmissesæreje, udtages ejerlejligheden af skødehaveren, altså den, der ejer ejerlejligheden.

Hvis ejerlejligheden er i fælleseje, er hovedregelen den, at den ægtefælle, til hvis bodel ejerlejligheden hører, har fortrinsret, men den anden ægtefælle kan under særlige omstændigheder få tillagt ejerlejligheden, hvis denne er beregnet

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

til familiens bolig, og hvis boligen skønnes at være af væsentligst betydning for den anden ægtefælle.

For ugifte par må spørgsmålet om retten til ejerlejligheden, eller hvad der skal ske med denne, afgøres efter bestemmelserne i en evt. samejekontrakt. Står kun en af parterne på skødet, vil denne part som alt overvejende hovedregel have fortrinsret til ejerlejligheden.

8. Retsforfølgning mod ejerlejligheden

Ejerlejlighedsejerens kreditorer, herunder panthavere, kan på tilsvarende måde som ved anden fast ejendom foretage udlæg i og begære tvangsauktion over den pågældendes ejerlejlighed. Der er ikke, som det er tilfældet ved andelslejligheder, mulighed for i ejerforeningens vedtægter at indsætte bestemmelser om forbud mod retsforfølgning.

Ejerlejlighedsejerens kreditorer kan kun foretage retsforfølgning over den *samlede ejerlejlighedsret*, d.v.s. såvel over ejendomsretten til særejendommen (ejerlejligheden som sådan) som over medejendomsretten til de fælles bestanddele og retten og pligten til medlemskab af ejerforeningen.

På den ene side kan kreditorerne derfor ikke (udelukkende) foretage særskilt udlæg i debitors (ejers) anpart af ejerforeningens formue, og på den anden side indtræder en evt. auktionskøber som altovervejende hovedregel i debitors rettigheder og pligter som medlem af ejerforeningen, og erhverver medejendomsret til ejerforeningens formue.

Dette betyder bl.a., at en evt. opsparing i ejerforeningen i form af en grundfond, vedligeholdelsesfond el. lign. uden videre overgår til auktionskøberen, og ejerforeningen kan ikke anvende denne opsparing til at modregne i tidligere ejers bidragsrestancer for derefter at opkræve auktionskøberen det manglende bidrag til den pågældende fond.

9. Faktisk råden

9.1. Over særejendom

Ejerlejlighedsejeren kan i princippet foretage *fysisk* istandsættelse, forandringer og forbedringer inden for ejerlejlighedens fire vægge, når dette blot ikke medfører skade på bygningens sikkerhed eller soliditet. Omvendt må ejerlejlighedsejeren ikke udføre arbejder, der forandrer bygningens ydre udseende, eller i øvrigt gribe ind i de fælles bestanddele.

9.2. Over fællesejendom

Vedtægterne vil ofte indeholde nærmere bestemmelser vedr. ejerens faktiske og fysiske brug af ejerlejligheden, herunder evt. bestemmelser om, at den (kun) kan anvendes til beboelse eller til erhverv, og i givet fald til hvilket erhverv, bestemmelser om husorden, enten i selve vedtægten eller ved en henvisning til en særskilt vedtaget husorden, bestemmelser om vedligeholdelsespligt for den enkelte ejer og om pligt til at give ejerforeningen adgang til ejerlejligheden, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles bestanddele, bestemmelser om, at ejeren må acceptere, at visse fælles installationer føres gennem lejligheden, m.v.

Selvom vedtægten måske ikke indeholder væsentlige eller særlige bestemmelser om benyttelsen af ejerlejlighederne, vil dette følge af *naboretlige* principper og grundsætninger, hvor det »intense« nabofællesskab i etageejendommen vil stille snævrere grænser for det tilladelige, end der gælder for et enfamilieshus i eller uden for et villakvarter. Dette gælder eksempelvis i relation til støj, lugt, dyrehold, m.v.

9.2. Over fællesejendom

Den enkelte ejerlejlighedsejer har i kraft af sin *medejendomsret* til de fælles bestanddele ret til at gøre *brug* af grunden, bygningens fælleslokaliteter, fælles indretninger m.v. sammen med de øvrige ejere i et almindeligt sameje. Omvendt har ingen af ejerlejlighedsejerne uden særlig aftale ret til en speciel eller usædvanlig anvendelse af fællesejendommen eller til eneråden over fælleslokaliteter. Fordelingstallets størrelse har ingen betydning i relation til omfanget af den enkeltes faktiske og fysiske brug af fællesejendommen, men har kun betydning i relation til spørgsmålet om stemmeafgivning og i relation til spørgsmålet om deltagelse i betaling af fællesudgifter.

Grænserne for den enkeltes brug af fællesejendom vil i mangel af særlige vedtægtsbestemmelser herom i vidt omfang svare til, hvad der gælder i udlejningsejendomme, f.eks. med hensyn til skiltning, opsætning af radio- eller fjernsynsantenner og måske også for så vidt angår ret til eller mangel på ret til at parkere på ejendommens grundareal.

Der indgås ofte aftale om, at de enkelte ejerlejlighedsejere har særskilt brugsret til et mindre kælder- eller loftlokale, som de pågældende bruger som pulterrum el. lign. Formelt bør der i hvert enkelt tilfælde oprettes en skriftlig brugsaftale herom, men ofte sker denne »tildeling« helt uformelt på basis af ejerforeningens eller administrators optegnelser. For at undgå usikkerhed og misforståelser f.eks. i forbindelse med ejerskifte bør man dog tilstræbe, at brugsretten formaliseres, herunder med bestemmelser om, at ejerlejlighedsejeren er berettiget til at overdrage brugsretten ved ejerskifte.

Den enkelte ejer kan ikke disponere over fællesejendommen på fællesskabets vegne, men må overlade dette til ejerforeningens kompetente organer, medmindre der selvsagt er tale om at foretage handlinger, der er nødvendige og

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

forsvarlige for at afværge truende skade på ejendom og fællesarealer (negotiorum gestio), eller der er tale om opfyldelse af en lovbefalet foranstaltning.

10. Misligholdelse over for ejerforeningen og andre ejere

Ejerlejlighedsejerens væsentligste pligter over for ejerforeningen er at betale fællesbidrag rettidigt, at overholde sine vedligeholdelsesforpligtelser og at iagttage god skik og brug i ejendommen.

Ejerlejlighedsejerens væsentligste pligter over for de andre ejerlejlighedsejere er at overholde sine vedligeholdelsesforpligtelser, så der ikke sker skade hos naboen, og at iagttage god skik og brug i ejendommen, så naboen ikke generes.

Såfremt ejerlejlighedsejeren (medlemmet) misligholder sine betalingsforpligtelser, vedligeholdelsesforpligtelser eller andre forpligtelser over for ejerforeningen som sådan eller over for én eller flere af de andre ejerlejlighedsejere, er spørgsmålet, hvilke misligholdelsesbeføjelser der kan bringes i anvendelse.

10.1. Misligholdelse over for andre ejerlejlighedsejere

Såfremt der sker overtrædelse af vedligeholdelsesforpligtelser, husordensreglement eller andre skrevne eller uskrevne bestemmelser, der har væsentlig betydning for én eller flere ejere af andre ejerlejligheder i ejendommen, vil denne eller disse ejerlejlighedsejere efter almindelige naboretlige regler og evt. skærpede bestemmelser i ejerforeningens vedtægter kunne påtale forholdet.

Den eller de pågældende ejere af de andre ejerlejligheder vil eksempelvis kunne begære nedlagt fogedforbud eller rejse krav ved de almindelige domstole om forbud, afhjælpning, erstatning for ulemper m.v., som enhver anden ejer af fast ejendom i forhold til sin nabo.

Det normale vil dog formentlig være, at den eller de pågældende ejerlejlighedsejere vil gå til ejerforeningen og anmode denne om at tage affære.

10.2. Misligholdelse over for ejerforeningen

I relation til ejerforeningens misligholdelsesbeføjelser kan der på tilsvarende måde

- i relation til overtrædelse af vedligeholdelsesforpligtelser, husordensreglement eller andre skrevne eller uskrevne bestemmelser kunne blive tale om at begære nedlagt fogedforbud eller om på fællesskabets vegne at rejse krav om afhjælpning, erstatning m.v., men herudover vil der

10.2.2. Lejelovsanalogi

- ❑ i relation til betalingsmisligholdelse kunne blive tale om sædvanlig indrivelse af ejerforeningens tilgodehavende hos den pågældende ejerlejlighedsejer, og
- ❑ i relation til såvel overtrædelse af vedligeholdelsesforpligtelser m.v. som betalingsmisligholdelse kunne opstå spørgsmål om den misligholdende ejerlejlighedsejers fraflytning og salg af ejerlejligheden, henholdsvis om muligheden for at ekskludere den misligholdende ejerlejlighedsejer som medlem af ejerforeningen.

10.2.1. Sædvanlige misligholdelsesbeføjelser

Det er klart, at ejerforeningen efter sædvanlige regler kan foretage retsforfølgning mod ejerlejlighedsejeren for så vidt angår skyldige *bidragsrestancer* med henblik på at foretage udlæg i ejerens ejendele, herunder evt. i ejerlejligheden med derpå følgende tvangsauktion over denne og ejerskifte til en (forhåbentlig) mere økonomisk solid ejer.

10.2.2. Lejelovsanalogi

Ifølge *lejeloven* (§ 93) kan udlejer i et lejeforhold i en række tilfælde ophæve lejeaftalen som følge af lejers misligholdelse og dermed opnå lejerens *fraflytning* af lejemålet og mulighed for udlejning til anden side.

Dette kan eksempelvis ske

- ❑ når leje ikke er betalt rettidigt
- ❑ når det lejede benyttes til andet end aftalt
- ❑ når lejerens modsætter sig, at udlejer får adgang til det lejede
- ❑ når lejerens vanrøgter det lejede
- ❑ når lejerens helt eller delvis overlader brugen af det lejede til en anden
- ❑ når lejerens tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller er til ulempe for ejendommen eller dennes beboere, eller
- ❑ når lejerens i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at lejerens fjernelse er påkrævet.

Normalt kræves der forudgående (bevislig) påmindelse, inden ophævelse kan ske, og ved betalingsmisligholdelse kræves der forudgående påkrav under iagttagelse af en række formalia.

Under alle omstændigheder kræves det, at misligholdelsen skal være væsentlig, og at lejerens ikke har nået at berigtige forholdene inden ophævelsen.

En række af disse bestemmelser i *lejeloven* kan siges at være udtryk ikke alene for udlejers isolerede snævre ejerinteresse, men i lige så høj grad udtryk for udlejers varetægelse af medlejerens berettigede interesse i ordnede forhold på ejendommen, og en række af disse misligholdelsestilfælde er da også i *indivi-*

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

duelle vedtægtsbestemmelser søgt overført på forholdet mellem ejerforeningen og de enkelte ejere.

Er sådanne bestemmelser positivt indarbejdet i ejerforeningens vedtægter, må det også antages, at de har *retsvirkning* og kan gøres gældende af ejerforeningen over for det pågældende medlem (den pågældende ejerlejlighedsejer).

Det kan ikke antages, at den nedenfor anførte bestemmelse i ejerlejlighedslovens § 8 skulle medføre indskrænkninger i så henseende, bortset fra at bestemmelsen må medføre et krav om, at der skal være tale om en grov eller oftere gentaget misligholdelse, således at eksempelvis en tidsmæssig eller beløbsmæssig blot mindre undladelse med betaling af fællesbidrag el. lign. ikke kan medføre krav om fraflytning, selvom alle formalia i relation til lejeloven og vedtægterne måtte være iagttaget.

Omvendt må det dog antages, at der næppe er mulighed for i de individuelle vedtægter at indføre bestemmelser om misligholdelse, der i væsentlig grad går ud over og er videre end reglerne i lejeloven, og man må utvivlsomt også iagttage mindst de samme bestemmelser om afgivelse af påkrav, advarsler m.v., som er gældende efter lejeloven.

Anvendelsen af sådanne individuelle vedtægtsbestemmelser kan på tilsvarende måde som vedrørende ejerlejlighedslovens § 8 kun føre til et krav om den pågældende ejerlejlighedsejers *fracflytning*, men ikke uden videre til et krav om salg af ejerlejligheden el. lign.

Accepteres det imidlertid, at sådanne tinglyste vedtægtsbestemmelser har retsvirkning efter deres ordlyd, må dette eksempelvis også medføre, at ejerforeningen med henvisning til en vedtægtsbestemmelse om, at ejerlejlighedsejeren ikke kan udleje ejerlejligheden uden ejerforeningens samtykke eller med henvisning til andre (lovlige) begrænsninger i udlejningsretten, må kunne kræve sig stillet på tilsvarende måde som en udlejer efter lejeloven, hvor lejerens foretager udlejning i strid med bestemmelsen om, at lejerens ikke må overlade brugen af det lejede til andre. Efter lejeloven medfører en sådan overtrædelse i de situationer, hvor der altså ikke er tale om lovlig fremleje el. lign., at udlejerens kan ophæve lejemålet, og kræve såvel lejerens som fremlejetagerens fraflytning, og dette uanset fremlejetagerens evt. gode tro. På tilsvarende måde må ejerforeningen i disse situationer kunne kræve fraflytning såvel af ejerlejlighedsejeren som af dennes lejer, og dette uanset dennes gode tro.

Meget kunne også tale for, at man i hvert fald i disse situationer, hvor man direkte i vedtægterne har henvist til lejelovens regler, kunne kræve fraflytning såvel af ejerlejlighedsejeren som af dennes lejer ved sidstnævntes overtrædelse eksempelvis af gældende husordensreglement.

10.2.3. Ejerlejlighedslovens § 8 – *fracflytningskrav*

I ejerlejlighedslovens § 8 findes en bestemmelse, hvorefter »...ejerforeningen kan pålægge ejeren at fraflytte lejligheden med passende varsel, hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller ofte gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer«.

Som bestemmelsen er formuleret, gælder den *enhver form for misligholdelse*, blot den er *grov*, og sanktionen svarer til lejelovens krav om lejers *frac-*

10.2.3.2. Misligholdelsens karakter

flytning (i forbindelse med lejemålets ophævelse), medens bestemmelsen ikke hjemler ret til tvangssalg af ejerlejligheden (evt. i form af fuldmagt til ejerforeningen og nærmere bestemmelser om udbudsvilkår m.v.) eller ret til at ekskludere medlemmet af ejerforeningen.

I relation til spørgsmålet om eksklusion bemærkes, at medlemskabet af ejerforeningen er uløseligt forbundet med ejendomsretten til ejerlejligheden. Medlemskabet kan derfor kun ophøre i forbindelse med et ejerskifte, og man kan ikke isoleret set ekskludere et medlem, der fortsat ejer ejerlejligheden.

10.2.3.1. Kompetencen

Kompetencen til at træffe beslutning om at pålægge ejeren at fraflytte ejerlejligheden tilkommer ejerforeningen, hvilket som udgangspunkt må forstås som *generalforsamlingen* med simpel majoritet, og hvor det misligholdende medlem har taleret, men næppe stemmeret. Der kan ikke være noget til hinder for, at kompetencen ifølge vedtægterne tillægges bestyrelsen, medens det formentlig vil være i strid med almindelige foreningsretlige grundsætninger, om kompetencen til at træffe beslutning om en så væsentlig sanktion tillægges administrator.

Træffes beslutningen af *bestyrelsen*, kan bestyrelsens afgørelse af det misligholdende medlem (men næppe af andre medlemmer, medmindre beslutningen går ud på, at der ikke skal ske fraflytning) indbringes for generalforsamlingen. Det må antages, at en sådan indbringelse har suspensiv (opsættende) virkning, idet beslutningen i formel henseende først er endelig truffet, når generalforsamlingen har stadfæstet denne. Det misligholdende medlem kan i så henseende kun være bundet af almindelige passivitetsregler, men der må dog kræves en relativt hurtig reaktion fra medlemmet i relation til kompetence-spørgsmålet, da medlemmet jo altid har det i sin magt at undlade at efterkomme påbudet, således at berettigelsen af påbudet må afgøres af de almindelige domstole, henholdsvis af fogedretten.

Selvom det i nogle ejerforeningsvedtægter er anført, at såvel ejerforeningen som de enkelte medlemmer er påtaleberettigede, giver dette ikke de enkelte medlemmer direkte kompetence til selv at bringe ejerlejlighedslovens § 8 i anvendelse over for det misligholdende medlem, og dette uanset om misligholdelsen er over for ejerforeningen eller over for det enkelte medlem. Ejerlejlighedsloven kan kun bringes i anvendelse af ejerforeningen (ved dennes kompetente organer), der til gengæld har pligt til at behandle en henvendelse seriøst.

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

10.2.3.2. Misligholdelsens karakter

Bestemmelsen gælder *enhver form for misligholdelse* og dermed i realiteten ofte de tilsvarende misligholdelsestilfælde, som er anført i lejelovens § 93 uden udtrykkelig vedtægtsbestemmelse herom.

Vedrørende spørgsmålet om misligholdelsens karakter og dermed om fraflytningskravets berettigelse er kriteriet som nævnt, at der skal være tale om en *grov eller oftere gentaget* misligholdelse.

Dette må eksempelvis betyde, at en tidsmæssigt eller beløbsmæssigt blot mindre undladelse med betaling af fællesbidrag el. lign. ikke kan medføre krav om fraflytning. Ejerforeningen må her efter sædvanlige regler inddrive restancen og om nødvendigt foretage udlæg i medlemmets ejerlejlighed med henblik på en efterfølgende tvangsauktion over ejerlejligheden.

Der er ikke i ejerlejlighedslovens § 8, som i lejelovens regler om ophævelse af lejemål, nogen bestemmelser om, at der forinden fraflytningskravets fremsættelse skal være afgivet påkrav, advarsler m.v. og passende frister for afhjælpning af misligholdelsen. Uanset dette, og uanset at der heller ikke i vedtægterne måtte være positive bestemmelser herom, følger det utvivlsomt af kravet om, at der skal være tale om en *grov eller oftere gentaget* misligholdelse, henholdsvis af almindelige foreningsretlige grundsætninger, at der under den ene eller anden form skal være givet *advarsler* og en *passende frist* for den misligholdende til at afværge fraflytningskravet. I relation til frister, advarslenes indhold og form m.v. kan lejelovens regler være vejledende.

Man kunne hævde, at der i relation til ejerlejlighedslovens § 8 ikke kan og skal stilles så strenge krav til misligholdelsens karakter som ved ophævelse af lejemål efter lejelovgivningen, idet medlemmet jo som udgangspunkt bevarer retten til ejerlejligheden og »blot« skal fraflytte denne. Dette er dog næppe en holdbar betragtning, og det synes mere nærliggende at antage, at indgrebet (begrænsningen) i medlemmets fulde ejendomsret må medføre, at der må stilles strengere krav end, eller i hvert fald tilsvarende krav, som ved ophævelse af lejemål efter lejelovgivningen.

10.2.3.3. Fogedret eller domstol

Såfremt medlemmet undlader at opfylde fraflytningskravet, og ejerforeningen fastholder dette, må spørgsmålet om fraflytningskravets berettigelse afgøres af domstolene, henholdsvis af fogedretten.

Er der eksempelvis tale om en tidsmæssigt og beløbsmæssigt grov misligholdelse af en klar betalingsforpligtelse, bør *fysisk* udsættelse kunne ske via en umiddelbar fogedforretning (og uden forudgående domserhvervelse), i hvert fald hvis det kan dokumenteres, at der forinden er givet passende påkrav og advarsler.

10.2.3.4. Yderligere misligholdelsesbeføjelser

Det er klart, at man kan diskutere, hvilken interesse ejerforeningen har i en sådan misligholdessanktion, hvis ejerforeningen ikke er berettiget til at udleje eller sælge ejerlejligheden og dermed skaffe sig indtægter, men ejerforeningen kan dog, i hvert fald i nogle tilfælde, i et vist omfang spare de udgifter, der vedrører den pågældende ejerlejlighed.

Er der tale om ikke overholdelse af vedligeholdelsesforpligtelser, overtrædelse af husorden m.v., vil den nødvendige *bevisførelse* i relation til de faktiske forhold ofte være af et sådant omfang, at fogedretten vil nægte at fremme sagen som en umiddelbar fogedforretning, og det kan i en sådan situation være nødvendigt for ejerforeningen først at anlægge sag ved de almindelige domstole (ikke boligretten) mod det misligholdende medlem med påstand om fraflytning og efter domserhvervelse herefter om nødvendigt anmode fogedretten om at eksekvere dommen og fysisk udsætte det dømte medlem.

10.2.3.4. Yderligere misligholdelsesbeføjelser

Det forhold, at det misligholdende medlem pålægges (og evt. dømmes til) at fraflytte ejerlejligheden (og evt. rent faktisk fraflytter denne), medfører ikke, at ejerforeningen uden videre kan stoppe leverancer (f.eks. varmforsyningen) til den pågældende ejerlejlighed. I visse tilfælde, typisk i tilfælde af grov betalingsmisligholdelse, kan der være en sådan sammenhæng mellem misligholdelsen og ejerforeningens forpligtelser over for medlemmet, at det kan være berettiget og rimeligt, at ejerforeningen som modstykke til misligholdelsen tilbageholder ydelser eller undlader at opfylde ellers påhvilende forpligtelser over for medlemmet. Det er dog klart, at ejerforeningen skal være meget påpasselig med at anvende en sådan fremgangsmåde, der meget let vil kunne medføre misbrug af en dominerende eller monopolagtig stilling.

Sanktionen efter ejerlejlighedslovens § 8 er kun et krav om fraflytning og indebærer derfor ingen indskrænkninger i ejerlejlighedsejerens ret til at sælge, pantsætte eller udleje ejerlejligheden. Det er altså kun ejerlejlighedsejerens (eller dennes husstands) egen fysiske brug af ejerlejligheden, der hindres.

Fraflytningskravet medfører derfor ikke i sig selv, at ejerforeningen på det misligholdende medlems vegne er berettiget til at udleje ejerlejligheden eller sælge denne bedst muligt til anden side. Hverken ejerlejlighedsloven eller normalvedtægten indeholder bestemmelser herom, og hvis blot normalvedtægten er gældende, må en sådan sanktion være udelukket. I disse tilfælde kan ejerforeningen altså kun kræve bortsalg i forbindelse med en *tvangsauktion* over ejerlejligheden, hvilket fordrer, at der foreligger en misligholdt betalingsforpligtelse fra det pågældende medlem. En sådan betalingsmisligholdelse vil dog ofte opstå i praksis, i hvert fald i forbindelse med fraflytningen, hvor medlemmet typisk vil miste interessen for overholdelse af økonomiske forpligtelser, og herunder måske i kraft af individuelle vedtægtsbestemmelser være

Kap. 7. Ejerens rettigheder og forpligtelser

afskåret fra at udleje ejerlejligheden og dermed udelukket fra at oppebære indtægter, der ellers ville kunne anvendes til betaling af fællesbidrag m.v.

Ejerforeningen kan muligvis ved en misligholdt pengeforpligtelse overtage ejerlejligheden til *brugeligt pant* via pantstiftende vedtægter, ejerpantebrev eller skadesløsbrev, men overtagelse til brugeligt pant vil højst, om overhovedet, kunne berettige ejerforeningen til at foretage tidsbestemt udlejning af ejerlejligheden, og normalt vil også denne fremgangsmåde være udelukket, når ejerlejligheden ikke forinden har været anvendt til udlejning af det misligholdende medlem.

10.2.3.5. Vedtægtsbestemmelser om bortsalg

Der kan ikke være noget til hinder for at supplere ejerlejlighedsloven og normalvedtægten med *individuelle vedtægtsbestemmelser* om, at det misligholdende og fraflyttede medlem er forpligtet til inden en vis yderligere frist at *sælge* ejerlejligheden, og hvis denne frist ikke overholdes, at ejerforeningen er berettiget til *på medlemmets vegne* at bortsælge ejerlejligheden bedst muligt.

Sådanne bestemmelser kendes inden for andelsboligforeninger, hvor det endog antages, at andelsboligforeningen kan være forpligtet til at sælge lejligheden hurtigst og bedst muligt. Dette hænger sammen med, at man vedrørende andelsboliger antager, at »fracflytningskravet« har karakter såvel af ophør af andelshaverens brugsret til lejligheden som af ophør af andelshaverens medlemskab af foreningen (eksklusion), hvorved medlemmet fratages alle rettigheder over andelslejligheden.

Tilsvarende gør sig ikke gældende for ejerlejligheder, hvor medlemskabet som nævnt pr. definition hænger uløseligt sammen med ejerskabet til ejerlejligheden, og hvor »eksklusion« således først finder sted, når ejerlejligheden faktisk sælges til anden side. Hertil kommer, at andelsboligforeningen i almindelighed har langt større indflydelse på prisfastsættelsen og på proceduren i forbindelse med et normalt frivilligt salg af en andelslejlighed. Andelsboligforeningen har således bl.a. indflydelse på opgørelse af værdien af eventuelle forbedringer og lejlighedens vedligeholdelsestilstand, og i forbindelse med, at andelsboligforeningen ofte kan eller skal anvise eller godkende en ny andelshaver, evt. via en venteliste. Købesummen skal afregnes via andelsboligforeningen, og vedtægternes maksimalpris er overgrænsen for prisen, således at prisen ikke kan diskuteres, hvis maksimalprisen kan opnås m.v.

Ejerforeningens individuelle vedtægtsbestemmelser om ret (men ikke pligt) for ejerforeningen til at bortsælge ejerlejligheden hurtigst og bedst muligt bør om muligt *beskrives detaljeret*, såvel i relation til den fremgangsmåde, der skal anvendes, som i relation til pris og salgsvilkår i øvrigt, og det er klart, at der i givet fald skal søges tilstræbt en rimelig og loyal afvikling.

Ejerforeningen bør formentlig være yderst tilbageholdende med at påtage sig det eventuelle ansvar, der er forbundet med bortsalg af ejerlejligheden på det misligholdende medlems vegne, idet ejerforeningen normalt ikke har nogen loyal interesse heri, når og hvis fællesbidrag betales, og idet ejerforeningen ved

10.2.3.5. Vedtægtsbestemmelser om bortsalg

manglende betaling af fællesbidrag blot kan henvises til på sædvanlig måde at foretage retsforfølgning med henblik på en evt. efterfølgende tvangsrealisation.

Er der tale om en overbelånt ejerlejlighed, vil det utvivlsomt være yderst betænkeligt for ejerforeningen at foranledige denne bortsolgt og gå ind i en diskussion med »udækkede« panthavere, ejeren m.fl. om pris, vilkår for afvikling af »udækkede« pantehæftelser m.v., når denne diskussion dog kan afskæres ved en tvangsauktion, selvom ejerforeningen evt. ikke måtte få dækning. Fogden bør ikke afvise en sådan auktionsbegæring ud fra synspunkter om »skræmmeauktion«.

Det bedste er formentlig ud fra en gennemsnitlig betragtning »blot« at pålægge det misligholdende medlem forpligtelse til at bortsælge ejerlejligheden hurtigst muligt, selvom det må erkendes, at en sådan bestemmelse måske reelt ikke vil have nogen retsvirkning.

KAPITEL 8

Ejerskifte

1. Indledning

Når en ejerlejlighed skifter ejer, er der reelt tale om ejerskifte af den *samlede ejerlejlighedsret*, altså ejendomsretten til den enkelte ejerlejlighed »som sådan«, den ideelle andel af ejerlejlighedsejerens fælles ejendomsret til grund, fælles bestanddele og tilbehør og ejerlejlighedsejerens medlemsrettigheder (og -pligter) i ejerforeningen.

Ejerskifte kan ske på *mange måder*, herunder ved frivillig aftale (overdragelse), ved retsforfølgning (konkurs, tvangsauktion og lign.), ved arv, ved bodeling i forbindelse med separation og skilsmisse m.v.

En ejerlejlighed betragtes i *tinglysningsmæssig* henseende som en fast ejendom, og det følger herefter af bestemmelsen i tinglysningslovens § 1, at rettigheder, herunder ejendomsrettigheder, over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning (sikringsakt).

I det følgende redegøres som udgangspunkt kun for forholdene vedrørende ejerskifte af en enkelt og ikke udlejet ejerlejlighed. Forholdene vedrørende ejerskifte af restejendommen, d.v.s. samtlige de »usolgte« og typisk udlejede ejerlejligheder, må i alt væsentlighed behandles på tilsvarende måde som ejerskifte vedrørende en udlejningsejendom.

Der redegøres ikke for ejerskifte, der finder sted ved arv eller ved bodeling i forbindelse med separation og skilsmisse.

2. Salg – overdragelse

2.1. Forudgående undersøgelser

Inden en ejerlejlighed udbydes til salg eller senest i forbindelse med parternes underskrift af overdragelsesdokumentet, herunder ved købers repræsentants (typisk advokat) kontrol, bør der fremskaffes en lang række oplysninger og

2.1.2. Kommunale oplysninger

foretages en række undersøgelser vedrørende ejerlejlighedens retlige og faktiske forhold.

2.1.1. Sælgers adkomstdokument

Sælgers tinglysningsmæssige adkomst til ejerlejligheden skal dokumenteres, og det vil ofte kunne være hensigtsmæssigt at gennemgå sælgers adkomstdokument (det tinglyste skøde), idet der heraf, afhængig af dettes alder, kan fremgå værdifulde oplysninger om ejerlejlighedens forhold.

2.1.2. Kommunale oplysninger

Der bør hos kommunen indhentes skriftlige ejendomsoplysninger vedrørende alle de forhold, der er registreret i kommunen, herunder spørgsmål om zonestatus, planforhold, herunder lokalplaner, vej-, kloak-, vand- og varmekforhold, gæld vedrørende byggemodning eller anden gæld til det offentlige, forureningsforhold, nedgravet olietank m.v.

Forespørgslen sker normalt på en særlig blanket, hvor der kan foretages afkrydsning ud for de spørgsmål, der ønskes besvaret.

Man vil ofte spørge om følgende forhold:

- om der er pålignet ejendommen gæld til kommunen (kommunale værker), eller der påhviler ejendommen kommunal forpligtelse for lån til betaling af gæld vedrørende vand, vej, kloak, rensningsanlæg, el, varme eller andet
- om zonestatus
- om planer eller offentliggjorte planforslag
- om der er igangværende byggesager eller miljøsager på ejendommen
- om adgangsforhold
- om kommunen har givet bevilling til konkrete anlægsarbejder, der påvirker ejendommen fysisk eller medfører en udgift
- om, hvilken varmeforsyning (naturgas, fjernvarme eller individuel opvarmning) der er mulighed for i området, og om der er tilslutningspligt
- om der foreligger oplysning om nedgravet olietank
- om ejendommen er tilsluttet almen vandforsyning, offentlig eller privat
- om ejendommen er tilsluttet offentlig kloak og offentligt rensningsanlæg
- om der er registreret kemikalieaffaldsdepot på ejendommen.

Det er ikke altid relevant at spørge om alle disse forhold ved ejerlejligheder, og nogle kommuner, herunder Københavns Kommune, undlader da også generelt for ejerlejligheders vedkommende at svare f.eks. på spørgsmål om adgangsforhold, pålignet gæld eller garantiforpligtelser over for kommunen og varmeforsyningsforhold, antagelig delvis med den begrundelse, at disse forhold må kunne besvares af ejerforeningen.

Til gengæld kan det i visse tilfælde være relevant yderligere at stille spørgsmål vedrørende ejendommens alder, tidligere eller nuværende lejeforhold m.v.

Kap. 8. Ejerskifte

Eksempelvis kan man stille spørgsmål

- om verserende huslejenævnsager og ankenævnsager
- om brandsikring
- om opførelsesår.

Der vil herudover være mulighed for at stille supplerende spørgsmål eksempelvis i relation til ejendomsskatterestancer, og man vil mod særskilt gebyr kunne rekvirere vurderingsattest, skattebillet på ejerlejligheden som sådan, BBR-ejermeddelelse, eller hvad sagen ellers måtte give anledning til.

2.1.3. Tingbogsoplysninger

Der bør fremskaffes aktuel *tingbogsattest*, såvel vedrørende ejerlejligheden som sådan som vedrørende hovedejendommen, med henblik på at kontrollere adkomstforhold, areal og fordelingstal, byrder og servitutter samt nuværende prioritering. I mange retskredse kan dette nu ske elektronisk.

Afhængig af tingbogens udvisende og de deri opregnede tinglyste servitutter og andre byrder og tinglyste pantehæftelser kan der være behov for at fremskaffe det pågældende *dokument*, da den korte beskrivelse i tingbogen ikke altid er tilstrækkelig til at få fuld klarhed over de (rettigheder og) forpligtelser, der måtte følge heraf.

I relation til *servitutter og andre byrder* er det klart, at man især bør være opmærksom på bestemmelser, der sætter særlige begrænsninger i udnyttelsesretten og bestemmelser, der måtte hjemle krav om forkøbsret, krav om tilladelse til overdragelse og om hjemfalds- eller tilbagekøbsret for kommunen eller andre inden for en given periode. Endvidere bør man være meget opmærksom på såkaldte nedlæggelsesdeklarationer, hvorefter lejligheden kan kræves nedlagt inden for en given periode.

I relation til *pantehæftelser* kan der være anledning til nærmere at undersøge den præcise formulering af individuelle klausuler, herunder om rykning for ny gæld og om mulighed for og vilkårene for indfrielse, om ejerskifteafdrag og/eller ejerskiftegebyr, om (realkredit)lånet er konvertibelt eller inkonvertibelt, om pantebrevets løbetid og frister for betaling af ejerskifteafdrag m.v. Det er klart, at man også skal være opmærksom på, om ejerlejligheden er overbelånt, og hvis dette er tilfældet, om der er eller kan forventes at blive givet samtykke fra panthaverne til salget.

2.1.4. Ejerlejlighedsopdelingen

I visse tilfælde kan det være naturligt at fremskaffe den i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder tinglyste *anmeldelse og fortegnelse* bl.a. til kontrol af ejerlejlighedens status, areal og fordelingstal, og der kan være an-

2.1.7. Oplysninger om ejerforeningens forhold

ledning til at fremskaffe selve *ejerlejlighedskortet* til kontrol af arealet, og i det omfang det er muligt til kontrol af ejerlejlighedens »grænser« og afgrænsning.

2.1.5. BBR-ejermeddelelse

Der bør fremskaffes BBR-ejermeddelelse, såvel vedrørende ejerlejligheden som sådan som vedrørende hovedejendommen, til »kontrol« af de oplysninger, der gives eller måtte være givet vedrørende bygningen, dennes opvarmningsforhold, installationer og areal, når blot man har for øje, at disse oplysninger delvist kan hvile på informationer, der i sin tid er givet fra tidligere ejere til de offentlige myndigheder. BBR-ejermeddelelse vil kunne fremskaffes elektronisk.

2.1.6. Vurderingsattest, skattebillet, kvitteringer

Endvidere bør vurderingsattesten for den pågældende ejerlejlighed fremskaffes.

Ejendomsskattebillet for den pågældende ejerlejlighed og kvitteringer for rettidig betalt ejendomsskatter må fremskaffes.

Der må skaffes oplysninger om terminsydelsers størrelse og fordeling på renter og afdrag, samt restgældens størrelse, ligesom der må fremlægges kvittering for rettidig betaling af terminsydelser for at undgå risiko for, at restgælden kræves indfriet eller der pålægges morarenter på næste terminsopkrævning.

2.1.7. Oplysninger om ejerforeningens forhold

Der bør rettes henvendelse til ejerforeningen, typisk ved dennes administrator, hvor der fremskaffes oplysninger om ejerforeningens forhold, herunder om de forhold, der ikke kan forventes besvaret af kommunen. Sådanne oplysninger rekvireres normalt ved indsendelse af et standardiseret forespørgselskema, og det er sædvanligt, at administrator opkræver et gebyr for besvarelsen, typisk i størrelsesordenen kr. 500-kr. 600 (1996).

Man vil typisk udbede sig kopi af diverse foreliggende relevante bilag vedrørende ejerforeningens organisation og drift.

Der kan eksempelvis være tale om følgende bilag:

- ejerforeningens aktuelle vedtægter og evt. husorden
- det eller de seneste generalforsamlingsgodkendte regnskaber
- det aktuelle relevante budget
- referat af seneste generalforsamlinger og evt. indkaldelse til senere eller kommende generalforsamling med bilag
- ejendommens forsikringspolicer
- evt. varmesynsrapport, dokumentation vedrørende energimærkning og energiplan og tilstandsrapport
- eksisterende sikkerhedsdokument (ejerpantebrev eller skadesløsbrev).

Kap. 8. Ejerskifte

Endvidere vil man normalt udbede sig svar på en række spørgsmål vedrørende økonomi, sikkerhedsstillelse, ejendommens tilstand, fællesfaciliteter m.v., der ikke umiddelbart kan forventes at fremgå af de ubedte bilag.

Der kan eksempelvis være tale om følgende forhold:

- om gældende acontofællesbidrag og acontovarmebidrag m.v.
- om den aktuelle ejer er i restance med betaling af fællesbidrag, varmebidrag eller andre pengeydelse til foreningen
- om der er eller skal stilles sikkerhed over for ejerforeningen, størrelsen heraf, og om dette skal ske ved ejerpantebrev, skadesløsbrev eller på anden måde
- om der er fælleslån eller andet
- om evt. grundfond
- i det omfang det er muligt, om ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand
- om der for nylig er gennemført større istandsættelses- eller vedligeholdelsesarbejder
- om der er udført brandsikringsarbejder på ejendommen
- om der er eller har været konstateret svampeangreb i ejendommen
- om vedtagne eller planlagte større og udgiftskrævende vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder, og hvorledes disse i givet fald skal finansieres
- om ejendommens opvarmningsforhold, og hvorledes der foretages afregning af varmebrug (efter fordelingstal, efter areal eller efter måler)
- om ejendommens vandforsyningsforhold, og hvorledes der foretages afregning af vandforbrug (efter fordelingstal eller efter opsat måler)
- om ejendommens antenneforhold, og om der skal betales særskilt tilslutningsafgift eller kontingent henholdsvis antennebidrag herfor og i givet fald hvor meget, og om man selv kan vælge, om man ønsker tilslutning
- om der i øvrigt er særlige fællesfaciliteter i ejendommen f.eks. i form af vaskeri, festlokale, parkering el. lign., og hvorledes der betales for benyttelse heraf
- om der til ejerlejligheden hører brugsret til loftsrum/kælderrum/egen parkeringsplads eller garage, og hvorledes denne brugsret er sikret
- om der må holdes husdyr i ejendommen
- om udlejning er tilladt
- hvem der er formand for ejerforeningen og viceværten, samt adresse og telefonnummer på begge.

Der er speciel anledning til at hæfte sig ved, om der er fælleslån eller beslutninger om større (istandsættelses)arbejder, der ikke kan finansieres over ejerforeningens ordinære budget. Vedrørende forsikringer er der speciel anledning til at hæfte sig ved, om ejendommen er svampe- og insektforsikret, og i hvilket omfang der er tegnet glasforsikring.

2.1.8. Byggeteknisk gennemgang

Det er hensigtsmæssigt og i vid udstrækning anbefalelsesværdigt, at der foretages en teknisk gennemgang og udarbejdes en tilstandsrapport, der i så fald i sagens natur bør omfatte såvel en registrering af selve ejerlejlighedens tekni-

2.2.2. Frit formidlervalg

ske og fysiske tilstand som hele ejendommens tekniske og fysiske tilstand i det omfang, dette er praktisk muligt.

2.2. Lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsomsætningsloven)

Det er sædvanligt, at en ejerlejlighed udbydes til salg via en ejendomsmægler eller en anden *professionel ejendomsformidler*.

Er der tale om salg af ejerlejligheder til *beboelse*, er der i lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsomsætningsloven) indeholdt en lang række regler, der skal sikre forbrugerne (den typiske private køber af en ejerlejlighed) gennemsigtighed, valgfrihed, sikkerhed og effektivitet i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Salg til erhvervsdrivende, eksempelvis af en ejerlejlighed bestemt til kontor, forretning eller butik, er ikke omfattet af loven, og formidling af erhvervs-ejerlejligheder er således fri næring og i princippet kun reguleret af lovbestemte eller ulovbestemte regler om redelighed og god markedsføringskik.

2.2.1. Erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

Erhvervsmæssig virksomhed som ejendomsformidler kan kun udøves af registrerede ejendomsmæglere, praktiserende advokater og pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber. De sidstnævnte institutters virksomhed skal dog udøves gennem særskilte anparts- eller aktieselskaber, der har selvstændige forretningssteder.

Det er klart, at der ikke er noget til hinder for, at en ejerlejlighedsejer selv forsøger at sælge sin ejerlejlighed, herunder at restejendommens ejer selv forsøger at sælge en tom ejerlejlighed. I disse situationer gælder loven ikke, men har et sådant salg karakter af erhvervsmæssig handel for egen regning, skal udbud af ejerlejligheden dog ske under iagttagelse af lovens regler, så forbrugeren får det samme beslutningsgrundlag, som hvis en ejendomsformidler havde været involveret.

2.2.2. Frit formidlervalg

Der er i loven et generelt forbud mod, at en erhvervsdrivende i en aftale om andet end ejendomsformidling kan kræve indsat bestemmelser om, at et formidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller ejendomsformidlerkæde. En bank kan således f.eks. ikke stille som vilkår for lån, at kunden skal anvende en bestemt ejendomsformidler, som banken samarbejder med.

Kap. 8. Ejerskifte

2.2.3. Forbud mod sammenkædning af ydelser

Efter loven er der forbud mod sammenkædning af ydelser, hvilket betyder, at ejendomsformidleren ikke må stille krav over for parterne om, at disse skal aftage ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingserhvervets korrekte udførelse. Bestemmelsen skal hindre, at der lægges pres på en køber for at få denne til at aftage en ydelse, køber ikke har behov for eller f.eks. vælge en bestemt finansiering, herunder via et bestemt realkreditinstitut.

2.2.4. Partsrepræsentation

Formidleren må ikke være formidler for begge parter i samme handel, og udgangspunktet er således, at formidleren er en parts repræsentant. Formidleren skal dog naturligvis optræde loyalt og redeligt over for den anden part, og om nødvendigt skal formidleren rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge egen bistand.

2.2.5. Særlige rådgiverinteresser

Formidleren skal udtrykkeligt gøre opmærksom på, om formidleren har en særlig personlig eller økonomisk interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser, og formidleren skal gøre forbrugeren bekendt med, om formidleren modtager provision el. lign. i forbindelse med fremskaffelse af finansiering, forsikring eller anden ydelse i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Formidleren skal orientere begge parter om sådanne samarbejdsrelationer m.v., og oplysninger om disse forhold skal gives skriftligt enten i formidlingsaftalen (over for sælger) eller på anden måde (over for køber).

2.2.6. Kontantpris

Ejendomsformidleren skal udbyde ejendommen med angivelse af kontantpris, hvorved forstås den pris, hvortil ejerlejligheden kan erhverves kontant uden overtagelse af lån. Kontantprisen er ikke fuldtud identisk med det beløb, der bliver tilbage til sælger ved en kontant handel, idet der ved beregning af sælgers kontantprovenu yderligere skal foretages fradrag af sælgers andel af handelsomkostningerne. Salget kan dog over for køber betinges af overtagelse af indestående lån, men kontantprisen skal angives.

Baggrunden for kontantprincippet er et ønske om at opsplitte købsbeslutningen i to beslutninger, nemlig dels valg af ejerlejlighed og dels valg af finansieringsform.

Formidleren skal over for sælger angive den forventede kontantpris inden for en bestemt periode, der skal svare til den periode, som formidlingsaftalen løber over, og maksimalt 6 måneder.

2.2.10. Salgsopstilling

2.2.7. Oplysningspligt

Formidleren skal rådgive parterne om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang, og der skal gives en generel orientering om risiko for skjulte mangler, om reglerne om mangelsansvar samt om mulighederne for at imødegå risikoen ved en bygningsteknisk gennemgang og forsikringstegning.

Formidleren skal i et særskilt dokument oplyse om køberens fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Formidleren skal oplyse om, at køberens ret til efter lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger for sælgers regning at lade udarbejde energimærkning og energiplan ikke kan fraviges ved aftale.

2.2.8. Formidlingsaftalen

Formidleren skal sørge for, at der udarbejdes og underskrives en formidlingsaftale om opgavens indhold og om dennes varighed og vederlæggelse.

Aftalen skal bl.a. indeholde oplysning om den skønnede kontantpris samt den aftalte udbudspris, om resultatet af rådgivningen vedrørende mulighed for at få foretaget bygningsteknisk gennemgang, om vederlagets størrelse og hvordan dette i givet fald beregnes, og om der skal ske betaling for annoncering m.v., og den maksimale udgift hertil skal være angivet.

2.2.9. Undersøgelsespligt

Formidleren skal sørge for fremskaffelse og kontrol af det nødvendige dokumentationsmateriale.

2.2.10. Salgsopstilling

Formidleren skal udarbejde en salgsopstilling. Denne skal indeholde oplysning om ejerlejlighedens nøgletal og en lang række andre forhold.

Salgsopstillingen skal bl.a. indeholde følgende oplysninger:

- en udførlig beskrivelse af ejerlejligheden (og til dels også hovedejendommen)
- angivelse af kontantprisen
- et finansieringsforslag og oplysning om indestående lån
- køberens årlige bruttoudgift (summen af den årlige ejerudgift og anvendelsesudgift) og nettoudgift (netto efter skat) dels ved den foreslåede finansiering og dels ved en kontant handel, herunder hvor salg er betinget af overtagelse af indestående lån
- anvendelsesudgiften, d.v.s. et skøn over de årlige forbrugsafhængige udgifter og løbende vedligeholdelse, typisk opfyldt ved, at det oplyses, at brutto- og nettoudgiften ikke omfatter sådanne udgifter og ved, at der vedr. forbrugsafhængige udgifter oplyses om udgiften pr. enhed og den aktuelle acotobetaling hertil henholdsvis seneste årsforbrug og udgiften hertil og ved, at der vedr. vedligeholdelse oplyses om udgiften, hvis denne kan bedømmes på grundlag af en foreliggende byggeteknisk gennemgang
- den anslåede kontant udgift for køber ved handelens finansiering og gennemførelse

Kap. 8. Ejerskifte

- den aktuelle ejendoms- og grundværdi, grund-, bygnings- og boligareal samt evt. fordelingstal, matrikel- og ejerlejlighedsnummer, beliggenhed og hidtidige (lovlige) benyttelse
- nuværende forsikringsforhold og betingelser og vilkårene for fremtidig dækning
- byrder og gæld, der skal overtages uden for købesummen, hvad enten de påhviler ejendommen eller ejeren personlig
- den energimæssige tilstand, d.v.s. oplysning om varmesynsrapport eller energiattest eller en blot henvisning til, at der efter varmesynsloven ikke stilles krav herom, og fra 1.1.1997 i stedet oplysning om energimærkning og energiplan
- planbestemmelser og servitutter m.v., der indskrænker anvendelsen.

Finansieringsforslaget skal indeholde oplysning om kontantprisen, kontant udbetaling, de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftaleloven, første års månedlige ydelse, brutto og netto, og det samlede afviklingsforløb med angivelse af ydelsesudviklingen over tid.

For hvert lån, der indgår i finansieringsforslaget, skal der gives oplysning om långiver, lånets art, type, hovedstol og aktuelle restgæld, pålydende rente, eventuelle stiftelses- eller overtagelsesomkostninger, første års ydelse, afdrag og fradrag (renter), antal terminer pr. år, restløbetid, de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftaleloven, ejerskiftevilkår, eventuelle særlige indfrielsesvilkår og vilkår for uopsigelighed, eventuelle indeksslånevilkår, evt. fradragsskonto, samt hvad der ellers må antages at have betydning for købers stillingtagen.

Hvis finansieringsforslaget udelader indestående lån, der dog ville kunne overtages af en køber, skal køber have i alt væsentlighed samme oplysninger om disse lån, således at køber har det fornødne beslutningsgrundlag.

Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften det første år. Denne skal specificeres i salgsopstillingen og skal omfatte samtlige ydelser forbundet med den foreslåede eller aftalte finansiering, den aktuelle ejendomsskat, de aktuelle renovationsudgifter og udgifter til rottebekæmpelse, rensningsanlæg, skorstensfejning, olie/kemikalieaffald, antenneforening/hybridnet, fællesanlæg og privat vej, ejendomsforsikring, grundejer-/ejerforening, herunder eventuelle udgifter til renholdelse og administration, der ikke er indeholdt i fællesudgiften, ydelser på evt. gæld køber overtaget uden for købesummen samt andre udgifter, der måtte påhvile ejendommen.

Nettoudgiften beregnes ved specifikation af den aktuelle størrelse af skattefradrag, lejeværdi af egen bolig og relevante skatteprocenter.

2.2.11. Provenuberegning

Det påhviler formidleren at foretage en provenuberegning, og sælger skal have overgivet et specificeret salgsbudget. Hvis den gæld, der ligger bag et ejerpandebrev eller skadesløsbrev, er holdt uden for beregningen, skal det udtrykkeligt fremgå at der er taget forbehold vedrørende dette.

2.2.3.1. Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

2.3. Forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom

2.3.1. Lovens hovedafsnit

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er trådt i kraft den 1. januar 1996 og har virkning for aftaler, der indgås efter ikrafttrædelsen.

Loven har 2 hovedafsnit, henholdsvis regler om ansvarsbortfald for sælger for så vidt angår fysiske mangler og regler om fortrydelsesret for køber.

2.3.2. Ansvarsbortfald for sælger

Reglerne går ud på, at såfremt køberen af en *ejerbolig* (d.v.s. med lovens ord »når ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen«) inden aftalens indgåelse fra sælgeren har modtaget en rapport om bygningens fysiske tilstand (en *tilstandsrapport*) og *oplysning om ejerskifteforsikring*, kan køberen ikke senere over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld.

Det er købers *samlige misligholdelsesbeføjelser*, der bortfalder for så vidt angår fysiske mangler, d.v.s. såvel adgangen til at hæve handelen, som adgangen til at kræve erstatning eller forholdsmæssigt afslag.

2.3.2.1. Tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Tilstandsrapporten skal som nævnt vedrøre bygningens fysiske tilstand, men ikke nødvendigvis spørgsmål om bygningens eller installationernes lovlighed. Rapporten skal være af nyere dato (højst 6 måneder gammel), og den skal være udarbejdet på et særligt autoriseret skema af en af boligministeren beskikket bygningsagkyndig, der skal være ansvarsforsikret. Det er ikke meningen, at den bygningsagkyndige skal foretage egentlige indgreb i konstruktionen for at efterspore evt. skjulte mangler.

Oplysninger om *ejerforsikringen* skal ske i form af et bindende tilbud fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne (kasko)forsikring, der – i en periode på mindst 5 år og med mulighed for forlængelse til 10 år eller mere – dækker fejl ved bygningens fysiske tilstand, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Meningen er, at forsikringen skal dække de skjulte mangler, men (naturligvis) ikke de mangler, der udtrykkeligt er nævnt i rapporten, og som køber jo derved har været bekendt med. Forsikringen må godt indeholde konkrete forbehold, f.eks. at man undtager dækning mod svamp i tagkonstruktionen.

Under disse betingelser er *sælger* fritaget for et evt. mangelsansvar over for køber.

Køber må for sit vedkommende altså enten selv betale for evt. udbedring af de mangler, der er nævnt i tilstandsrapporten, eller rejse krav mod den byg-

Kap. 8. Ejerskifte

ningssagkyndige for så vidt angår mangler, der burde være anført i tilstandsrapporten, eller rejse krav mod forsikringsselskabet for så vidt angår skjulte mangler, der således ikke kunne eller burde være anført i tilstandsrapporten, men i sidstnævnte tilfælde selvsagt kun såfremt køber har tegnet ejerskifteforsikringen, og såfremt der ikke i forsikringen er taget konkret forbehold.

2.3.2.2. Anvendelse på ejerlejligheder

Reglerne gælder *principielt* også for ejerlejligheder til beboelse, men derimod ikke erhvervsejerlejligheder eller ejerlejligheder bestemt til udlejning.

Tilstandsrapporten vedrørende ejerlejligheder skal omfatte såvel selve ejerlejligheden som sådan som fællesarealerne og de fælles bestanddele, altså også de bygningsdele, der henhører under ejerlejlighedsfællesskabet (ejerforeningen).

Imidlertid er det i øjeblikket generelt ikke muligt at tegne ejerskifteforsikring ved salg af ejerlejligheder i *etageejendomme*, og sælgeren af disse typer ejerlejligheder har således for tiden ikke mulighed for at opfylde betingelserne for ansvarsbortfald. Sælgeren kan nok opfylde kravet om udlevering af en tilstandsrapport, men ikke kravet om, at der skal foreligge et tilbud fra et forsikringsselskab om ejerskifteforsikring.

Sælgeren af en beboelsesejerlejlighed i en etageejendom har derfor *ikke mulighed* for at vælge at komme ind under ordningen og må acceptere, at de almindeligt gældende (ulovbestemte) ansvarsregler m.v. ved overdragelse af fast ejendom finder anvendelse med de modifikationer, der i øvrigt måtte følge af aftalen mellem parterne.

Er der derimod tale om *fritliggende* ejerlejligheder (altså ejerlejligheder, der ikke ligger i en etageejendom) eller rettere ejerlejligheder, hvor mangelsproblemerne kan identificeres som alene vedrørende selve den pågældende ejerlejlighed, er det næppe på forhånd udelukket, at der kan tegnes ejerskifteforsikring, evt. på særlige nærmere bestemte og konkrete vilkår, og hvis dette er tilfældet, har sælger mulighed for at komme ind under ordningen med ansvarsbortfald.

Uanset det for tiden ikke er muligt for så vidt angår salg af ejerlejligheder i etageejendomme at opnå ansvarsbortfald, kan det alligevel have *betydning*, at der af en beskikket bygningsagkyndig er udarbejdet en tilstandsrapport for ejerlejligheden og de fælles bestanddele, og at køberen får udleveret denne. Herved afskæres køberens mangelsbeføjelser jo normalt for så vidt angår de fejl og mangler, der er omtalt i tilstandsrapporten, og den bygningsagkyndige er direkte ansvarlig over for køberen for så vidt angår fejl, der af den bygningsagkyndige burde have været omtalt i denne. Er i sidstnævnte tilfælde både den bygningsagkyndige og sælgeren ansvarlig over for køberen, gælder erstatningsansvarslovens regler om flere erstatningsansvarlige, hvor der efter

2.3.3. Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

omstændighederne vil kunne ske en indbyrdes fordeling af erstatningsbyrden, hvor der tages hensyn til, at den bygningsagkyndige er ansvarsforsikret. Hertil kommer, at såfremt sælgeren har måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, har sælgeren krav på at få en rimelig godtgørelse af den bygningsagkyndige, også i den situation, hvor man for så vidt kan sige, at det beløb, som sælgeren har måttet betale til køberen, blot korrigerer en for høj pris for ejerlejligheden, og at sælgeren derfor ikke har lidt et »tab«.

Selvom det således ikke er muligt for sælgeren at frigøre sig for en evt. mangelshæftelse for skjulte fejl, vil den omstændighed, at der af en beskikket bygningsagkyndig er udarbejdet en tilstandsrapport, og denne er udleveret til køber, have væsentlig betydning for ejerlejlighedssælgerens situation. Ejerforeningen bør derfor overveje, om man i ejerforeningens regi skal foranledige udarbejdet en tilstandsrapport, der holdes ajour, og som kan rekvireres af ejerlejlighedsejerne i forbindelse med deres salg og suppleres med en tillægsrapport vedrørende selve ejerlejligheden.

2.3.3. Fortrydelsesret ved køb af fast ejendom m.v.

Reglerne om fortrydelsesret for køber gælder for aftaler om køb (men ikke auktionskøb) af *ejerlejligheder*, når ejerlejligheden hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Reglerne gælder, selvom sælgeren ikke har anvendt ejerlejligheden til beboelse. Reglerne gælder ikke for erhvervsejerlejligheder eller ejerlejligheder bestemt til udlejning.

Reglerne går ud på, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse uden begrundelse kan *fortryde* aftalen (handelen), mod at køberen inden udløbet af samme frist betaler sælgeren en *godtgørelse på 1%* af den nominelle og aftalte købesum.

Da sælgeren typisk skriver under sidst, regnes fortrydelsesfristen normalt fra accepttidspunktet eller rettere fra det tidspunkt, hvor sælgers accept er kommet frem til køberens adresse. Det er som udgangspunkt irrelevant, om køberen har fået kundskab om accepten, medmindre sælgeren vidste eller burde vide, at køberen ikke ville få kundskab herom. Lørdag anses ikke for hverdag, og meningen er, at køberen altid skal have en weekend til at tænke sig om i fred og ro.

Det bemærkes, at den lovbestemte fortrydelsesret gælder fra aftalens indgåelse, uanset om aftalen er endelig eller betinget af et eller flere forhold, herunder f.eks. af, at køberens advokat godkender aftalen.

De lovbestemte regler om købers fortrydelsesret udelukker ikke, at man fortsat kan operere med de såkaldte »advokatforbehold«, hvorefter køberen betinger sig sin advokats godkendelse af handelen i sin helhed eller af aftalens juridiske forhold eller andre evt. nærmere definerede forhold.

Kap. 8. Ejerskifte

Såfremt advokaten inden for forbeholdets rammer og inden for den givne frist meddeler, at handelen ikke kan godkendes, er handelen dermed bortfaldet i kraft af advokatforbeholdet og ikke i kraft af de lovbestemte regler om fortrydelsesret. Dette betyder, at køberen i denne situation ikke skal betale den nævnte godtgørelse på 1% af købesummen.

Det forventes, at der kun sjældent vil ske anvendelse af de lovbestemte regler om fortrydelsesret for køber, men bestemmelserne medfører, at sælgeren i praksis må afvente udløbet af fristen på de 6 hverdage, førend sælgeren kan være sikker på, at ejerlejligheden er endeligt solgt og disponere i tillid hertil.

Det er klart, at sælgeren, under køberens »trussel« om at gøre fortrydelsesretten gældende, kan risikere at blive mødt med krav om reduktion af købesummen eller ændring af vilkår enten på grund af eventuelle forhold omtalt i tilstandsrapporten, hvis en sådan foreligger, eller af andre (evt. ingen) grunde. Det vil selvsagt bero på parternes forhandlingssituation og ejendomsmarkedet som sådant (»sælgers eller købers marked«), hvad der måtte blive resultatet af sådanne krav eller en forhandling herom.

Hvis køberen overvejer at udnytte fortrydelsesretten, bør køberen undlade at foretage nogen som helst ændringer i ejerlejligheden, idet køberen i givet fald inden for fristen skal tilbageføre ejerlejligheden til i alt væsentlighed samme tilstand som ved overtagelsen, ligesom denne selvsagt skal være fraflyttet.

Det er et strafsanktioneret, men ikke civilretligt sanktioneret, krav, at den erhvervsdrivende sælger eller ejendomsformidleren inden aftalens indgåelse har givet køberen oplysning om fortrydelsesretten i et særskilt dokument.

2.4. Begrænsninger af energiforbrug m.v.

2.4.1. Varmesyn og energiattest

Ifølge lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger skal en sælger af en bygning opført før 1.2.1979 gøre køberen bekendt med, om der er udstedt energiattest for bygningen, og hvis en sådan ikke foreligger, skal sælgeren sørge for, at der udarbejdes en varmesynsrapport, og at køberen bliver bekendt med denne.

Lovens formål er at begrænse energiforbruget til opvarmning og fremstilling af varmt brugsvand. Reglerne gælder såvel for bygninger, der anvendes til beboelse, som for bygninger, der anvendes til erhverv.

Varmesynsrapporten skal indeholde en registrering af bygningens energimæssige tilstand i så henseende og en opstilling af de foranstaltninger, der under hensyntagen til bygningens alder m.v., områdets varmforsyningsforhold og investeringens rentabilitet skal udføres, for at der kan udstedes *energiattest*.

2.4.2.1. Store ejendomme

Når de oplyste og anbefalede foranstaltninger er udført, kan der udstedes energiattest.

Man vil normalt se på spørgsmål om

- isolering af lofter og etageadskillelse mod det fri eller mod uopvarmede rum
- isolering af gulve over uopvarmede rum
- isolering af hule mure
- tætning af fugesamlinger mod det fri
- forbedring eller udskiftning af vinduer til 2-lags glas
- isolering af ydervægge bag radiatorer
- isolering af ejendommens tekniske anlæg
- installation af automatik
- indregulering af varmeanlæg.

Ifølge bekendtgørelse om varmesyn, energiattest og energikonsulenter er *ejerlejligheder undtaget* fra kravene om varmesyn og energiattest.

Loven *ophæves pr. 1. januar 1997*.

2.4.2. Energimærkning og energiplan

Ifølge lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger (*ikrafttræden 1. januar 1997*) skal der, med henblik på at begrænse det *samlede forbrug af energi og vand* i bygninger, foretages energimærkning af bygningen og udarbejdes en energiplan. Ordningen vedrører ikke blot forhold omkring varme og varmt vand, men også el og vand.

Energiforbruget skal gøres synligt gennem en *energimærkning*, der forstås som en standardiseret og dokumenteret opgørelse over bygningens energimæssige tilstand, herunder energiforbruget i tekniske installationer og apparater samt vandforbrug. *Energiplanen* er herefter et dokumenteret forslag til, hvilke energi- og vandbesparende foranstaltninger der med fordel kan gennemføres. Energimærkningen skal udføres af og energiplanen skal udarbejdes af en godkendt *energikonsulent*.

Ejerlejligheder og ejerforeninger er i modsætning til varmesynsloven (lov om begrænsning af energiforbruget) omfattet af ordningen. Det har ingen betydning, om ejerlejligheden anvendes til beboelse eller til erhverv eller til en kombination heraf.

2.4.2.1. Store ejendomme

Store ejendomme er ejendomme, hvor bygningens samlede *etageareal er på 1.500 m² eller derover*, eller for så vidt angår ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, såfremt det samlede etageareal for de bygninger, hvori ejerlejlighederne under samme ejerforening er beliggende, er på eller over denne grænse.

Kap. 8. Ejerskifte

Ejerforeningen har for sådanne ejendomme *pligt* til at lade ejendommen energimærke og få udarbejdet en energiplan for så vidt angår *fællesarealer, fællesinstallationer, m.v.*

Energimærkningen og udarbejdelse eller ajourføring af energiplanen skal foretages en gang årligt, og bør tage sit udgangspunkt i en driftsøkonomisk betragtning.

Herudover skal ejerforeningen foretage en periodisk registrering af ejendommens forbrug af brændsel, varme, el og vand samt foretage periodisk registrering af de tekniske installationers driftsforhold.

Ejerforeningens pligt omfatter ikke de bygningsdele, tekniske installationer og apparater, der ejes af den enkelte ejerlejlighedsejer, og hvor drift og vedligeholdelse alene påhviler denne, altså eksempelvis den enkelte ejers elvarmepaneller, komfur, opvaskemaskine el. lign.

Ejerforeningen skal *orientere* ejerlejlighedsejerne om, at der er udarbejdet energimærke og energiplan, og de enkelte ejere kan formentlig kræve udleveret en kopi heraf. Ejeren af restejendommen skal orientere lejerne om, at der er udarbejdet energimærke og energiplan, og de enkelte lejere har ret til at gennemgå materialet.

I forbindelse med *salg* af ejendommen skal sælgeren sørge for, at køberen inden aftalen indgås, er gjort bekendt med ejendommens energimærkning og energiplan. Det kan være tvivlsomt, hvorledes denne bestemmelse skal forstås i relation til salg af den enkelte ejerlejlighed, idet bestemmelsen ikke vedrører energimærkningen m.v. af den enkelte ejerlejlighed, men energimærkningen af den fælles ejendom, som ejerlejlighedsejeren jo for så vidt ikke sælger, bortset fra sin andel heraf. Formentlig er der ikke i medfør af denne bestemmelse krav om, at sælgeren af en ejerlejlighed skal oplyse om energimærkningen m.v. vedrørende den fælles ejendom, men en tilsvarende forpligtelse vil vel ofte følge af det almindelige krav om sælgers iagttagelse af sin loyale oplysningspligt. Normalt vil energimærkningen og energiplanen for den fælles ejendom antagelig også indgå som bilag til eller forudsætning for energimærkningen og energiplanen for den enkelte ejerlejlighed.

2.4.2.2. Små ejendomme

Små ejendomme er ejendomme, hvor bygningens samlede etageareal er *under 1.500 m²*. Lovens regler for små ejendomme er direkte i loven *gjort anvendelige på ejerlejligheder* og dermed på den enkelte ejerlejlighed.

Energimærkning og energiplan skal foreligge i forbindelse med *salg* af en ejerlejlighed, hvor sælgeren inden aftalen indgås skal gøre køberen bekendt med ejerlejlighedens energimærkning og energiplan, der skal være foretaget inden for de sidste 3 år. Hvis en sådan energimærkning og energiplan ikke er

2.4.2.2. Små ejendomme

foretaget eller ikke udleveres, har køberen ret til inden for en rimelig frist (antagelig maksimalt 6-12 måneder) at lade energimærkning og energiplan udarbejde for sælgers regning.

Ved ejerlejligheder betyder dette, at der i forbindelse med salg skal foreligge energimærkning m.v. for den enkelte ejerlejlighed, uanset om ejerlejligheden er beliggende i en bygning, der er større eller mindre end 1.500 m², og uanset den enkelte ejerlejligheds størrelse, herunder om ejerlejligheden er større eller mindre end 1.500 m².

Energimærkningen m.v. for en ejerlejlighed skal kun omfatte de *energimæssige forhold for den konkrete ejerlejlighed som sådan*. Omvendt er det vel klart, at de energimæssige forhold for bygningen som sådan eller for diverse fælles installationer, vil kunne have væsentlig betydning for den enkelte ejerlejlighed, hvad de formentlig så godt som altid vil have. Ønsker man således, at der gives et optimalt billede af ejerlejlighedens energimæssige forhold som helhed, er der derfor for så vidt tale om en større registrering og beregning ved salg af en ejerlejlighed end ved salg af et enfamilieshus, men der er næppe noget egentligt lovkrav herom.

Bygning på 1.500 m² eller derover

Ligger ejerlejligheden i en bygning med et samlet etageareal på 1.500 m² eller derover, og har ejerforeningen opfyldt sin pligt til energimærkning og årlig udarbejdelse eller ajourføring af energiplan for ejendommen som sådan samt fællesarealer, -installationer og -forbrug, må energimærkningen og energiplanen for den enkelte ejerlejlighed forventes at blive lettere og billigere at udarbejde end den tilsvarende mærkning og energiplan for et enfamilieshus. Ejeren af den enkelte ejerlejlighed kan lade energimærkningen og energiplanen for bygningen som sådan indgå som bilag eller forudsætning for de særskilte registreringer og beregninger for den enkelte ejerlejlighed.

Bygning på under 1.500 m²

Ligger ejerlejligheden omvendt i en bygning med et samlet etageareal på under 1.500 m², eller har ejerforeningen ikke opfyldt sin pligt til energimærkningen og årlig udarbejdelse eller ajourføring af energiplanen for ejendommen som sådan, kan det måske befrygtes, at energimærkningen og energiplanen for ejerlejligheden og den enkelte ejerlejlighedsejer bliver betydelig mere besværlig og dyrere end den tilsvarende mærkning og energiplan for et enfamilieshus, i hvert fald hvis man ønsker at give et optimalt billede af de energimæssige forhold, således at energimærkningen m.v. omfatter såvel de energimæssige forhold for bygningen som sådan som de energimæssige forhold for den konkrete ejerlejlighed som sådan. Det er vel klart, at ejerforeningen må og skal og om nødvendigt dømmes til at opfylde sin strafsanktionerede (bøde) pligt i større ejendomme, og for mindre ejendomme må det anbefales, at ejerforeningen bekoster udarbejdelse af energimærkning og energiplan og stiller dette materiale til rådighed for de enkelte ejerlejlighedsejere i forbindelse med salg.

Der er (formentlig) ikke tvivl om, at køberens ret til inden for en rimelig frist at lade energimærkning og energiplan udarbejde for sælgers regning kun omfatter energimærkning m.v. af ejerlejligheden som sådan, og altså ikke

Kap. 8. Ejerskifte

energimærkning m.v. vedrørende bygningen og fællesejendommen som sådan. Vedrørende sidstnævnte må køberen rette henvendelse til ejerforeningen.

2.5. Ejerlejlighedsloven

2.5.1. Ejerlejlighedslovens § 9 – skærpet oplysningspligt

Ejerlejlighedslovens § 9 indeholder en generel bestemmelse om, at sælgeren af en ejerlejlighed inden aftalens indgåelse skal gøre køberen bekendt med en opstilling over ejerlejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter.

Bestemmelsen indeholder næppe større krav, end hvad der allerede følger af ejendomsomsætningsloven, men omfatter altså også salg, hvor der ikke har medvirket professionel bistand.

Bestemmelsen opfyldes for så vidt angår ejerforeningens finansiering og driftsudgifter typisk ved at udlevere ejerforeningens aktuelle budget til køberen og ved at oplyse om evt. andre forhold af væsentlig eller usædvanlig karakter.

2.5.2. Ejerlejlighedslovens § 16a – priskontrol

Ejerlejlighedslovens § 16a indeholder en bestemmelse, hvorefter køberen af en ejerlejlighed til beboelse kan forlange prisen nedsat til det beløb, som boligretten skønner rimelig, hvis den forlangte og aftalte pris er væsentlig højere end ejerlejlighedens værdi. Bestemmelsen går altså ud på, at køberen kan blive boende i lejligheden, men til en nedsat pris i forhold til det aftalte.

Køberen skal gøre kravet gældende inden ½ år fra tinglysning af endeligt skøde.

Bestemmelsen anvendes i realiteten ikke i praksis.

2.6. Selskabers køb

Ifølge lov om sommerhuse og camping m.v. må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger m.v. ikke erhverve fast ejendom uden miljøministerens (skov- og naturstyrelsen) tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Ved anmeldelse til tinglysning skal man enten forevise skov- og naturstyrelsens tilladelse til erhvervelsen eller i skødet angive en af følgende erklæringer:

- at ejerlejligheden skal anvendes til helårsbeboelse
- at ejerlejligheden skal anvendes i erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1, samt angive dette erhvervsøjemed, f.eks. produktionsvirksomhed, forretningslokaler, erhvervelse med videresalg for øje (f.eks. i forbindelse med overtagelse på tvangsauktion)
- at ejerlejligheden skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1, og angive dette erhvervsøjemed.

2.7.2. EU statsborgere og -selskaber

Ved ejerforeningers køb af en ejerlejlighed, eksempelvis til brug som vicevært-kontor eller som festlokale, vil det normalt være nødvendigt at indhente skov- og naturstyrelsens tilladelse. Denne gives dog normalt uden videre, når det står klart, at formålet er det angivne.

2.7. Udlændinges køb

2.7.1. Almindelige regler

Lov om erhvervelse af fast ejendom, der også gælder for ejerlejligheder, bygger på et bopælsprincip og ikke på et nationalitetsprincip. Personer, der ikke har bopæl i Danmark og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kan kun med justitsministerens tilladelse erhverve adkomst på fast ejendom her i landet.

Ordet bopæl fortolkes restriktivt, og der kræves et fast bopælsforhold og ikke blot et ophold i f.eks. uddannelses- eller studieøjemed eller ophold, hvor man fortsat med jævnlige mellemrum må have fornyet opholds- og arbejdstilladelse.

Kravet om tilladelse gælder også for selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, der ikke har hjemsted i Danmark.

Tilladelse skal søges inden 6 måneder fra erhvervestidspunktet.

Ved anmeldelse til tinglysning af dokumenter om erhvervelse af fast ejendom skal erhververen, såfremt denne ikke har bopæl i Danmark eller afgiver erklæring på tro og love om, at vedkommende tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, forevise justitsministeriets tilladelse til erhvervelsen.

2.7.2. EU-statsborgere og -selskaber

Som hovedregel kan man sige, at EU-statsborgere er undtaget fra loven og kan erhverve fast ejendom her i landet uden justitsministeriets tilladelse, når de enten

- er beskæftigede her i landet som lønmodtagere eller
- har etableret eller vil etablere sig her i landet for at udøve selvstændig virksomhed eller
- uden at have bopæl her i landet vil oprette agenturer, filialer eller levere tjenesteydelser her i landet.

Endvidere kan man som hovedregel sige, at selskaber m.v., der er stiftet i overensstemmelse med lovgivningen i en medlemsstat, og som har oprettet eller vil oprette filialer eller agenturer eller vil levere tjenesteydelser her i

Kap. 8. Ejerskifte

landet, og som har hovedkontor inden for Unionen, kan erhverve fast ejendom her i landet uden justitsministeriets tilladelse.

Der gælder en række udviklede detailregler, der dels udvider området for de borgere og selskaber, der kan erhverve fast ejendom uden tilladelse, og som dels opstiller de nærmere betingelser herfor.

Dokumenter om erhvervelse af fast ejendom uden særlig tilladelse skal for at kunne tinglyses indeholde en erklæring fra erhververen om, at betingelserne herfor er til stede.

2.8. Slutseddel og skøde

2.8.1. Slutseddel og købsaftale

En aftale om overdragelse af en ejerlejlighed kan i princippet være mundtlig, men typisk vil aftalen dog resultere i underskrift af en købsaftale eller en slutseddel.

Når ejendomshandelen formidles af en professionel ejendomsformidler, er det ejendomsformidlerens opgave at udarbejde købsaftalen. Denne vil normalt blive oprettet på en »fortrykt« blanket bestående af en række individuelle bestemmelser, nogle standardbestemmelser og en eller flere allonger (tillæg) og særskilte bilag.

Slutsedlen vil normalt følge en fast opbygning:

side 1

1. Parterne, hvor disse identificeres.
2. Ejendommen, hvor denne identificeres i relation til beliggenhed, areal, fællesbidrag m.v.
3. Tilbehør, eksempelvis hårde hvidevarer.
4. Servitutter.
5. Overtagelse, hvor overtagelsesdagen anføres.
6. Sælger oplyser, hvor der ofte henvises til kommunalt oplysningsskema og svar fra ejerforeningen.

side 1a

Supplerende oplysninger, f.eks. om fravigelse af standardbestemmelser, oplysning om vedligeholdelsestilstand, krav til købers økonomiske forhold m.v.

side 2

7. Forsikringer, om ejendommens nuværende forsikringsforhold og om evt. forsikringstilbud.
8. Købesummen, hvor den kontante købesum og den finansierede købesum angives.
9. Udbetaling.
10. Nuværende prioriteter, der overtages.
11. Ejerskiftelån.
12. Anden finansiering.
13. Sælgerpantebrev.
14. Oplysninger om ydelser og refusionsopgørelse.

2.8.1. Slutseddel og købsaftale

15. Oplysninger om gæld uden for købesummen.
16. Salær. Handelsomkostninger.

side 2a

Nuværende prioriter (jf. punkt 10), hvor disse nærmere identificeres i relation til lånetype, vilkår og økonomi.

side 2b

Ejerskiftelån (jf. punkt 11), hvor lånet identificeres, og hvor der er nærmere bestemmelser om regulering, om kursrisiko og om, hvem der ansøger om og hjemtager lånet.

side 2c

Anden finansiering (jf. punkt 12), hvor lånet identificeres, og hvor der er nærmere bestemmelser om eksempelvis regulering m.v.

side 2d

Sælgerpantebrev (jf. punkt 13), hvor pantebrevet vilkår oplyses, og hvor der gives oplysning i henhold til kreditaftaleloven.

side 3

17. Ejendomsmæglerens oplysning til parterne, hvor der oplyses eksempelvis om, hvorvidt ejendomsmægleren anser en byggeteknisk gennemgang af ejendommen for påkrævet og parternes stilling hertil, om varmesynsrapport henholdsvis om energimærkning og energiplan, om ejendomsmæglerens samarbejdsrelationer og evt. provisioner, om partsrepræsentation og om deponeringsregler.
18. Dokumenter, hvor aftalegrundlaget opsummeres.

afslutningsside

19. Accept, hvor dato for accept og dato for tinglysning af skøde m.v. angives, og hvor parternes repræsentanter præsenteres.
20. Købers økonomiske forhold, hvor køber forpligter sig til at fremlægge årsopgørelse og lønsedler og bl.a. bemyndiger ejendomsmægleren m.fl. til at indhente oplysninger om købers økonomiske forhold, og hvor der er særlige regler om annullation af handelen, hvis økonomien ikke er i orden.
21. Underskrifter.

allonge (tillæg)

Her opgøres det eksempelvis mere specificeret, hvilke dokumenter der er udleveret, eller der anføres særlige aftaleforhold, herunder fravigelser af standardbestemmelserne.

side 4 og 5

Standardbestemmelserne, hvor der, med henvisning til punktnumrene i de individuelle bestemmelser, anføres, hvad der gælder som standard medmindre andet er aftalt.

Kap. 8. Ejerskifte

side 6

Standardbestemmelser Ejerlejligheder, hvor de særlige standardbestemmelser, der gælder for ejerlejligheder, anføres.

bilag

Særskilt bilag vedrørende »Oplysning om fortrydelsesret«.

Særskilt bilag vedrørende »Fravalg af tilstandsrapport«.

Særskilt bilag vedrørende købers rettigheder i relation til »Energimærkning og Energiplan«.

Aftalen om overdragelse er bindende fra det tidspunkt, hvor købsaftalen eller slutsedlen underskrives, med den modifikation, der følger af reglerne om fortrydelsesret, og med den modifikation, der måtte følge af et såkaldt »advokatforbehold«.

Selvom aftalen principielt er indgået i og med parternes underskrift på købsaftalen eller slutsedlen, påhviler det købers advokat at efterkontrollere oplysningerne heri og evt. få disse dokumenteret.

Hvis der er uklarheder, mangler eller ufuldstændigheder i slutseddelen, må advokaten søge at få afklaret fortolkningstvivel og præcisere forståelsen af enkelte spørgsmål og få rettet eventuelle fejl, og hvis der direkte er selvmodsigende oplysninger, kan der være behov for en egentlig genforhandling.

Væsentlige forhold i så henseende må afklares hurtigst muligt efter aftalens indgåelse, evt. ved et tillæg til slutseddelen, medens almindelige præciseringer af unøjagtigheder og berigtigelse af mindre graverende forhold kan ske i forbindelse med udarbejdelse af skødet, der anvendes i forbindelse med tinglysning af overdragelsen.

2.8.2. Skøde

Der findes ingen obligatorisk blanket, der skal anvendes i forbindelse med udfærdigelse af skødet, men der stilles visse *hovedkrav* til dokumentets indhold.

Øverst på side 1 angives ejerlejlighedens nummer og matrikelnummer samt beliggenhed i form af gadenavn, nummer, etage, side, postnummer og by, ligesom der skal ske angivelse af anmelders (den, der anmelder til tinglysning) navn, adresse, og telefonnummer.

Parternes navn og adresse skal anføres, og det skal angives, om overdragelsen er endelig eller betinget og i sidstnævnte tilfælde betinget af hvad. Sælgers underskrift skal bekræftes af *vitterlighedsvidner* i relation til underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens myndighed.

Det vil herudover være sædvanligt at angive en række forhold, der identificerer det solgte. Det kan dreje sig om den aktuelle ejendoms- og grundværdi, ejerlejlighedens areal og fordelingstal, om der er eksklusiv brugsret til dele af fællesejendommen, f.eks. et lofts- eller kælderrum, og en kortere eller længere beskrivelse af ejerlejligheden og fællesejendommen (hovedejendommen), og

2.9.1. Købesummens berigtigelse

hvad der måtte medfølge af inventar- og løsøregenstande, evt. med en særskilt værdiansættelse af løsøret af hensyn til stempelberegningen.

Det præciseres, hvilke *oplysninger* sælger har givet, og hvad køber er bekendt med og har accepteret i forbindelse med handelen, og der bør ske en præcis gengivelse af de på ejerlejligheden og hovedejendommen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre byrder og i øvrigt en angivelse af, hvilke forpligtelser køber har overtaget, herunder i relation til ejerforeningen m.v.

I relation til ejerforeningen og ejerlejlighedsfællesskabet bør det nøje anføres, hvilke oplysninger og dokumenter køber har modtaget, herunder om de aktuelle årlige fællesbidrag m.v., og om eventuelle særlige forhold i relation til fælleslån, ejendommens bygningsmæssige tilstand, foreliggende beslutninger eller planer om større vedligeholdelsesarbejder, ejendommens forsikringsforhold og lign.

Herefter angives normalt *overtagelsesdagen*, der, hvis ikke andet er aftalt, er datoen for risikoens overgang, som kan have betydning i relation til forsinkelse og mangler og hændelige skader. Det anføres, hvorledes det skal foretages *refusion* mellem parterne vedrørende ejerlejlighedens indtægter og udgifter (eventuel »sædvanlig refusion«), med hvilken dato som skæringsdag, og hvorledes refusionssaldoen i sælgers henholdsvis købers favør skal berigtiges. Det bør i den forbindelse præciseres, hvorledes der skal forholdes med en evt. grundfond eller anden opsparing i ejerforeningen.

Herefter angives normalt *købesummens* størrelse, og hvorledes denne skal *berigtiges* med angivelse af den nu foreliggende og endelig fastsatte prioritering, hvorledes den kontante købesum skal erlægges henholdsvis deponeres og betingelserne for frigivelse af denne, hvorledes der skal forholdes i relation til evt. udstedelse af pantebrev til sælger (sælgerpantebrev) og om overtagelse henholdsvis udstedelse af supplerende sikkerhed til ejerforeningen, og det præciseres i hvilket omfang, køber skal overtage anden gæld uden for købesummen.

Endelig bør det præciseres, hvorledes der forholdes i relation til *omkostningerne* ved handelen, herunder omkostningerne ved handelens berigtigelse, tinglysningsafgift, stempelafgift, ejendomsmægler- og advokathonorar m.v.

2.9. Realkreditlån

2.9.1. Købesummens berigtigelse

Det hører til undtagelsen, at ejerlejlighedshandler berigtiges kontant, i hvert fald når det drejer sig om ejerlejligheder til beboelse. Normalt vil der være tale om en kontant udbetaling, optagelse af et realkreditlån og resten på et sælgerpantebrev.

Reglerne for optagelse af realkreditlån skifter relativt hyppigt, men som udgangspunkt vil der kunne tilbydes ejerskiftelån på op til 80% af den værdi,

Kap. 8. Ejerskifte

som realkreditinstituttet vurderer ejerlejligheden til. Størrelsen af det endelige lån fastsættes ud fra ejerlejlighedens størrelse, udstyr, stand, beliggenhed og økonomi, men vil dog typisk fastsættes ud fra ejendomshandelens kontantpris.

Løbetiden på et lån til helårsbolig kan være op til 30 år, men man kan også vælge lån med en mindre løbetid, eksempelvis på »kun« 20 år.

2.9.2. Obligationslån eller kontantlån, renteprocent

Ejerskiftelånet tilbydes normalt enten som et obligationslån eller som et kontantlån. Alle realkreditlån fremskaffes i realiteten ved realkreditinstituttets udstedelse af *obligationer* med en vis løbetid (altså eksempelvis 30 år eller 20 år) og med en vis nominel eller pålydende rente (renteprocent), og låneprovenuet fremkommer herefter ved salg af de pågældende obligationer.

Når et lån udbetales som *kontantlån*, fremskaffes det kontante lånebeløb ved, at realkreditinstituttet sælger obligationerne. Når kursen på obligationerne er under 100 (pari), opstår der et kurstab, der betales i hele lånets løbetid som en del af lånets rente (kontantrenten). Kontantrenten, der beregnes af kontantrestgælden, bliver således højere end obligationsrenten. Fordelen er, at kurstabet, der ellers normalt ikke er fradragsberettiget, omdannes til fradragsberettigede renter.

Man skal ved kontantlån være opmærksom på, at man i tilfælde af førtidig indfrielse (eller omlægning) af kontantlånet ikke kan nøjes med at betale kontantrestgælden i kontanter. Man skal fremskaffe (købe) den mængde obligationer (af den type, der i sin tid blev solgt for at fremskaffe kontantbeløbet), der svarer til den »bagved liggende« obligationsrestgæld, men nu til dagens kurs, eller man skal indfri obligationsrestgælden kontant.

Man kan også vælge at få realkreditlånet udbetalt som *obligationslån*. Her bliver kurstabet ikke omdannet til fradragsberettigede renter, men skal tilbagebetales over lånets løbetid som en del af afdragene.

Et obligationslån kan indfries i utide eller omlægges ved køb af den mængde obligationer, der svarer til obligationsrestgælden og til dagens kurs.

Hvis dagens kurs er højere end kurs 100 (pari) på den pågældende obligation, vil man normalt med en kort frist desuagtet kunne indfri lånet ved fremsendelse af et kontantbeløb svarende til obligationsrestgældens nominelle størrelse, medmindre der er tale om et såkaldt inkonvertibelt lån.

Begge lånetyper vil normalt blive *udbetalt* som annuitetslån, der betyder, at den del af ydelsen før skat, der er afdrag og renter tilsammen, ikke ændres, medens ydelsen efter skat typisk stiger over lånets løbetid.

Kontantlånet og obligationslånet adskiller sig typisk fra hinanden ved, at ydelsen efter skat er mindre for kontantlånet end for obligationslånet.

2.9.3. Kursrisiko og kurssikring

Valget mellem obligationslån eller kontantlån og valget mellem en høj eller lavt forrentet obligation må træffes individuelt, men vil typisk ud over stemelmæssige overvejelser afhænge af, om man regner med at beholde ejendommen i hele lånets løbetid og ikke forventer rentefald af betydning (her vil man normalt vælge det lån, der er billigst, hvis det beholdes til udløb), eller om man regner med at sælge ejendommen, inden lånet er udløbet, og/eller forventer et lavere renteniveau fremover (hvor man normalt vil vælge det lån, der er billigst ved evt. førtidig indfrielse, og hvor man må afgøre, hvor stort et kurstab man vil acceptere).

I overvejelserne kan bl.a. indgå

- at et obligationslån og kontantlån med samme relativt høje nominelle obligationsrente vil have nogenlunde samme ydelse (efter skat), da der ikke opstår noget kurstab af betydning i forbindelse med lånets udbetaling
- at et obligationslån og kontantlån med samme relativt lave nominelle obligationsrente vil have en højere ydelse (efter skat) på obligationslånet, da der opstår et kurstab i forbindelse med lånets udbetaling, der skattemæssigt kan fratrækkes på kontantlånet, men ikke på obligationslånet
- at en evt. kursgevinst (ved rentestigning) ved indfrielse af et obligationslån ikke er skattepligtig, mens en evt. kursgevinst ved indfrielse af et kontantlån kan være skattepligtig, bortset fra indfrielse i forbindelse med ejerskifte, skilsmisse eller død
- at et evt. rentefald medfører, at kursen stiger på de obligationer, der skal skaffes ved førtidig indfrielse, således at der i begge situationer opstår et ikke fradragsberettiget kurstab.

2.9.3. Kursrisiko og kurssikring

I forbindelse med ejerskiftelån og hjemtagelse af ejerskiftelån tilbyder pengeinstitutterne og realkreditinstitutterne en række »instrumenter« i form af kurskontrakter, fastkursaftaler, hjemtagelse mod garanti m.v. Dette sker med henblik på, at man på et tidligt tidspunkt i forløbet kan *fastlåse kursen*, således at sælgers provenu henholdsvis købers rente ikke skal være afhængigt af og bero på kursudviklingen i perioden, indtil der kan præsteres og indleveres et tinglyst og retsanmærkningsfrit pantebrev til realkreditinstituttet.

Såfremt en del af købesummen skal berigtiges ved optagelse af realkreditlån, enten i form af et obligationslån eller i form af et kontantlån, er det af største vigtighed for parterne at gøre sig klart, hvad der i købsaftalen/slutseddelen måtte være aftalt i relation til, hvem af parterne – sælger eller køber – der har *risikoen* for kursudviklingen i perioden fra underskriftstidspunktet, og indtil lånet hjemtages.

Kap. 8. Ejerskifte

obligationslån

For obligationslåns vedkommende vil det normalt være sælger, der har kursrisikoen og dermed sælger, der på et tidligt tidspunkt skal overveje muligheden for kurssikring af lånet, således at det forventede låneprovener/kontantprovener kan fastholdes.

kontantlån

For kontantlåns vedkommende, hvor sælger altså som udgangspunkt i sluttedelen er stillet et vist kontantbeløb/-provener i udsigt, og hvor den fremtidige rente og dermed den fremtidige ydelse i lånets løbetid vil afhænge af kursen på de bagved liggende obligationer på det tidspunkt, hvor obligationerne sælges, er der næppe nogen klar kutyme eller praksis for, hvem af parterne der bærer kursrisikoen. Dette vil helt afhænge af de ofte meget detaljerede og indviklede bestemmelser herom i sluttedelen, og disse bør nøje gennemgås, hvorefter der bør handles i overensstemmelse hermed.

2.9.4. Prioritetsstilling

Det er for ejerforeningen, men i et vist omfang også for parterne og ejerlejlighedens panthavere, vigtigt på et tidligt tidspunkt at gøre sig klart, om ejerforeningens pantesikkerhed er som fordret, og hvis dette ikke er tilfældet at få etableret den yderligere pantesikkerhed. Dette bør ske inden eller i forbindelse med låneansøgningen til realkreditinstituttet eller senest inden underskrift af pantebrevet, så man kan få indsat nødvendige klausuler om realkreditinstituttets respekt af ejerforeningens pantesikkerhed, således at det herved opnås, at ejerforeningens pantesikkerhed får første prioritet og ikke prioritet efter realkreditinstituttet eller et privat sælgerpantebrev.

Realkreditinstituttet vil i låneudmålingen normalt kunne bortse fra og respektere en foranstående pantesikkerhed til ejerforeningen i størrelsesordenen p.t. kr. 33.000 (1996). Det er klart, at sælgeren, der er pantøver efter sælgerpantebrevet, eller den pantebrevsinvestor, hvortil sælgerpantebrevet måtte være bortsolgt, også vil eller skal respektere ejerforeningens panteret.

2.10. Sælgerpantebrev

2.10.1. Pantebrevsformularer

Pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på pantebrevsformularer, der er godkendt af justitsministeren (*Justitsministeriets pantebrevsformularer*), eller i overensstemmelse med principperne heri.

Pantebrevene kan oprettes enten på fortrykte pantebrevsblanketter eller på enkeltark med ubeskrevne bagsider.

2.10.2. Fravigelige/præceptive bestemmelser

Såfremt pantebrevet oprettes på *fortrykte pantebrevsblanketter*, skal pantebrevets individuelle vilkår stå på side 1 og 2 (om fornødent tillige på side 4 eller på et vedhæftet ark), mens de sædvanemæssige vilkår – selve pantebrevsformularen – skal stå på side 3. Aftalte fravigelser fra de sædvanemæssige bestemmelser skal angives under »Særlige bestemmelser« typisk på side 2 (eller om fornødent på side 4 eller på et vedhæftet ark). Såfremt de individuelle vilkår fortsætter på side 4 og/eller på et vedhæftet ark, skal debitor enten underskrive på side 4 og/eller på det vedhæftede ark efter afslutningen af de individuelle vilkår eller på side 2 og udtrykkeligt vedkende sig de fortsatte individuelle vilkår.

Såfremt pantebrevet oprettes på *enkeltark* med ubeskrevne bagsider, skal de første sider indeholde pantebrevets individuelle bestemmelser, mens sidste side skal indeholde den pantebrevsformular, der er gældende for det pågældende pantebrev. Pantebrevets sider skal være fortløbende nummereret og skal være i format A 4.

Den *individuelle tekst* skal i det væsentlige udformes i overensstemmelse med principperne og systematikken i de godkendte pantebrevsformularer, og en række punkter må ikke fraviges.

Justitsministeriet har for fast ejendoms vedkommende godkendt 4 pantebrevsformularer, herunder Justitsministeriets *pantebrevsformular A*, der anvendes i forbindelse med sælgerpantebreve.

2.10.2. Fravigelige/præceptive bestemmelser

Som altovervejende hovedregel er der aftalefrihed mellem parterne ved oprettelse af pantebreve.

Ifølge tinglysningsloven er der dog enkelte bestemmelser i pantebrevsformular A, der ikke kan fraviges til ugunst for debitor.

Ifølge tinglysningslovens § 42a drejer det sig om følgende bestemmelser:

- at indbetaling inden den i pantebrevet anførte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling
- at det ved ikke rettidig betaling af renter eller afdrag er en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat, og at dette påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb.

Ifølge tinglysningsloven kan det ikke aftales, at kapitalen forfalder af visse nærmere angivne grunde.

Ifølge tinglysningslovens § 42b drejer det sig om følgende:

Kap. 8. Ejerskifte

- at forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte
- at der foretages udlæg i ejendommen
- at ejendommen tages til brugeligt pant
- at der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion
- at skyldnerens bo tages under konkursbehandling
- at skyldnerens bo tages under behandling ved bobestyrer (tidlige offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo).

2.10.3. Pantebrevstyper

Et »privat« pantebrev kan være enten et sælgerpantebrev hidrørende fra et ejendomssalg eller et lånepantebrev, som er udstedt til en kreditor (långiver). Der er i princippet ingen retlig forskel på de to pantebrevstyper, men oprindelsen skal fremgå af pantebrevets ordlyd (ved afkrydsning). Kreditor på et lånepantebrev kan være et pengeinstitut, en pensionskasse eller andre.

Afhængig af måden, hvorpå lånet *afvikles*, kan der sondres mellem forskellige lånetyper, f.eks. annuitetslån, serielån, mixlån el. lign.

- Annuitetslån, hvor ydelsen er konstant i hele løbetiden, og hvor afdraget således udgør en stadig stigende andel af ydelsen, mens renteandelen falder termin for termin.
- Serielån, hvor afdraget er konstant i hele løbetiden, og rentebeløbet således falder termin for termin.
- Mixlån, hvor egenskaberne ved annuitetslån og serielån kombineres.
- Afdragsfrie lån, hvor der i en periode kun betales renter, hvorefter lånet enten fuldt indfries eller påbegyndes afdraget.
- Endvidere findes en lang række andre lånetyper, f.eks. »knæk«pantebreve, pristalsregulerede pantebreve, pantebreve med forskellig eller variabel rente i lånets løbetid m.v.

Sælgerpantebreve vil normalt blive oprettet som et annuitetslån.

2.10.4. Pantebrevets oprettelse og udfyldelse

Der gælder ingen blankettvang, men pantebrevet skal være udformet i det væsentlige i overensstemmelse med principperne og systematikken i de godkendte pantebrevsformularer (*formularvang*).

En række punkter i pantebrevets *opbygning* må ikke fraviges.

Pantebrevet skal opbygges efter følgende systematik:

1. Stempelafgiften og retsafgiften skal angives øverst på side 1.
2. Ejerlav og matr.nr. samt eventuelt ejerlejlighedsnr. skal angives øverst i venstre hjørne på side 1.
3. Gade og husnr. samt eventuel etage skal angives umiddelbart under matrikelbetegnelsen.
4. Rubrikken til dommerkontorernes angivelse af »Akt: skab nr.« skal angives øverst i højre hjørne på side 1.
5. Når Justitsministeriets pantebrevsformular A gælder for pantebrevet, skal under rubrikken »Akt: skab nr.« afkrydses, hvis pantebrevet er et sælgerpantebrev.

2.10.4. Pantebrevets oprettelse og udfyldelse

6. Anmelders navn, adresse og telefonnummer. skal angives under de i nr. 3 og 4 nævnte rubrikker. På pantebreve, der ikke er oprettet på fortrykte blanketter, skal anmelders navn m.v. være angivet således, at navn og adresse er placeret mindst 11 cm og højst 19 cm fra dokumentets venstre side og mindst 4 cm og højst 8 cm fra dokumentets øverste kant.
7. Tekstafsnittet om pligt til at give kreditor underretning om bopælsforandring og om kreditors ret til at opsige pantebrevet ved forsinket betaling af renter og afdrag skal angives nederst på side 1.
8. Umiddelbart foran debtors underskrift skal angives hvilken pantebrevsformular, der gælder for det pågældende pantebrev.
9. På fortrykte pantebrevsblanketter skal der nederst på side 2 eller efter afslutningen af pantebrevets individuelle tekst på side 4 eller på et særligt vedhæftet ark være reserveret mindst 8 cm plads til tinglysningspåtegninger.

Udfyldelse af pantebrevets tekst indledes foroven midtfor med angivelse af stempel- og retsafgiften i kroner. Øverst til venstre anføres ejendommens ejernavn, matr.nr. og beliggenhed. Øverst til højre anføres (afkrydses), om pantebrevet er et sælgerpantebrev. Det anføres ved angivelse af navn, adresse og telefonnummer, hvem der er anmelder (af pantebrevet til tinglysning).

Såfremt der er tale om et sælgerpantebrev, bør det i indledningen anføres, at pantebrevet er oprettet i henhold til en slutseddel af en given dato og med angivelse af mindsterenten den nævnte dato.

Herefter anføres evt. fornøden stempelerklæring.

Herefter angives debtors og kreditors navn og bopæl respektive en andens bopæl, hvortil henvendelser og betalinger kan ske med frigørende virkning.

Herefter kommer selve skylderklæringen med anførelse af lånets størrelse (såvel i tal som i bogstaver), rentesats og afviklingsvilkår.

Forfaldstidene for ydelsernes erlæggelse angives nøje. Tidligere anvendtes normalt halvårlige terminer med forfaldsdatoer 11. juni og 11. december termin («fandens fødselsdag»), men det er efterhånden blevet mere og mere sædvanligt at anvende kvartårlige terminer ofte med forfaldsdatoer 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december, men man kan selvsagt vælge, hvad man ønsker.

Herefter anføres, om pantebrevet kan opsiges fra kreditors eller debtors side og i givet fald på hvilke vilkår (varsel, pr. hvilken dato, helt eller delvis).

Herefter anføres på ny den matrikulære betegnelse af ejendommen, ligesom det anføres, om pantebrevet skal have oprykkende panteret (i overensstemmelse med tinglysningslovens § 40, stk. 3).

Herefter anføres den foranstående eller sideordnede pantegæld, som pantebrevet respekterer med oprykkingsret. Det anføres, om der er tale om et pantebrev til et realkreditinstitut (og i givet fald hvilket og hvilken lånetype), eller om der er tale om et privat pantebrev. Pantebrevets oprindelige størrelse og pantebrevets utinglyste restgæld pr. seneste termin angives, pantebrevets rentevilkår angives, ligesom der om fornødent angives nærmere om afdrags-

Kap. 8. Ejerskifte

og opsigelsesvilkår, om foranstående lån er med statutmæssige forpligtelser i henhold til gældens oprindelige beløb, og evt. om pantebrevet er med eller uden tvangsauktionsklausul.

Herefter anføres særlige vilkår/bestemmelser, kaldet »Særlige bestemmelser«, f.eks. om der i forbindelse med ejerskifte skal erlægges ejerskifteafdrag eller -gebyr, om pantebrevet respekterer optagelse af yderligere lån og på hvilke vilkår, om der er fravigelser af pantebrevsformularen og lign.

Herefter følger normalt en henvisning til tingbogen vedr. servitutter og andre byrder, som pantebrevet respekterer. Såfremt en henvisning til tingbogen ikke er tilstrækkelig, skal tekstafsnittet angives umiddelbart før afsnittet om »Særlige bestemmelser«.

Til slut er der plads til dato og underskrift af pantedeбитor (og i visse tilfælde tillige af ægtefælle) og endelig plads til underskrift af vitterlighedsvidner.

Endelig skal der til sidst være afsat plads til tinglysningspåtegningen.

Såfremt der anvendes en fortrykt blanket, er der intet til hinder for at foretage udstregninger/overstregninger i den fortrykte tekst på side 1 og 2, men der må ikke foretages udstregninger i selve pantebrevsformularen. Såfremt der skal anføres mange individuelle vilkår, anbefales en »blank« (ikke fortrykt) blanket.

2.11. Refusionsopgørelsen

2.11.1. Refusionsprincipper (i almindelighed)

På tilsvarende måde som ved handel med andre ejendomme, herunder enfamiliehuse, skal der normalt foretages refusion mellem parterne vedrørende ejerlejlighedens *indtægter og udgifter* med den aftalte skæringsdag (typisk overtagelesdagen) som det relevante delingstidspunkt.

Når der tales om refusion af indtægter og udgifter, er det afgørende spørgsmål, hvilken periode indtægterne henholdsvis udgifterne *vedrører* i forhold til skæringsdagen, og ikke om indtægterne henholdsvis udgifterne forfalder før eller efter den valgte skæringsdag.

Der vil i aftaledokumentet kunne være særlige bestemmelser om refusion for så vidt angår visse poster, herunder vedrørende lån der optages i forbindelse med ejerskiftet og vedrørende forholdet til ejerforeningen, men ofte vil der blot eller for de øvrige posters vedkommende være aftalt »*sædvanlig refusion*«.

Normalt vil saldoen på refusionsopgørelsen i den ene eller andens favør skulle betales kontant, og det er sjældent om overhovedet forekommende i dag, at saldoen berigtiges ved nedskrivning eller opskrivning af sælgerpantebrevet.

Når *dageantallet* for refusion skal beregnes, regnes året til 360 dage og månederne til 30 dage.

2.11.2. Prioriteter

For så vidt angår *eksisterende prioriteter* skal der foretages refusion vedrørende renter og ved realkreditlån tillige af eventuelle administrationsbidrag samt i visse tilfælde af en kautionspræmie eller anden udgift, der ikke har karakter af et afdrag på pantegælden.

For så vidt angår ejerskifteafdrag på eksisterende private pantebreve skal disse betales af sælger, og køber overtager således i realiteten restgælden på pantebrevet, efter at denne er nedskrevet med ejerskifteafdragets størrelse. Såfremt sælger ikke samtidig med ejerskifteafdraget betaler renter af dette indtil betalingsdagen, skal disse renter medtages på refusionsopgørelsen i købers favør, da renterne vil blive medtaget på næste terminsopkrævning og dermed betalt af køber.

For så vidt angår realkreditlån, der optages i forbindelse med ejerskiftet (*ejerskiftelån*), er det vigtigt i aftaledokumenterne at få indsat nærmere bestemmelse om, hvorledes der i refusionsmæssig henseende skal forholdes. Når lånet udbetales fra realkreditinstituttet, enten i obligationer eller i salgsprovenuet fra disse, fastsætter realkreditinstituttet i afregningen, fra hvilken dato den første terminsydelse vil indeholde renter og administrationsbidrag. Normalt vil sælger have en berettiget forventning om, at ejerskiftelånsprovenuet er til disposition på overtagelsesdagen (skæringsdagen), og køber må normalt påregne at skulle betale renter fra overtagelsesdagen (skæringsdagen). Det er derfor sædvanligt at aftale og formentlig også udtryk for sædvanlig refusion, at køber skal forrente ejerskiftelånet over for sælger i perioden fra overtagelsesdagen, og indtil forrentningen over for realkreditinstituttet påbegynder, og med den rentesats, der for obligationslån svarer til den pålydende rente, og for kontantlån svarer til den rente, der fastsættes endeligt i forbindelse med kontantlånets udbetaling.

Vedrørende *sælgerpantebrevet* vil det normalt (i dette) være aftalt, at køber forrenter pantebrevets hovedstol fra og med overtagelsesdagen, og der foretages derfor i praksis ingen refusion mellem parterne, idet hele renten fra og med overtagelsesdagen indgår i den første terminsydelse, som skal betales af køber.

2.11.3. Den kontante købesum

Det er sædvanligt, at en del af den kontante købesum *deponeres* hos ejendomsmægleren i forbindelse med slutseddelsens underskrift, og at den evt. resterende del af den kontante købesum deponeres hos berigtigende advokat eller i sælgers pengeinstitut.

Sædvanligvis sker der ikke forrentning af den del af den kontante købesum, der er deponeret hos *mægleren*, og hvis der sker forrentning er det alene af det beløb, der afregnes efter fradrag af mæglerens tilgodehavende, og kun hvis

Kap. 8. Ejerskifte

restbeløbet er af en vis størrelse. Selvom denne kontante del af købesummen normalt erlægges før skæringsdagen og dermed i realiteten er afholdt »for tidligt« af køber, vil en evt. rente normalt blive udbetalt til og tilkomme sælger og således ikke indgå i refusionsopgørelsen.

For så vidt angår den del af købesummen, der måtte blive deponeret hos berigtigende *advokat* eller i sælgers *pengeinstitut*, vil der normalt af de pågældende ske forrentning af beløbet, indtil dette kan frigives, og dette rentebeløb bør indgå i refusionsopgørelsen i forhold til skæringsdagen.

Såfremt det er aftalt, at den resterende del af den kontante købesum først skal betales eller deponeres på et tidspunkt, der ligger *efter* overtagelsesdagen (skæringsdagen), er det tvivlsomt, om der uden holdepunkter i aftalen skal ske forrentning, af købesummen fra overtagelsesdagen (skæringsdagen) til betalings- eller deponeringsdagen, og det vil under alle omstændigheder være uklart, med hvilken rentesats dette i givet fald skal ske. Normalt er det dog aftalt, at den resterende del af købesummen skal erlægges/deponeres senest *pr.* overtagelsesdagen, og hvis denne frist overskrides, må sælger i overensstemmelse med renteloven kunne kræve forrentning fra og med overtagelsesdagen og indtil betaling/deponering finder sted. Når deponering har fundet sted som aftalt, kan der selvsagt kun oppebæres den mulige deponeringsrente.

2.11.4. Ejendomsskatter m.v.

Refusion vedrørende ejendomsskatter sker, på tilsvarende måde som vedrørende renter, for købers og sælgers besiddelsesperiode i forhold til den samlede periode for så vidt angår den opkrævning, der vedrører den periode, hvor overtagelsesdagen er placeret. Det afgørende er her som for andre refusions spørgsmål, hvilken periode ejendomsskatten vedrører, og ikke hvornår denne forfalder til betaling.

Man bør særlig være opmærksom på, om årets (tidligere) ejendomsskatter er betalt rettidigt, idet morarenter og eventuelle rykkergebyrer m.v. ellers vil blive pålagt næste års skattebillet, og disse skal i så fald medtages på refusionsopgørelsen.

Øvrige udgifter på ejendomsskattebilletten medtages ligeledes på refusionsopgørelsen, normalt efter tilsvarende principper.

2.11.5. Forsikringer

Ved ejerlejligheder medtages forsikringer normalt ikke i refusionen som en særskilt post, idet ejendommens forsikringer er fælles for ejerlejlighederne og afholdes som en fælles udgift.

2.11.6.2. Varmeforbrug

2.11.6. El-forbrug, varmeforbrug, vandforbrug

2.11.6.1. El-forbrug

Der vil normalt i den enkelte ejerlejlighed være opsat selvstændige målere, der registrerer ejerlejlighedens faktiske forbrug.

Parterne vil derfor i de fleste tilfælde selv sørge for aflæsning af målerne og give meddelelse herom til elektricitetselskabet, hvorefter dette registrerer køberen som ny forbruger og sender sælgeren en slutafregning af forbruget indtil aflæsningstidspunktet. Der vil derfor sjældent være behov for at medtage forhold omkring elektricitetsforbrug på refusionsopgørelsen.

2.11.6.2. Varmeforbrug

For så vidt angår varmeforbrug vil der i ejendomme med fælles forsyningsanlæg være tale om, at ejerforeningen *administrerer* ejerlejlighedens varmeforsyning og foretager opkrævning af løbende acontovarmebidrag, aflæggelse af varmeregnskab og opkrævning henholdsvis tilbagebetaling af for lidt henholdsvis for meget opkrævet acontovarmebidrag i forhold til det faktiske forbrug.

Der er næppe nogen fast praksis for, hvorledes der forholdes i refusionsmæssig henseende, hvorfor der bør optages nærmere bestemmelser herom i aftaledokumenterne.

Ejerforeningen vil, trods nogen uklarhed i retspraksis, antagelig være berettiget til fuldt ud at holde sig til den ejer, der er aktuel ejer på det tidspunkt, hvor det efter aflæggelse af varmeregnskabet bliver aktuelt (*forfaldsdagen*) at foretage efteropkrævning henholdsvis tilbagebetaling vedrørende det faktiske forbrug, og dette hvad enten efteropkrævningen/tilbagebetalingen vedrører et varmeregnskabsår, der ligger forud for overtagelsesdagen (*skæringsdagen*) eller det pr. overtagelsesdagen løbende varmeregnskabsår.

For så vidt angår efteropkrævning/tilbagebetaling for det varmeregnskab, der endnu ikke måtte være aflagt på overtagelsesdagen, men som vedrører et *varmeregnskabsår, der ligger forud* for overtagelsesdagen, må det være klart, at sælger i forhold til køber skal refundere efteropkrævningen og oppebære tilbagebetalingen, der således i givet fald skal medtages på refusionsopgørelsen. Det vil normalt ikke give anledning til problemer at afvente udarbejdelse af endelig refusionsopgørelse, indtil denne post kendes, eller også må den forbeholdes og medtages som et tillæg til refusionsopgørelsen.

Hvad enten ejerlejlighedens andel af ejendommens samlede varmeforbrug opgøres efter fordelingstal (evt. som en integreret del af ejerforeningsregnskabet), efter areal eller efter måler, vil ejerlejlighedens andel for det *løbende varmeregnskabsår* først kunne endeligt opgøres, når ejendommens samlede

Kap. 8. Ejerskifte

årsforbrug kendes efter varmeregnskabsåret udløb, og når der i tilknytning hertil udarbejdes varmeregnskab for det pågældende år.

Opgøres ejerlejlighedens andel *efter fordelingstal eller efter areal*, vil ejerforeningen til tider ikke have mulighed for eller anledning til at udarbejde skæringsopgørelser el. lign. i forbindelse med udarbejdelse af varmeregnskabet. En mulighed er dog at anvende graddagsberegninger, men selv med dette skal parterne altså afvente varmeregnskabsåret udløb, inden refusionsopgørelsen kan gøres færdig. Ejendomshandelens parter vil derfor i refusionsmæssig henseende ofte vælge den fremgangsmåde, at der for indeværende år alene foretages refusion i forhold til acontovarmebidragene, således at den på afregningstidspunktet aktuelle ejer (køber) oppebærer henholdsvis betaler et tilbagebetalingsbeløb henholdsvis et efteropkrævningsbeløb af for meget henholdsvis for lidt opkrævet acontovarmebidrag i forhold til det opgjorte forbrug. Dette giver selvsagt ikke fuld »retfærdighed«, hvis acontovarmebidragene ikke nogenlunde svarer til det faktiske forbrug, og man må derfor om muligt prøve at skønne over, om disse er realistiske.

Såfremt varmeregnskabet udarbejdes og fordeles mellem ejerne på basis af det *målte forbrug*, er der i princippet mulighed for at foretage aflæsning af sælgers forbrug indtil overtagelsesdagen. Hvis man ikke vil afvente varmeregnskabet udarbejdelse og den nøjagtige opgørelse, er det muligt ud fra aktuelle satser at beregne, om sælgers forbrug tilnærmelsesvis svarer til de indbetalte acontobidrag eller ej. Herefter kan der foretages refusion mellem parterne, enten ved blot at foretage refusion i forhold til acontobetalingerne (hvis disse skønnes realistiske) eller ved, at sælger refunderer sit forbrug, og køber refunderer acontobetalingerne, idet det også her forudsættes, at efterbetaling/tilbagebetaling for indeværende varmeregnskabsår påhviler/tilkommer den på regnskabstidspunktet aktuelle ejer.

2.11.6.3. Vandforbrug

For så vidt angår vandforbrug må der i princippet forholdes på tilsvarende måde som vedrørende varmemeforbrug, eller som vedrørende andre driftsudgifter vedrørende ejerforeningsfællesskabet.

Problemet med vand er herudover, at vandafregningen fra offentlige værker normalt indeholder dels en forbrugsopgørelse for forrige år, hvorfor der fratrækkes forrige års acontoindbetalinger, og dels acontoindbetalinger for løbende (indeværende) år. I realiteten skal man derfor afvente vandforsyningsselskabets afregning af vandforbrug for det løbende (indeværende) år, inden der kan foretages refusion, og i realiteten bør afregningen af vandforbruget for forrige år i forhold til acontoindbetalingerne være en ny ejer uvedkommende.

2.11.7. Ordinære fællesudgifter

2.11.7. Ordinære fællesudgifter

Ejerforeningen vil antagelig være berettiget til fuldt ud at holde sig til den ejer, der er aktuel ejer på det tidspunkt, hvor det efter aflæggelse af regnskabet bliver aktuelt (*forfaldsdagen*) at foretage efteropkrævning henholdsvis tilbagebetaling i forhold til årets faktiske udgifter, og dette hvad enten efteropkrævningen/tilbagebetalingen vedrører et regnskabsår, der ligger forud for overtagelsesdagen (skæringsdagen) eller det pr. overtagelsesdagen løbende regnskabsår.

Ejerforeningens budget over fællesudgifter og dermed de nødvendige acontoindbetalinger af fællesbidrag er i en vis henseende en sammenblanding af et driftsbudget og af et likviditetsbudget, og det er derfor i realiteten næppe muligt fuldtud konsekvent at anvende det sædvanlige refusionsprincip om, at man i refusionsmæssig henseende ser på, hvilken periode udgiften vedrører, og ikke, hvornår udgiften forfalder.

For en række posters vedkommende så som eksempelvis viceværtslønninger og administrationsvederlag, er der næppe forskel på, om budgettet har karakter af et driftsbudget eller et likviditetsbudget. Omvendt vil budgetter vedrørende f.eks. forsikringspræmier typisk have karakter af et likviditetsbudget derved, at der i budgettet indregnes den præmie, der eksempelvis skal betales 1/11 for perioden 1/11 i indeværende år til 31/10 følgende år og uden periodisering, medens der f.eks. for revisionshonorarets vedkommende indregnes udgifterne til revision af indeværende års regnskab, selvom revisionsregningen typisk først skal betales, når regnskabet er aflagt og godkendt på forårets generalforsamling det efterfølgende år.

En række løbende tilbagevendende poster i budgettet kan af den kyndige administrator budgetteres med ganske stor nøjagtighed, medens det i nogen grad vil afhænge af tilfældigheder, om posten vedrørende den ordinære løbende reparation og vedligeholdelse netop rammer budgettallet.

I årsbudgettet tages der selvsagt ikke hensyn til, om visse af posterne i budgettet hovedsageligt må antages at vedrøre f.eks. første kvartal eller første halvår, eller udgifterne ligger i den sidste del af året.

Visse poster i budgettet, såsom eksempelvis posten løbende reparation og vedligeholdelse, er poster, der typisk ikke genfindes i refusionsopgørelsen vedrørende den traditionelle families bolig, hvor de vedligeholdelsesarbejder, der måtte være bestilt af og i den tidligere ejers ejerperiode, normalt vil være køber og dermed refusionsopgørelsen uvedkommende.

Anvendelse af sædvanlige refusionsprincipper vil som udgangspunkt føre til, at man må behandle hver budgetpost for sig og afgøre, hvad der vedrører perioden før og efter skæringsdatoen, og sammenholde dette med størrelsen af de foretagne acontoindbetalinger. Herved løber man imidlertid straks ind i bl.a. problematikken omkring spørgsmålet om budgettets karakter af et driftsbudget henholdsvis af et likviditetsbudget.

Forsøger man imidlertid at anvende denne metode, kan man eksempelvis benytte det for udlejningsejendomme sædvanligvis anerkendte refusionsprincip vedrørende varmeregnskabet, men med »omvendt fortegn«, således at køber refunderer sælger de af sælger foretagne acontoindbetalinger, mens sælger

Kap. 8. Ejerskifte

refunderer køber andelen af de udgifter, der måtte være afholdt, eller som vedrører perioden før skæringsdagen, og således at køber afholder/oppebærer evt. efterbetaling/tilbagebetaling, når årets udgifter kan gøres op. Dette stiller krav om, at der på skæringsdagen post for post kan udarbejdes en *delopgørelse* over afholdte udgifter

En anden metode er at vælge den fremgangsmåde, at man bortser fra, hvornår udgifterne er afholdt, og om de vedrører perioden før eller efter overtagelsesdagen, og kun ser på *årets samlede udgifter*. Når disse kan opgøres i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, fordeler man et evt. efterbetalingsbeløb/tilbagebetalingsbeløb mellem sælger og køber i forhold til ejerperiode og foretagne acointindbetalinger. Denne fremgangsmåde medfører, at refusionsopgørelsen i princippet først kan færdiggøres, når regnskabet foreligger, evt. hele eller halve år efter skæringsdagen.

Bl.a. disse vanskeligheder har medført, at man i refusionsmæssig henseende normalt »skærer igennem« og blot foretager refusion *i forhold til acointindbetalinger*, således at der eksempelvis i tilfælde, hvor der betales månedlige acointbidrag, og hvor sælger har betalt acointbidraget pr. 1/9 for perioden 1/9-30/9, og hvor skæringsdagen er 15/9, foretages refusion i sælgers favør for den del af acointbidraget, der vedrører perioden 15/9-30/9. Et evt. efterbetalingsbeløb/tilbagebetalingsbeløb påhviler henholdsvis tilkommer herefter fuldtud køber. Det er klart, at dette ikke giver nogen entydigt »retfærdig« løsning, men det bør dog have for øje, at heller ikke de andre løsninger giver nogen absolut »retfærdig« løsning, eller også er de praktisk umulige, og at budgettet for de fleste posters vedkommende på årsbasis normalt og tilnærmelsesvis også vil svare til regnskabstallene, og med en ligelig fordeling over året.

Formentlig er sidste fremgangsmåde ved at blive så indarbejdet og sædvanlig, at denne må betegnes som værende den udfyldende regel, hvis der ikke er anført andet i aftalen.

2.11.8. Opsparing, grundfond m.v.

2.11.8.1. Årets løbende henlæggelse

I ejerforeningens budget kan være medtaget en »udgift« vedrørende opsparing til senere hoveddistandsættelse, herunder evt. i form af opkrævning til grundfond.

Almindelige refusionsprincipper vil medføre, at denne »udgift« fuldt ud skal refunderes sælger, idet den »reelle« udgift, hoveddistandsættelsen, jo vedrører købers ejerperiode. Normalt vil man dog betragte forholdet således, at udgiften anses for »afholdt« allerede i og med opkrævningen og den i forbindelse hermed automatiske henlæggelse til opsparing eller grundfond, således at der ikke foretages refusion bortset fra refusion i forhold til acointindbetalinger.

2.11.8.2. Den opsparede kapital/den opbyggede grundfond

Det er klart, at dette i en vis forstand kan skønnes »uretfærdigt«, idet køber jo normalt vil tage ejendommens tilstand i betragtning i forbindelse med prisfastsættelsen og ikke have den løbende opsparing for øje, således at køber altså reelt får fordel af den løbende opsparing uden at have betalt herfor.

2.11.8.2. Den opsparede kapital/den opbyggede grundfond

På tilsvarende måde kan man betragte den allerede i tidligere regnskabsår foretagne opsparing eller opbyggede grundfond, der jo vil fremgå af ejerforeningens regnskab for forudgående år, og som vil modsvares af en større eller mindre bank- eller obligationsbeholdning.

Netop denne opsparing vil jo typisk være udtryk for, at ejendommens vedligeholdelsestilstand ikke er tilfredsstillende, og at der trænges til hovedindsættelse, eksempelvis en større tagudskiftning. Det er denne dårlige bygningstilstand, som køber gennemsnitlig vil tage i betragtning ved prisfastsættelsen uden at have for øje, at der måske foreligger en større opsparing til brug herfor, således at hovedindsættelsen reelt ikke eller i hvert fald ikke i større omfang belaster købers fremtidige økonomi.

Da sælger for sit vedkommende ikke kan kræve opsparingen eller indestående på grundfonden udbetalt af ejerforeningen i forbindelse med ejerskiftet, kan meget tale for, at sælgers andel af opsparingen, grundfonden, skal refunderes sælger, der ikke har haft nogen glæde af hensættelsen, og som sjældent om overhovedet får betaling herfor ved prisfastsættelsen.

Formentlig er dette da også udgangspunktet, men de fleste aftaledokumenter indeholder en bestemmelse om, at indestående på grundfonden »tilfalder køber uden særskilt vederlag«. En sådan bestemmelse medfører, at der ikke skal foretages refusion. Bestemmelsen må også omfatte anden opsparing og dermed den modsvarende bank- eller obligationsbeholdning, og formentlig også evt. andel i friværdien af ejerforeningens øvrige aktiver, såsom eksempelvis en viceværtstlejlighed eller et motorkøretøj (større fejmaskine). Omvendt kan formuleringen ikke uden videre tages til indtægt for, hvorledes der skal forholdes i relation til efterbetalinger/tilbagebetalinger vedrørende det løbende driftsbudget.

For større udlejningsejendomme gælder, at saldoen på indvendige vedligeholdelseskonti normalt refunderes køber, der overtager forpligtelserne over for ejendommens lejere. Saldi på henlæggelseskonti indestående i Grundejernes Investeringsfond tilfalder normalt køber uden særskilt vederlag. I relation til saldoen på udvendig vedligeholdelseskonto vil det ofte være aftalt, at en positiv saldo refunderes køber, og der er formentlig fast praksis for, at en negativ saldo ikke refunderes. (»Saldi« på de tidligere »konti« for genanskaffelse af tekniske installationer refunderes normalt ikke).

Kap. 8. Ejerskifte

2.11.9. Fælleslån

Hvis der i ejerforeningens regi er optaget fælleslån (på medlemmernes vegne) vil og bør dette normalt figurere i ejerforeningens regnskab som en særskilt post, hvor der tillige er foretaget specifikation af ejerlejlighedens »andel« af lånets restgæld pr. en given dato (årsregnskabsdatoen), og med angivelse af årets afdrag og renter.

Den nye ejer skal – i hvert fald i forhold til ejerforeningen – normalt indtræde i denne forpligtelse og deltage i den fremtidige afvikling af lånet. På tilsvarende måde, som der ved prisfastsættelse af ejerlejligheden (dennes brutto- og nettoudgift) vil blive taget hensyn til størrelsen af de »ordinære« fællesbidrag, vil der normalt blive taget hensyn til størrelsen af de »ekstraordinære«/»forhøjede« fællesbidrag som følge af låneforpligtelsen. Der er derfor normalt ikke grundlag for særlige refusionsmæssige overvejelser ud over den refusion, der i øvrigt måtte blive foretaget i forhold til acontoindbetalinger, i hvert fald ikke hvis lånet amortiseres med en fast årlig ydelse.

Ofte vil der i forbindelse med et ejerskifte ske en »opgørelse« af den pågældende lejligheds andel af lånerestgælden pr. overtagelsesdagen og en opgørelse af de renter, der er påløbet i perioden fra og med den afsluttende årsregnskabsdato til og med overtagelsesdagen (proforma opgørelse). Hvis dette sker, vil der evt. være anledning til kun at foretage refusion vedrørende renter, således at man betragter afdragsdelen som en »opsparing«. Dette gælder især, hvis fælleslånet i salgssopstillingen er optaget som en »særskilt« prioritet med angivelse af restgæld og et amortisationsforløb fordelt på renter og afdrag.

2.11.10. Restancer

Som udgangspunkt *hæfter den nye ejer ikke* for tidligere ejers restancer.

Står det klart, at den tidligere ejer ikke kan eller vil betale restancer til ejerforeningen, kan man om muligt søge medtaget en post på refusionsopgørelsen, der skal dække købers andel af det *underskud/merudgift*, der måtte opstå i ejerforeningen, når fordringen på den tidligere ejer afskrives/udgiftsføres. Dette gælder uanset, hvad der i øvrigt måtte være aftalt i forbindelse med refusion af fællesbidrag, altså om dette sker post for post, afventende årsregnskabet eller blot i forhold til acontobetalingen.

Man skal være opmærksom på, at også restancer vedrørende acontovarmebidrag eller andre særlige acontobidrag i sidste ende vil skulle udgiftsføres i ejerforeningens regi, når det er ejerforeningen, der står som hovedaftager af leverancen i forhold til forsyningselskabet, og hvor der altså ikke fra forsyningselskabet (som eksempelvis elektricitet) foretages særskilt afregning over for den pågældende forbruger.

2.12.1. Faktiske mangler

Man bør i særlig grad være opmærksom på forholdet, hvis den tidligere ejer er i restance med betaling af beløbsmæssigt større engangsoptkrævninger el. lign.

Såfremt det i vedtægterne måtte være bestemt, at *ny ejer hæfter* for tidligere ejers restancer (af enhver art), eller såfremt ejerforeningen i kraft af pantsikkerhed i ejerlejligheden kan foretage udlæg i ejerlejligheden for tidligere ejers restancer, er det klart, at den nye ejer bør medtage restancerne *fuldtud* – og ikke kun anpartsvis i forhold til fordelingstallet – på refusionsopgørelsen, hvis der ikke foreligger klar dokumentation eller sikkerhed for, at restancerne er eller vil blive betalt af den tidligere ejer.

2.12. Mangler og »skæringsproblemer«

Det er klart, at en ejerlejlighedskøber på tilsvarende måde som en køber af anden fast ejendom principielt vil kunne påberåbe sig retlige og faktiske mangler vedrørende den købte ejerlejlighed.

2.12.1. Faktiske mangler

For ejerlejligheders vedkommende foreligger der i relation til faktiske mangler en situation, hvor der i teknisk henseende sjældent vil foreligge faktiske mangler ved *ejerlejligheden som sådan*. Der er jo typisk tale om »mindre« vedligeholdelsesforpligtelser, der efter vedtægterne er henført til den enkelte ejerlejlighedsejer, og tekniske mangler ved ejerlejligheden som sådan vil ofte være af en sådan karakter, at de er synlige, således at de kunne eller burde have været opdaget ved en almindelige besigtigelse af ejerlejligheden i forbindelse med købet.

Tekniske mangler vil derfor ofte *vedrøre fællesejendom*, f.eks. et nedslidt tag eller udtjente vinduer, og det er også vedrørende fællesejendom, at der normalt vil kunne blive tale om såkaldte skjulte mangler, f.eks. tærede vandrør, råd og svamp i etageadskillelsen m.v.

Når der således i relation til tekniske mangler normalt kun vil kunne være tale om forhold vedrørende fællesejendom, er det ikke på forhånd givet, at man i *mangelsbedømmelsen* og i vurderingen af, hvem der som udgangspunkt skal bære risikoen ved et givent forhold, skal opfatte enhver teknisk mangel som en i aftaleretlig henseende faktisk mangel. Den enkelte ejerlejlighedsejer (sælger) har jo ikke nødvendigvis større kendskab til fællesejendommens tilstand, end en køber vil kunne skaffe sig i forbindelse med handelen. Det er klart, at en foreliggende tilstandsrapport, foreliggende vedligeholdelsesplaner, oplysninger i generalforsamlingsreferater eller oplysninger givet på en generalforsamling uden for referat vil indgå i denne risikoafvejning. Hvis sælgeren loyalt har forelagt køberen dette materiale og samtlige disse oplysninger, vil køberen nor-

Kap. 8. Ejerskifte

malt ikke kunne påberåbe sig forhold, der er nævnt heri, og gennemsnitlig formentlig heller ikke forhold der ikke er nævnt, men som viser sig nødvendige at udføre på kortere og længere sigt efter ejerlejlighedens overtagelse.

Har sælgeren omvendt ikke udleveret det foreliggende materiale til køberen, vil de forhold, der er nævnt i materialer om ejendommens dårlige tilstand, og som ikke umiddelbart vil fremgå af en almindelig besigtigelse af ejendommen i forbindelse med købet, til tider kunne opfattes som en mangel ved det købte.

Hvis det herefter som udgangspunkt må antages, at der foreligger en faktisk mangel, vil spørgsmålet om købers *misligholdelsesbeføjelser* skulle afgøres efter den almindelige mangelslære. Heri må tages i betragtning, at omkostninger til udbedring af mangler ved fællesejendom skal fordeles efter fordelingstal, og det er derfor ejerlejlighedens andel af den samlede udgift, der som udgangspunkt vil være afgørende for, om mangelen kan betragtes som væsentlig med hæveadgang til følge, og om mangelen i værdimæssig henseende berettiger til et forholdsmæssigt afslag, når mindstemålet herfor (i størrelsesordenen 5%-10%) tages i betragtning. Det er også de almindelige mangelsregler, der vil være afgørende for, om der er grundlag for erstatning vedrørende ejerlejlighedens andel af den samlede udgift, altså spørgsmålet om ansvarsgrundlag i form af garanti, svig eller tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt (*culpa*), årsagsforbindelse m.v. og dokumentation for tabets størrelse.

Det har principielt ingen betydning, om det er et helt andet sted i ejendommen, eller det netop er eksempelvis i etageadskillelsen vedrørende den solgte ejerlejlighed, at der konstateres forsikringsmæssigt udækket svampeangreb, eller det netop og kun er eksempelvis vedrørende den solgte ejerlejlighed, at vinduer, altan eller andet viser sig at være mangelfulde.

I de tilfælde, hvor ejerlejlighedskøberen ønsker manglerne udbedret, må ejerlejlighedskøberen rette kravet om *fysisk afhjælpning* mod ejerforeningen, der har vedligeholdelsespligten, og ejerlejlighedskøberen må bidrage med sin andel af den samlede udgift, hvorefter denne andel heraf altså i økonomisk henseende kan rejses som (mangels)krav over for sælger. Det er for mangelskravet over for sælger ikke nogen nødvendig eller for den sags skyld tilstrækkelig betingelse, at køberen kan få overbevist ejerforeningen om, at ejerforeningen *nu* skal afhjælpe den tekniske mangel eller overholde sin vedligeholdelsesforpligtelse. Køberen kan uafhængigt heraf rejse mangelskravet mod sælgeren, men fortsat kun for så vidt angår den andel af den samlede udgift, der må forventes eller kan dokumenteres at medgå til afhjælpning af forholdet. Det er i princippet ligegyldigt, om den pågældende ejerlejlighedskøber i samråd med ejerforeningen beslutter sig til indtil videre at »leve« med problemet, indtil dette evt. kan afhjælpes som led i en større istandsættelse.

2.12.2. Vanhjemmel

Spørgsmålet om retlige mangler kan teoretisk forekomme i mange situationer, herunder de typiske vanhjemmelstilfælde, eksempelvis i forbindelse med manglende oplysninger om forpligtelser eller om begrænsninger i den retlige og faktiske råden over ejerlejligheden som sådan eller over fællesejendom, som køber måtte skulle respektere uanset god tro, og eksempelvis i forbindelse med manglende oplysninger om økonomiske forpligtelser i ejerforeningens regi, som køber måtte komme til at hæfte for i forhold til ejerforeningen.

I relation til retlige mangler gælder de almindelige regler om påberåbelse af retlige forhold og om misligholdelsesbeføjelser i så henseende.

Der vil antagelig sjældent opstå spørgsmål om vanhjemmel vedrørende den enkelte ejerlejlighed som sådan, mens der i hvert fald teoretisk vil kunne opstå en række vanhjemmelslignende situationer vedrørende fællesejendom og vedrørende ejerlejlighedsejerens økonomiske forpligtelser i relation til ejerforeningen.

Da køber normalt vil få forelagt tingbogsoplysninger vedrørende den enkelte ejerlejlighed og vedrørende hovedejendommen, kopi af gældende vedtægter for ejerforeningen med de deri indeholdte forpligtelser og begrænsninger i den retlige og faktiske råden, ejerforeningens regnskaber m.v., vil køber sjældent kunne påberåbe sig de forhold, der fremgår af disse dokumenter, som en retlig mangel ved det købte.

Problemet kan derfor i nogen grad formentlig indskrænkes til spørgsmål omkring gældsposter eller forpligtelser, der (endnu) ikke fremgår af regnskabet, og som køber ikke er eller burde være bekendt med, og som køber således ikke har overtaget som led i ejendomshandelen.

2.12.3. Ekstraordinære omkostninger

Spørgsmålet om ejerforeningens ekstraordinære omkostninger, eksempelvis ved udskiftning af ejendommens tag, og *forholdet sælger og køber* imellem vedrørende ejerlejlighedens andel af sådanne omkostninger, har nøje sammenhæng med parternes forudsætninger og overdragelsesaftalens indhold og derved med spørgsmålet, om der foreligger retlige eller faktiske mangler vedrørende den solgte ejerlejlighed og andelen af de fælles bygningsbestanddele. Problematikken kan yderligere betragtes enten som et refusionsmellemværende eller som et »almindeligt« skæringsproblem mellem sælger og køber.

I forholdet til ejerforeningen er det utvivlsomt klart, at ejerforeningen fuldtud kan holde sig til den nye ejer for så vidt angår de opkrævninger på engangsbidrag eller de ydelser vedrørende et evt. fælleslån, der forfalder til betaling efter overtagelsesdagen. De opkrævninger/ydelser, der er forfaldne før

Kap. 8. Ejerskifte

overtagelsesdagen, må betragtes som restancer, der som udgangspunkt er køberen uvedkommende.

2.12.3.1. Arbejdet ikke udført

Hvis eksempelvis ejendommens tag er utæt og udtjent på overdragelsestidspunktet i en sådan grad, at der teknisk set foreligger en mangel, kan der også i aftaleretlig henseende være tale om en faktisk mangel ved det solgte. Det afgørende må i så henseende som udgangspunkt være, om der i forbindelse med prisfastsættelsen eller på anden måde er taget tilstrækkeligt *hensyn til ejendommens dårlige beskaffenhed* og de kommende økonomiske forpligtelser. Er dette tilfældet, vil køberen normalt ikke kunne fremsætte et mangelskrav mod sælgeren.

Såfremt der på overdragelsestidspunktet *ikke foreligger nogen generalforsamlingsbeslutning* om en snarlig udskiftning af taget, kan man selvsagt sige, at køberen selv har medindflydelse på en evt. efterfølgende beslutning herom og dermed på, om og hvornår udgiften skal afholdes, men på tilsvarende måde som ved salg af et parcelhus eller andet, hvor den nye ejer suverænt har afgørelsen af, om et utæt tag skal repareres eller udskiftes, eller om man vil leve med forholdene, udelukker dette ikke, at der i aftaleretlig henseende kan foreligge en mangel. Ofte vil det dog af andre grunde være udelukket for køberen at fremsætte et mangelskrav mod sælgeren, dels fordi sælgeren måske ikke har større kendskab til ejendommens dårlige tilstand, end køberen selv kunne have skaffet sig i forbindelse med handelen, og dels fordi der måske trods alt er tale om en så uaktuel økonomisk forpligtelse, at det ikke er rimeligt, at lade sælgeren hæfte for denne.

Såfremt der på overdragelsestidspunktet *foreligger generalforsamlingsbeslutning* om, at taget skal udskiftes inden for en kortere eller længere periode, og evt. tillige indgået økonomisk forpligtende aftaler med entreprenører eller andre om arbejdets udførelse, vil der normalt teknisk set være tale om en faktisk mangel. I aftaleretlig henseende vil meget afhænge af, om køberen er eller burde være bekendt med generalforsamlingsbeslutningen eller ej, og om der herved eller ved direkte kontraktbestemmelser må antages, at køberen i det indbyrdes forhold sælger og køber imellem har overtaget de økonomiske forpligtelser vedrørende denne kommende udgift.

Er der, aftaleforholdet som helhed taget i betragtning, tale om, at der foreligger en *faktisk mangel*, som køberen kan påberåbe sig, må sælgeren i det indbyrdes forhold sælger og køber imellem bære ejerlejlighedens andel af denne udgift, hvad enten den samlede udgift efterfølgende finansieres af ejerforeningen ved opkrævning af ekstraordinært bidrag hos medlemmerne, evt. rateopdelt, ved optagelse af fælleslån eller på anden måde. Det er klart, at

2.12.3.2. Arbejdet udført

det på overdragelsestidspunktet eller på det tidspunkt, hvor ejendomshandelen skal færdigberigtiges, kan være vanskeligt at vurdere kravets størrelse, og der opstår de sædvanlige spørgsmål i relation til, om kravet kan medtages på refusionsopgørelsen, og om kravet kan modregnes i den kontante udbetaling henholdsvis bringes til fradrag i sælgerprioriteten eller andet.

Det kan være tvivlsomt, hvorledes man skal forholde sig i den situation, hvor ejerforeningen eksempelvis på forhånd og evt. som betingelse for at sætte arbejdet i gang har udsendt opkrævning på ekstraordinært engangsbidrag til de enkelte medlemmer. Er bidraget forfaldent til betaling inden overtagelsesdagen, er der tale om en restance, der som udgangspunkt er køberen uvedkommende, således at køberen ud fra den betragtning højst om overhovedet kan rejse et krav mod sælgeren svarende til køberens andel af det evt. underskud i ejerforeningen, der måtte opstå som følge af sælgerens manglende indbetaling af bidraget. Vælger eller tvinges køberen imidlertid til at betale det fulde bidrag til ejerforeningen, kan køberen antagelig rejse det fulde krav mod sælgeren, enten som et mangelskrav eller som et vanhjemmelslignende krav.

2.12.3.2. Arbejdet udført

Er der eksempelvis tale om, at taget er nyrepareret eller nyudskiftet på overdragelsestidspunktet og dermed tæt og i orden, vil der i teknisk henseende ikke kunne være tale om en faktisk mangel ved det solgte. Der kan imidlertid opstå et vanhjemmelslignende spørgsmål vedrørende de økonomiske forpligtelser i forbindelse hermed, hvor det afgørende som udgangspunkt må være, om der i forbindelse med prisfastsættelsen eller på anden måde er taget *hensyn til ejendommens gode beskaffenhed*. Er dette tilfældet, vil køberen som udgangspunkt kunne rejse et krav mod sælgeren, såfremt køberen under den ene eller anden form kommer til at betale »to gange« for ejendommens gode tilstand.

Såfremt ejerforeningen har *betalt arbejdet*, og såfremt det økonomiske mellemværende ejerforeningen og medlemmerne imellem allerede er »udlignet« i tidligere regnskabsår, opstår der selvsagt ikke noget problem.

Såfremt ejerforeningen har *betalt arbejdet* evt. via et midlertidigt byggelån, og såfremt ejerforeningen har udsendt opkrævning til medlemmerne på betaling af ejerlejlighedens andel af den samlede udgift, og er denne *opkrævning forfalden* til betaling før overtagelsesdagen, men ikke betalt, er der tale om en restance, der som udgangspunkt er køber uvedkommende. Såfremt køberen i kraft af vedtægtsbestemmelser hæfter for tidligere ejers restancer af enhver art, kan der opstå et vanhjemmelskrav eller et refusionsspørgsmål på tilsvarende måde som ved restancer vedrørende de ordinære løbende fællesbidrag. Hertil kommer, at køberen antagelig kan risikere at hæfte over for byggelångivende pengeinstitut eller risikere at skulle deltage i betaling af en andel af det evt.

Kap. 8. Ejerskifte

underskud i ejerforeningen, der måtte opstå som følge af sælgerens manglende indbetaling af bidraget. Krav som følge heraf må kunne rejses mod sælgeren.

Er der tale om, at *arbejdet ikke er betalt*, herunder at ejerforeningens opkrævning af ekstraordinært bidrag ikke er forfalden på overtagelsesdagen, vil udgiften under den ene eller anden form komme til at influere på købers fremtidige økonomiske situation, og dette hvad enten udgifterne finansieres ved opkrævning af ekstraordinært særskilt bidrag, evt. i rateform, ved optagelse af fælleslån eller via ejerforeningens opsparing.

Afhængig af, om køberen på tilstrækkelig måde er gjort opmærksom på denne aktuelle økonomiske forpligtelse eller ej, og dermed om køberen i det indbyrdes forhold må antages at have overtaget forpligtelsen eller ej, kan der altså blive tale om, at køberen ud fra vanhjemmelssynspunkter kan gøre krav gældende mod sælgeren.

Såfremt forpligtelsen figurerer i ejerforeningens regnskab, typisk i form af oplysninger om eksistensen af et fælleslån, vil det formentlig være vanskeligt for køber at komme igennem med et vanhjemmelssynspunkt. Er der tale om, at arbejderne finansieres over ejerforeningens opsparing, eksempelvis en grundfond, vil det formentlig ligeledes være vanskeligt for køber at komme igennem med et vanhjemmelssynspunkt, i hvert fald hvis det er aftalt, at ejerlejlighedens andel af en evt. opsparing/grundfond tilfalder køber uden særskilt vederlag, idet der jo i så fald ikke er taget hensyn til denne fordel i forbindelse med ejerlejlighedens prisfastsættelse. Køberen kan næppe hævde, at opsparingen/grundfonden skulle have været anvendt til noget andet.

3. Tvangsauktion

3.1. Auktionssagens forløb

3.1.1. I almindelighed

Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom fremgår hovedsageligt af *retsplejeloven* (kap. 51).

En tvangsauktion er et led i en *kreditorforfølgning*, idet initiativet udgår enten fra en af ejerlejlighedens panthavere, der på grundlag af en misligholdt fordring foretager udlæg i ejerlejligheden, eller fra en af ejerens personlige kreditorer, der efter domserhvervelse foretager udlæg i ejerlejligheden, hvorefter der i begge tilfælde indleveres anmodning (begæring) til fogedretten om afholdelse af tvangsauktion over ejerlejligheden.

Tvangsauktionen er en *offentlig handling*, hvor ejendommen stilles til salg ved, at fogeden opfordrer de fremmødte til at fremkomme med *bud og overbud* (tilbud), hvorefter fogeden ved at give eller meddele hammerslag (accept)

3.1.2. »Alternativt opråb«

bekræfter, at den højstbydende nu har overtaget ejerlejligheden på de vilkår, der fremgår af auktionsvilkårene, herunder af den til brug for auktionen udarbejdede salgsopstilling (købsnøgle).

Er der tale om en ejerlejlighed, der tjener til *beboelse for skyldneren* eller dennes familie, skal fogeden, inden auktionen afholdes, indkalde skyldneren til et såkaldt *vejledningssmøde*, hvor fogeden giver skyldneren vejledning om dennes retsstilling og giver en orientering om de muligheder, der er for at afværge auktionen, og der kan evt. indrømmes skyldneren en nærmere angiven frist for afværgelse af auktionen.

Er der tale om, at ejerlejligheden anvendes til *erhverv*, som f.eks. kontor, forretning, butik el. lign., indkalder fogeden skyldneren og ejerlejlighedens rettighedshavere til et *forberedende møde*, hvor panthaverne og de øvrige berettigedes krav og indbyrdes prioritetsstilling drøftes, og hvor man evt. kan drøfte afvigelser fra de sædvanlige auktionsvilkår.

På selve auktionen gennemgås auktionssagens dokumenter, herunder salgsopstillingen (købsnøglen), tingbogsattest, eventuelle fravigelser og tilføjelser til de sædvanlige auktionsvilkår m.v., panthaverne i ejerlejligheden bekræfter eller korrigerer oplysningerne vedrørende deres krav og/eller størrelsen af dette, og der gives den fornødne orientering om ejerlejlighedens forhold og herunder om nødvendigt ejerforeningens forhold, således at alle relevante oplysninger om muligt er gennemdrøftet og alle spørgsmål er besvaret, inden der gives adgang til at byde.

3.1.2. »Alternativt opråb«

Der kan under tvangsauktionen være behov for at foretage såkaldt »alternativt opråb«.

Normalt opråbes ejerlejligheden (udbydes ejerlejligheden til salg) med forpligtelse til for den højstbydende at *overtage samtlige eksisterende tinglyste byrder og servitutter »in natura«*, uanset hvornår disse er tinglyst, og dermed uanset om disse prioritetsmæssigt er placeret før eller efter de enkelte panthavere i ejerlejligheden.

Da panthaverne i ejerlejligheden kun får dækning inden for auktionsbudet i prioritetsrækkefølge, så langt som auktionsbudet rækker, kan det for den enkelte panthaver være uacceptabelt, om en prioritetsmæssigt efterstillet byrde/servitut opnår »dækning«, hvis auktionsskøbers overtagelse af denne byrde/servitut må antages at have væsentlig indflydelse på størrelsen af det bud, der gives på ejerlejligheden, og som måske medfører, at den pågældende panthaver ikke opnår den dækning vedkommende ellers ville opnå uden auktionsskøbers overtagelse af byrden/servituten.

Hvis der er tale om en væsentlig byrdefuld servitut, kan den forudprioriterede panthaver begære alternativt opråb med hensyn til byrden/servituten, hvorved servituten konverteres til et pengebeløb, der indgår i prioritetsrækkefølgen efter tinglysningsdatoen på tilsvarende måde som panthavernes krav, således

Kap. 8. Ejerskifte

at der bydes på ejerlejligheden uden pligt til at overtage servitutten. I og med servitutten *konverteres til et pengebeløb*, bortfalder servitutten »in natura«, og det vil helt bero på servitutts prioritetsmæssige placering og størrelsen af de afgivne bud, om servitutts økonomiske værdi (det konverterede pengebeløb) opnår dækning på tvangsauktionen.

Det »alternative opråb« gennemføres således:

Først opråbes ejerlejligheden til bortsalg med pligt til at overtage servitutten »in natura«, og det højeste bud noteres. Dernæst opråbes ejerlejligheden alternativt til bortsalg uden pligt til at overtage servitutten »in natura«, hvor servitutts økonomiske værdi (det konverterede pengebeløb) indgår i prioritetsrækkefølgen, og det højeste bud noteres.

Såfremt budet fremkommet ved det alternative opråb er det højeste, accepteres dette, og servitutten er dermed bortfaldet »in natura«. Afhængig af servitutts prioritetsstilling og størrelsen af det højeste bud kan servitutts økonomiske værdi helt eller delvis blive »dækket«.

Dette kan have betydning i relation til ejerforeningens tinglyste *individuelle vedtægter*, hvis disse prioritetsmæssigt er efterstillede, og hvis disse indeholder væsentligt byrdefulde rådighedsindskrænkninger el. lign. Ofte vil fogeden dog ud fra det synspunkt, at de individuelle ejerforeningsvedtægter ikke indeholder væsentligt byrdefulde vilkår, kunne bestemme, at efterstillede vedtægter skal overtages »in natura« og altså uden alternativt opråb. Hvis fogeden imidlertid tillader alternativt opråb, og ejerforeningens individuelle vedtægter derved evt. bortfalder »in natura«, kan det, i det omfang det er muligt, blive aktuelt med en ny generalforsamlingsvedtagelse herom i forhold til auktionsskøber. Normalvedtægten kan aldrig bortfalde i forbindelse med en tvangsauktion, da normalvedtægten pr. definition har første prioritet og gælder uanset tinglysning.

3.1.3. Tidsmæssige forløb

Auktionssagens tidsmæssige forløb afhænger i vidt omfang af fogedrettens bemanding og af det antal auktionsbegæringer, der modtages i en given periode, hvilket igen er helt afhængig af konjunkturerne i samfundet som helhed.

Auktionssagens tidsmæssige forløb har tidligere også beroet på skyldnerens gentagne muligheder for at *afværge* auktionen blot ved i sidste øjeblik at indfri det krav, der har dannet grundlag for indgivelse af auktionsanmodningen. Bestemmelserne om skyldnerens mulighed for at afværge auktionen er inden for de senere år strammet betydeligt. Skyldneren kan nu indtil auktionen kun afværge denne ved at betale samtlige auktionsrekvirentens forfaldne krav og dermed altså ikke eksempelvis kun den terminsydelse, der har dannet grundlag for auktionsanmodningen. Efter at auktionen (første auktion) har været afholdt, men hvor der er begæret ny auktion, kan skyldneren kun afværge auktionen

3.2. Forudgående undersøgelser

(og dermed den nye auktion) ved at betale samtlige forfaldne krav vedrørende de panthavere, der har opnået dækning ved auktionsbudet på første auktion.

Dette, kombineret med gunstigere konjunkturer i samfundet som helhed, har medført, at auktionssagen vedrørende en »nødlidende« ejerlejlighed, der ikke står til at redde, fra og med indgivelse af udlægsgæringen til og med auktionens afholdelse nu ofte vil kunne gennemføres langt hurtigere end tidligere, og typisk inden for et halvt års tid. Dette har væsentlig betydning for ejerforeningen, hvis ejerforeningen ikke har tilstrækkelig og prioritetsmæssigt³ god pantesikkerhed til via auktionsbudet at få inddækket restancer vedrørende fællesbidrag, idet ejerforeningen jo i denne situation har stor interesse i, at der kommer en *ny og mere økonomisk solid* ejer, der fra og med auktionsdagen kan og vil betale de løbende fællesbidrag.

3.2. Forudgående undersøgelser

Det påhviler auktionsrekvirenten at fremskaffe samtlige relevante oplysninger vedrørende ejerlejlighedens retlige og faktiske forhold, herunder vedrørende ejerforeningens forhold.

Der skal i princippet fremskaffes helt tilsvarende oplysninger som ved salg af en ejerlejlighed i fri handel, men forholdene kompliceres selvsagt af, at ejerlejlighedsejeren (skyldneren/rekvisitus) sjældent ønsker eller har psykisk overskud til at medvirke til at fremskaffe disse oplysninger.

Auktionsrekvirenten må derfor i vidt omfang selv tage det fulde initiativ i så henseende, og det er klart, at ejerforeningens oplysninger og ejerforeningens kendskab til den pågældende ejerlejlighed vil have endog særdeles væsentlig betydning for en korrekt udarbejdelse af auktionssagens materiale.

Det er helt sædvanligt og formentlig også et krav, at auktionsrekvirenten forud for auktionen besigtiger ejerlejligheden, dels for at kunne give en korrekt beskrivelse af ejerlejlighedens indretning og tilstand, og dels for at konstatere, om ejerlejligheden er beboet og i givet fald om denne måtte være udlejet. Det kan formentlig ikke kræves, at auktionsrekvirenten foretager en nærmere gennemgang af ejendommen som sådan, og en beskrivelse af denne og dennes tilstand vil ofte være beskeden og i vidt omfang henholde sig til de oplysninger, der er givet af ejerforeningen.

3.3. Salgsopstilling (købsnøgle)

3.3.1. Ejendomsoplysninger m.v.

Auktionsrekvirenten skal udarbejde en salgsopstilling (købsnøgle) til brug for tvangsauktion over fast ejendom.

Kap. 8. Ejerskifte

Købsnøglen skal indeholde en identifikation af ejerlejligheden ved dennes ejerlejlighedsnummer, matrikelnummer, beliggenhed, og oplysning om ejerens og rekvirentens navn og adresse.

Herudover skal der gives oplysning om ejendomskategori, ejendomsværdi og areal, om forsikringsforhold, om årets ejendomsskatter og afgifter, om eventuelle lejemaal, og om byrder og servitutter, sidstnævnte typisk i form af en vedhæftet tingbogsattest, evt. med fremhævning af særligt byrdefulde forhold.

I forbindelse med oplysningerne vedrørende byrder og servitutter kan det være hensigtsmæssigt nærmere at redegøre for ejerforeningens forhold, herunder hvilke bilag i form af ejerforeningsvedtægt, regnskab, budget og generalforsamlingsreferater, der måtte være vedhæftet salgsopstillingen.

Endelig skal der gives en illustrerende beskrivelse af ejerlejligheden og dennes indretning m.v., der skal være så fyldestgørende, at en Liebhaber kan få i hvert fald et foreløbigt indtryk af ejerlejligheden og ejendommen og af dennes tilstand. Eventuelle fejl og mangler, der konstateres af auktionsrekvirenten ved besigtigelsen, skal oplyses i salgsopstillingen eller i hvert fald senest på auktionens mødet.

3.3.2. Prioritetsopgørelse

Ud over sådanne ejendomsoplysninger skal der ske udfyldelse af købsnøglen prioritetsopgørelse, hvor den enkelte pantehæftelse *identificeres* med panthavers navn, tinglyst hovedstol, lånetype, rentesats, lånenummer/serie/afdeling, særlige indfrielsesvilkår, evt. obligationsrestgæld, årlig ydelse m.v., samt med bemærkninger vedrørende evt. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.

Fordringen *opgøres* i kolonne 1 og herudover enten i kolonne 2 («Restgæld») og kolonne 3 («Restancer») for så vidt angår hæftelser, der kan forventes overtaget, eller i kolonne 4 («Hæftelser») for så vidt angår hæftelser, der kræves indfriet. Forskellen på beløbsangivelsen i kolonne 3 og kolonne 4 er hovedsageligt, at beløb angivet i kolonne 3 skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, medens beløb angivet i kolonne 4 først skal betales inden ½ år efter auktionen, i begge tilfælde selvsagt med tillæg af renter fra auktionens dag.

Hvis ejerforeningen har panteret for sit tilgodehavende i form af pantstiftende vedtægter, ejerpantebrev eller skadesløsbrev, opgøres *ejerforeningens* forfaldne tilgodehavende vedrørende fællesbidrag eller andre (forfaldne) krav i kolonne 3 inden for rammerne af det tinglyste beløb (den tinglyste hovedstol).

Hvis ejerforeningens pantsikkerhed består af et ejerpantebrev, kan der normalt ud over det tinglyste beløb medtages afholdte retsforfølgelsesomkostninger (f.eks. udlægsgebyr og salær

3.3.2. Prioritetsopgørelse

for møde på udlægsforretningen/fogedforretningen). Hvis håndpantætningserklæringen og ejerpantebrevets ordlyd berettiger hertil, kan der også medtages beløb, der kan holdes inden for ejerpantebrevets hovedstol med tillæg af 1-5 års rente heraf og med en rentefod svarende til den i ejerpantebrevet fastsatte, men reelt fiktive rentesats. Tilsvarende muligheder foreligger ikke for så vidt angår pantstiftende vedtægter og skadesløsbreve.

Såfremt ejerforeningen er auktionsrekvirent, medtages ejerforeningens retsforfølgelsesomkostninger, herunder auktionsgebyr, rekvirentsalær m.v. som forfaldne beløb, der skal betales ud over auktionsbudet. Der er her ingen forskel på, om der er tale om pantstiftende vedtægter, ejerpantebrev eller skadesløsbrev.

Ejerforeningens panteret vil ofte have første *prioritet*, i hvert fald såfremt panteretten er etableret i forbindelse med ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Hvis den oprindelig etablerede pantesikkerhed indeholder bestemmelser eksempelvis om respekt af størst mulige realkreditlån, eller hvis der senere er tinglyst forhøjelser af pantesikkerheden, vil der kunne blive tale om, at ejerforeningens pantesikkerhed helt eller delvis har sekundær prioritetsstilling med risiko for, at ejerforeningen ikke, eller i hvert fald ikke fuldt ud, opnår dækning for sit forfaldne tilgodehavende på tvangsauktionen.

Auktionskøberen hæfter ikke for den *tidligere ejers restancer* til ejerforeningen, og det antages, at vedtægtsbestemmelser herom ikke kan gøres gældende over for en auktionskøber. Hvis ejerforeningens pantesikkerhed derfor ikke er tilstrækkelig eller har en ringe prioritetsstilling, og ejerforeningen således ikke eller i hvert fald ikke fuldt ud opnår dækning på auktionen, kan ejerforeningen kun holde sig til den tidligere ejer for sit forfaldne tilgodehavende, hvilket ofte medfører, at tilgodehavendet nu eller senere må afskrives som uerholdeligt.

3.3.3. Beløb/omkostninger uden for budsummen

I opgørelsen over de beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, medtages auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen. Herudover medtages eksempelvis salær til panthavernes repræsentanter for møde på auktionen, ejendomsskatterestancer vedrørende den pågældende ejerlejlighed m.v. Disse krav skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

For så vidt angår tilgodehavender vedr. visse af ejendommens *fælles forbrugsafgifter*, antages det, at kommunen på en tvangsauktion over den enkelte ejerlejlighed som følge af medlemmernes (direkte, personlige og) solidariske hæftelse kan gøre det fulde forfaldne beløb gældende i den enkelte ejerlejlighed. Det er klart, at dette kan virke uheldigt, uhensigtsmæssigt og komplicerende for auktionssagens forløb og dermed måske have en vis indflydelse på auktionsbudets størrelse, men den auktionskøber, der måtte have betalt restan-

Kap. 8. Ejerskifte

cen, kan selvsagt efterfølgende rejse et regreskrav mod ejerforeningen som sådan for den fulde betalte restance eller mod de øvrige medlemmer af ejerforeningen for så vidt angår den andel af restancen, der efter fordelingstal påhviler de pågældende ejerlejligheder.

Der kan eksempelvis være tale om vandafgift og dagrenovationsafgift, der ifølge amtsstueforordningen fra 1840, vandforsyningsloven og miljøbeskyttelsesloven prioritetsmæssigt er fortrinsberettigede uanset tinglysning, og som typisk opkræves via den kommunale afgiftsbillet stilet til ejerforeningen som sådan.

Ejerforeningen vil normalt ikke kunne medtage sit tilgodehavende vedrørende *forfaldne fællesbidrag*, der ikke måtte opnå dækning i kraft af ejerforeningens pantesikkerhed, som et beløb, der skal betales uden for budsummen. Ejerforeningen kan heller ikke medtage en forholdsmæssig andel eksempelvis svarende til den andel, der i forhold til ejerforeningens samlede budget, er anvendt til betaling af fortrinsberettigede afgifter.

Såfremt ejerlejligheden ejes af et *konkursbo*, antages det, omend med nogen tvivl, at de fællesbidrag, der er forfaldne i perioden fra konkursdekretets afsigelse og indtil tvangsauktionen, men altså ikke fællesbidrag forfaldne før konkursdekretets afsigelse eller under en betalingsstandsning, er massekrav. Restancerne kan og skal derfor medtages som en omkostning uden for budsummen, evt. opfattet som en del af pantaverregnskabet, og dette uanset om konkursboet rent faktisk har haft indtægter af ejerlejligheden i form af lejeindtægter eller andet, og uanset om konkursboet på anden måde måtte have disponeret over eller benyttet ejerlejligheden.

3.4. Auktionsskøde

Når højstbydende har betalt inddækkede pantehæftelser og omkostninger uden for budsummen, er højstbydende berettiget til at kræve, at der udstedes auktionsskøde, der herefter kan tinglyses efter sædvanlige regler, og auktionsskøber kan begære de udækkede pantehæftelser slettet af tingbogen i forbindelse med auktionsskødets tinglysning.

I relation til ejerforeningens evt. udækkede pantesikkerhed betyder dette normalt »blot«, at ejerforeningen efterfølgende kan kræve, at auktionsskøberen på ny foranlediger og medvirker til, at ejerforeningens pantesikkerhed oprettes og tinglyses på ejerlejligheden til sikkerhed for kommende fællesbidrag, men selvsagt ikke til sikkerhed for de forfaldne fællesbidrag, der ikke opnåede dækning på auktionen.

3.5. Refusion

Ved salg på tvangsauktion opstår der ikke refusionsspørgsmål i traditionel forstand.

Auktionskøber skal betale de pr. auktionsdagen forfaldne beløb, der i prioritetsorden er blevet dækket af det afgivne bud, eller som kan medtages som en omkostning uden for budsummen. Auktionskøber kan ikke oppebære indtægter, der er forfaldne til betaling før auktionsdagen, og heller ikke en forholdsmæssig andel af disse. Indtægter og udgifter, der forfalder til betaling efter auktionsdagen, tilkommer henholdsvis påhviler fuldt ud auktionskøberen.

Det er altså *forfaldsdagen*, der som alt overvejende hovedregel er afgørende for, hvem en indtægt tilkommer, og hvem en udgift påhviler, og ikke spørgsmålet om, hvilken periode den pågældende indtægt eller udgift vedrører.

Dette forfaldsprincip gælder også i de tilfælde, hvor

1. ejerlejligheden måtte være overtaget til brugeligt pant eller taget under administration i henhold til retsplejelovens § 520, stk. 2, hvor
2. der er foretaget »særskilt« udlæg i indtægterne, eller
3. hvor ejerlejligheden på auktionstidspunktet måtte tilhøre et konkursbo, således at der skal udfærdiges et såkaldt panthaverregnskab.

Auktionskøberen skal som nævnt ikke betale udækkede restancer, men skal selvsagt deltage i den fremtidige betaling vedrørende det driftsunderskud, der måtte opstå i ejerforeningen som følge af, at ejerforeningen helt eller delvis må afskrive sit forfaldne tilgodehavende hos den tidligere ejer.

Det må antages, at auktionskøberen overtager en evt. andel af en opsparing/grundfond, og at auktionskøberen omvendt, i hvert fald i forhold til ejerforeningen som sådan, indtræder i forpligtelserne over for tredjemand, når disse forpligtelser (endnu) ikke har udmøntet sig i et forfaldent betalingskrav fra ejerforeningen mod den tidligere ejer (rekvisitus).

Det er i princippet ligegyldigt, hvilket kendskab auktionskøberen har vedrørende aktiver og passiver og vedrørende rettigheder og forpligtelser, men det er klart, at der vil kunne opstå spørgsmål om evt. erstatningsansvar over for auktionsrekvirenten (eller fogedretten), såfremt forholdene ikke har været tilstrækkelig belyst i forbindelse med auktionen.

3.6. Mangler og misligholdelsesbeføjelser

Når en ejerlejlighed sælges på tvangsauktion sker dette i princippet »uden ansvar«, og auktionskøberen kan ikke rejse et mangelskrav eller andet krav over for den tidligere ejer (rekvisitus), og som udgangspunkt heller ikke over for auktionsrekvirenten (eller fogedretten).

Kap. 8. Ejerskifte

Hvis auktionsrekvirentens beskrivelse af ejerlejlighedens (og ejendommens) indretning og tilstand er decideret forkert, kan der undtagelsesvis blive tale om et erstatningskrav over for auktionsrekvirenten, men der kan næppe blive tale om, at auktionskøberen kan fragå sit bud eller kræve forholdsmæssigt afslag i dette.

KAPITEL 9

Byggearbejder

1. Registrering

1.1. Behovet for vedligeholdelse

I de fleste ejerlejlighedsejendomme har boligerne køkken, toilet og baderum af en vis rimelig standard, og det er formentlig sjældent, at man kan betegne ejerlejlighedsejendomme som »saneringsmodne«, måske bortset fra enkelte af de ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder i den periode, hvor der ikke blev stillet krav til boligernes kvalitet.

Kravet til vedligeholdelse består typisk i et *behov* for at foretage reparation eller udskiftning af ejendommens tag, vinduer, facader, altaner og karnapper, og i et behov for at foretage hel eller delvis udskiftning af faldstammer og vandrør, og i visse tilfælde i et ønske om at gå fra individuel opvarmning til kollektiv centralvarme. Herudover kan der være behov for istandsættelse af trappeopgange og fælleslokaler, herunder evt. indretning af fælleslokaler til festlokaler, vaskeri el. lign.

I praksis har det vist sig, at vedligeholdelse af ejerlejlighedsejendomme ofte sker »i *spring*«, når behovet bliver akut, og ikke efter en forud fastlagt plan. I visse tilfælde er vedligeholdelsen ikke optimal, hvilket kan skyldes, at ejerlejlighedsejerne måske mere tænker på ejerlejligheden som sådan end på hele ejendommens forhold, at ejerforeningen har været ude i økonomiske vanskeligheder som følge af tab på ejerlejligheder i forbindelse med tvangsauktion el. lign., at der måske er relativt hyppigt ejerskifte eller udlejning af ejerlejligheder blandt ejerlejlighedsejerne, så der ikke er den fornødne stabilitet i ejerforeningen, eller at den enkelte ejerlejlighedsejer ikke føler, at vedkommende »får noget for pengene« eller i hvert fald ikke en forøgelse af ejerlejlighedens værdi, når der ofres penge på fællesejendommen.

Det er klart, at ejendommens vedligeholdelsesbehov ikke mindskes ved at udskyde problemerne, og spørgsmålet er derfor, hvorledes ejerforeningen kan løse behovet på en tilfredsstillende måde, uden at dette medfører, at der pålægges de aktuelle ejere urimelige økonomiske byrder.

Kap. 9. Byggearbejder

1.2. Formålet med registrering

Af mange årsager, men først og fremmest af hensyn til at sikre ejerforeningen et tilstrækkeligt *beslutningsgrundlag* og med henblik på dels at undgå »*overraskelser*« og dels om muligt at »*udjævne*« omkostningerne over en årrække, bør ejerforeningen sørge for at få registreret (fælles)ejendommens fysiske tilstand og få udarbejdet en plan over de nødvendige fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen.

Ejerforeningen bør derfor foranledige udarbejdet en tilstandsrapport og en vedligeholdelses- og forbedringsplan, og bestyrelsen bør sørge for, at der på det generalforsamlingsgodkendte budget, evt. som en særskilt post, er tilstrækkelige økonomiske midler til, at bestyrelsen med generalforsamlingens godkendelse kan afholde udgifterne til en sådan rapport eller vedligeholdelses- og forbedringsplan.

1.3. Tilstandsrapport

En tilstandsrapport kan i sagens natur udarbejdes på mange måder. Der kan eksempelvis hentes inspiration hertil i de rapporter, der udarbejdes efter bestemmelserne om tilstandsrapporter i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og i de rapporter, der udarbejdes af byggeskadefonden i medfør af bestemmelserne om 5-års eftersyn i lov om boligbyggeri med tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer m.v.

Der er klart, at man kan gennemgå visse bygningsdele med ejendommens »faste håndværkere« eller et entreprenørfirma for at høre deres syn på sagen eller få deres råd, men en egentlig tilstandsrapport bør udarbejdes af en *uvildig arkitekt eller ingeniør* eller anden teknisk sagkyndig med fornøden ansvarsforsikringsdækning. Hvis der under den pågældendes gennemgang og registrering af ejendommens tilstand opstår mistanke om forhold, hvor der er behov for videregående ekspertise eller undersøgelsesforanstaltninger, kan det være nødvendigt herudover at indhente bistand fra specialfirmaer, herunder f.eks. fra firmaer, der beskæftiger sig med og har det fornødne udstyr til at foretage TV-inspektion af rørledninger, tilbunds gående undersøgelser vedrørende mulige råd- og svampeproblemer, varme anlæg m.v.

Tilstandsrapporten bør indeholde en registrering af den *faktiske tilstand* for de enkelte bygnings- og tilbehørsdele og en registrering af, om der er risiko for skade, eller om en konstateret defekt må antages at udvikle sig og medføre skade i større eller mindre omfang. I forbindelse hermed bør der foretages en foreløbig *prioriteret opstilling* af de arbejder, der må betegnes som værende uopsættelige, og som skal udføres nu eller inden for en kortere frist, af de arbejder, der må betegnes som værende nødvendige, men som kan indgå som led i den løbende vedligeholdelse, og af de arbejder, der må betegnes som værende

1.4. Vedligeholdelsesplan

ønskelige, men ikke strengt nødvendige, og som kan være udtryk for en forbedring, alt kombineret med en kort beskrivelse af de foranstaltninger, der skal udføres, og et overslag over de udgifter, der er forbundet hermed.

Tilstandsrapporten bør *revideres* løbende, eksempelvis hver 3. eller 5. år, eller i hvert fald når der opstår mistanke om, at rapportens konklusioner kan være forældede.

1.4. Vedligeholdelsesplan

Tilstandsrapporten danner grundlag for udarbejdelse af en *samlet plan* for ejendommens vedligeholdelse m.m. Der kan hentes inspiration i de plan- og budgetskemaer, der eksempelvis anvendes inden for det almennyttige boligbyggeri (almene boliger), hvor der er krav om udarbejdelse af 10-års budgetter vedrørende såkaldt »planlagt og periodisk vedligeholdelse«.

Vedligeholdelsesplanen bør selvsagt indeholde de uopsættelige vedligeholdelsesarbejder, men er ellers først og fremmest en plan over, hvorledes og hvornår man skønner, at den løbende nødvendige og ønskelige vedligeholdelse mest hensigtsmæssigt kan udføres. Derved undgår man, at tidspunktet for og udførelsen af de enkelte vedligeholdelsesarbejder får karakter af tilfældigheder og »uopsættelige« reparationer. Omvendt sikrer man dels om muligt at »udjævne« omkostningerne til vedligeholdelse over en årrække, og dels at opnå de økonomiske fordele ved en koordineret indsats, således at man f.eks. derved imødegår, at man kort tid efter, at der har været opsat stillads for at reparere eller udskifte taget, på ny skal opsætte stillads for at reparere vinduer eller facade.

Planen kan normalt kun udarbejdes i en *dialog* mellem ejerforeningen (ejerforeningens bestyrelse), viceværten og den tekniske rådgiver, idet ejerforeningen selvsagt bør og skal have afgørende indflydelse på den valgte prioritering af opgaverne, og om man, ejendommens forhold taget i betragtning, ønsker, at planen skal være udtryk for en blot bevarende vedligeholdelse eller udtryk for en genopretning eller forbedring af ejendommen.

Planen bør antagelig mindst *strække* sig over 10 år og indeholde en beskrivelse af de arbejder, der foreslås udført i de enkelte år, herunder om arbejderne i teknisk og økonomisk henseende kan fordeles over en årrække eller bør udføres samlet som et større vedligeholdelsesarbejde, og i alle tilfælde med et overslag over de forbundne omkostninger.

Der vil normalt ikke på dette stadie være behov for detaljerede overvejelser og undersøgelser vedrørende *finansiering* af byggearbejderne, men man bør dog gøre sig klart, om byggearbejderne kan forventes afholdt inden for ejerforeningens ordinære budget, evt. mod en forhøjelse af fællesbidragene, eller der

Kap. 9. Byggearbejder

må forventes at være behov for en opsparing henholdsvis låneoptagelse i forbindelse med gennemførelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Vedligeholdelsesplanen må opfattes som bestyrelsens *hensigtserklæring* og må som sådan forelægges generalforsamlingen til orientering eller vedtagelse, således at såvel medlemmerne som bestyrelsen har klarhed over, hvilke vedligeholdelsesarbejder der forventes udført, i hvilken takt og rækkefølge og i hvilket prisniveau, og således at bestyrelsens budgetforslag m.v. kan indrettes herpå.

En vedtaget vedligeholdelsesplan er formentlig bindende for bestyrelsen i den forstand, at bestyrelsen må arbejde på og tage de nødvendige initiativer med henblik på opfyldelse af planen, og således at man ikke uden en ny generalforsamlingsvedtagelse radikalt kan lave om på planen og rækkefølgen, uden at der foreligger saglige og tvingende grunde hertil. Planen er omvendt normalt *ikke en bemyndigelse* til bestyrelsen til uden videre at iværksætte større vedligeholdelsesarbejder og beslutte finansieringen, men kun en bemyndigelse til at udføre de løbende vedligeholdelsesarbejder, der inden for det enkelte år kan afholdes inden for det generalforsamlingsgodkendte budget for det pågældende år.

Også vedligeholdelsesplanen bør justeres løbende, eksempelvis hvert 3. år og med rullende fremskrevne budgetter for den kommende 10-års periode eller den periode, der i øvrigt måtte være valgt eller anses for hensigtsmæssig for den pågældende ejendom.

2. Beslutningsgrundlaget

2.1. Mindre vedligeholdelsesarbejder

Småreparationer og mindre vedligeholdelsesarbejder, der måtte vise sig nødvendige i årets løb, og dette hvad enten de er nævnt i tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen eller ej, rekvireres normalt udført af bestyrelsen, viceværten eller administrator, uden at det er nødvendigt med egentlige generalforsamlingsbeslutninger el. lign. herom, når blot man kan holde sig eller forventer at kunne holde sig inden for det ordinære driftsbudget.

Ejerforeningen vil normalt benytte sig af »faste håndværkere«, der kender ejendommen og procedurerne i forbindelse hermed. Det er klart, at arbejdernes udførelse skal kontrolleres, og at regninger skal attesteres til udbetaling på behørig måde af den eller dem, der har bestilt arbejdet og/eller kontrolleret arbejdets udførelse.

2.2. Større vedligeholdelsesarbejder

2.2. Større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

Større vedligeholdelsesarbejder (eller genopretnings- og forbedringsarbejder) kan og bør normalt ikke uden videre rekvireres af bestyrelsen, viceværten eller administrator, men skal normalt forelægges generalforsamlingen som et forslag fra bestyrelsen.

Forslaget bør dels bestå af en kortfattet beskrivelse og/eller af et skitseprojekt med dertil hørende økonomisk overslag, og dels bestå af et foreløbigt budget over den samlede anskaffelsessum og med tilhørende finansieringsplan og foreløbigt driftsbudget. Forslaget skal gå ud på at give bestyrelsen *bemyndigelse* til

- at kontrahere med en teknisk rådgiver om udarbejdelse af det projektmateriale, der er nødvendigt til brug for indhentelse af tilbud og om bistand i forbindelse med udførelsen
- at kontrahere med en advokat om varetagelse af byggesagens administrative, økonomiske og juridiske opgaver, herunder tilrettelæggelse af finansieringen, kontrol af projektmaterialets (udbudsmaterialets) juridiske dele og udarbejdelse af entreprisekontrakt m.v.
- at acceptere tilbud på arbejdernes udførelse, såfremt disse tilbud, tillagt et afsat beløb til uforudselige udgifter, tekniker- og advokathonorar, samt finansieringsudgifter, kan holde sig inden for det estimerede beløb, og
- afhængig af den nødvendige finansiering og formen herfor, at disponere over den opsparede kapital eller grundfond, at opkræve engangsbetaling /indsånd fra medlemmerne eller at indhente og acceptere tilbud på optagelse af fælleslån på nærmere angivne betingelser og evt. nødvendig forhøjelse af fællesbidragene.

Forbedringsarbejder (herunder arbejder der ændrer ejendommens karakter) der i omfang og i økonomisk henseende må betegnes som væsentlige for en ejendom som den foreliggende, vil normalt kun kunne vedtages på generalforsamlingen med kvalificeret majoritet, og kan denne tilslutning ikke opnås, må bestyrelsen om nødvendigt revidere og omformulere forslaget, herunder evt. etapeopdele arbejderne og genfremsætte det således omformulerede forslag på en ny generalforsamling. Nogle vedtægter kan indeholde tilsvarende krav om kvalificeret majoritet ved væsentlige vedligeholdelses- og genopretningsarbejder og ved uvæsentlige forbedringsarbejder. Er vedligeholdelsesarbejderne nok af større omfang, men dog i økonomisk henseende af mindre væsentlig karakter, vil bestyrelsens forslag normalt kunne vedtages af generalforsamlingen med simpelt flertal og normalt også, selvom dette måtte involvere optagelse af fælleslån.

Kap. 9. Byggearbejder

Såfremt resultatet af tilbudsindhentningen eksempelvis medfører, at det på generalforsamlingen forelagte estimat over anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget ikke kan holde, må det ændrede budget m.v. på ny forelægges generalforsamlingen, for at bestyrelsen kan opnå den fornødne bemyndigelse til at gå videre med sagen.

3. Rådgivere

3.1. Tekniske rådgivere

Ved teknisk rådgivning forstås, at en rådgiver (typisk arkitekt eller ingeniør) påtager sig at projektere, beskrive og beregne et byggearbejde og/eller at føre tilsyn med udførelsen.

Til tider vil der afhængig af byggeopgavens art være *flere rådgivere* tilknyttet projektet, således at de hver bidrager inden for deres speciale, idet der eksempelvis kan være betydelig forskel på de færdigheder og den ekspertise, der er nødvendig i forbindelse med bygningskonstruktioner og i forbindelse med vvs-anlæg (vand, varme og sanitet). Er disse flere rådgivere sideordnede i kontraktlig henseende, udpeges der normalt en af rådgiverne som projekteringsleder, således at denne bistår med koordinering af rådgiverne. Er forholdet kontraktligt organiseret således, at det kun er en af de flere rådgivere, der har kontraktforhold til ejerforeningen, er der normalt ikke noget til hinder for, at denne rådgiver antager underrådgivere, men rådgiveren hæfter for sine underrådgivere.

Den tekniske rådgivers *ydelse* kan bestå i rådgivning før projektering, rådgivning i forbindelse med projektering, rådgivning i forbindelse med udførelsen og rådgivning i forbindelse med brugsfasen.

Rådgivning i forbindelse med *projektering* opdeles typisk i en række faser eller delopgaver:

- byggeprogram (bygherrens krav til opgaven)
- dispositionsforslag (forslag til opgavens løsning)
- projektforslag (bearbejdelsen af det godkendte dispositionsforslag)
- forprojekt (grundlaget for myndighedsgodkendelser)
- hovedprojekt (grundlaget for indhentning af tilbud og for kontrakter om udførelsen)
- projektopfølgning (rådgivning vedrørende udførelsen).

Rådgivning i forbindelse med *udførelsen* opdeles sædvanligvis i:

- byggeledelse (styringen af opgaven, herunder koordinering af entreprenører og leverandører samt kontrol med tidsplaner og budgetkontrol)
- fagtilsyn (kontrol med entreprenørarbejders og leverancernes kvantitet og kvalitet).

3.1. Tekniske rådgivere

Der er ingen faste regler for teknikerens *honorar*, hverken i relation til honorarformen eller i relation til honorarets størrelse.

Vedrørende honorarformen sondres der normalt mellem fast honorar, honorar efter regning og honorar efter byggeudgift. Ved fast honorar forstås, at der aftales en fast sum som honorar. Ved honorar efter regning forstås et honorar udregnet på grundlag af den tid, der er anvendt til opgavens løsning. Ved honorar efter byggeudgift forstås et honorar, der fremkommer som en procentdel af byggeudgiften. Man vil typisk tage sit udgangspunkt i sidstnævnte honorarform.

Vedrørende honorarets størrelse og beregning er der udarbejdet nogle vejledende honorarregler, der indeholder honorarprocenter for projektering (d.v.s. eksklusiv byggeledelse og fagtilsyn), og hvor der gives tillæg for ombygningsopgaver. Typisk vil teknikerhonoraret inklusiv byggeledelse og tilsyn ligge i størrelsesordenen 12%-17% af byggeudgiften.

Honoraret *udbetales* normalt i rater i forhold til, hvad der er præsteret.

Normalt aftales det således, at der udbetales:

- 30% når dispositionsforslag og prissat forprojekt er udarbejdet
- 15% når udbudsmateriale er udsendt
- 15% når licitationen har været afholdt
- 35% når projektopfølgning og tilsyn er gennemført og resten
- 5% når byggeregnskabet er udarbejdet.

Senest i tilknytning til generalforsamlingens vedtagelse af bestyrelsens forslag bør der indgås nærmere aftale (*teknikeraftale*) med de tekniske rådgivere om omfanget af rådgivernes bistand, herunder om der skal udføres såvel projektering som byggestyring og tilsyn, og om ejerforeningens bestyrelse skal have løbende indflydelse og hvordan. Der skal træffes aftale om frister for færdiggørelse af projektmateriale, for afholdelse af udbudsforretning, for iværksættelse og færdiggørelse af byggeriet, og aftale om honorering, garantistillelse, forsikringsdækning m.v. Endvidere bør der træffes aftale om, hvorledes der skal forholdes, hvis arbejderne ikke kan udføres inden for det estimerede beløb, og en evt. sparerunde ikke giver det hensigtsmæssige eller ønskelige resultat, eller hvis bestyrelsen i øvrigt ikke kan holde sig inden for den givne bemyndigelse.

Afhængig af omfanget og karakteren af den enkelte byggeopgave vil der kunne være behov for i teknikeraftalen at få præciseret, at rådgiverens ydelse omfatter opgaver som f.eks.:

- udarbejdelse af dispositionsforslag og prisoverslag til brug for forelæggelse på generalforsamlingen
- deltagelse i bestyrelsesmøder, orientering af beboere og deltagelse i generalforsamling (er)

Kap. 9. Byggearbejder

- udarbejdelse af projektforslag og/eller hovedprojekt med indarbejdelse af ønsker fra bestyrelsen eller beboerne eller krav fra evt. tilskudsbevilgende myndigheder
- ansøgning om byggetilladelse eller andre tilladelser
- afholdelse af licitation, herunder vurdering af indkomne tilbud og indstilling om valg af entreprenør
- udarbejdelse af materiale til brug for evt. ansøgning om offentlig støtte
- udarbejdelse af detailtidsplan og evt. varsling over for beboerne om adgang til de enkelte ejerlejligheder
- byggeledelse og fagtilsyn, herunder løbende kontrol af og anvisning af acontobegæringer og regninger vedrørende ekstraarbejder
- afholdelse af afleveringsforretning samt bistand i forbindelse med mangelsafhjælpning
- udarbejdelse af byggeregnskab
- gennemførelse af 1-års og 5-års eftersyn.

Kontrakten med den tekniske rådgiver vil normalt blive udarbejdet med henvisning til »Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand«, kaldet *ABR 89* og på eller i overensstemmelse med systematikken i den i tilknytning hertil udarbejdede *aftaleformular*.

3.2. Juridisk rådgiver

Den juridiske rådgiver vil normalt være *ejerforeningens advokat*, der bør inddrages i bygge- og beslutningsprocessen på et så tidligt tidspunkt som muligt med henblik på at sikre, at alt koordineres på den mest optimale og hensigtsmæssige måde, og at alt forløber på korrekt vis i juridisk og økonomisk henseende.

Ejerforeningens advokat vil normalt varetage *byggeriets retlige og økonomiske organisation* og dermed være med til bl.a. at sikre, at bestyrelsens bemyndigelse er i orden, at finansieringen er på plads, og at kontrakterne med de tekniske rådgivere og med de valgte entreprenører er juridisk tilfredsstillende.

Advokatens bistand og ydelser kan eksempelvis bestå i følgende:

- kontrol af ejerforeningens vedtægter i relation til beslutningskompetencen og lign. eller evt. ændring af vedtægterne for at skabe den nødvendige hjemmel
- udarbejde af det konkrete beslutningsforslag, der forelægges generalforsamlingen, samt indkaldelse til og deltagelse i generalforsamlingen
- udarbejdelse af og løbende justering af det samlede budget over anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget, herunder beregning af de økonomiske konsekvenser for den enkelte ejerlejlighedsejer
- udarbejdelse af kontrakt med de tekniske rådgivere
- ansøgning om og etablering af byggelån, herunder bistand i forbindelse med opfyldelse af byggelångivers evt. betingelser, samt ansøgning om evt. endelig finansiering i form af fælleslån el. lign.
- evt. ansøgning om offentlig støtte

4. Entreprise- og udbudsform

- beregning af den enkelte ejerlejlighedsejers eventuelle engangsbetaling/indskud og kontrol af at betaling eller sikkerhedsstillelse finder sted i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen
- udarbejdelse af eller kontrol af udbudsmaterialets juridiske forhold
- bistand ved afholdelse af licitation og ved forhandlinger med entreprenørerne og kontrol af, at det generalforsamlingsgodkendte budget kan holde
- kontakt til ejerforeningens forsikringsselskab og anmeldelse af byggearbejdernes påbegyndelse med henblik på, at de nødvendige forsikringer er etableret
- udarbejdelse af entreprisekontrakter og etablering af evt. nødvendig sikkerhedsstillelse fra ejerforeningen og kontrol af entreprenørens sikkerhedsstillelse
- rådgivning over for ejerforeningen eller over for den tekniske rådgiver for så vidt angår juridiske eller økonomiske spørgsmål, der opstår under byggeriet eller i forbindelse med dets afslutning
- rettidig betaling af anviste regninger fra entreprenør eller andre
- kontakt til ejerforeningens medlemmer og evt. varsling af adgang til ejerlejligheden
- bistand ved afholdelse af afleveringsforretning.
- løbende budgetkontrol og udarbejdelse af det endelige og samlede byggeregnskab evt. til brug for etablering af den endelige finansiering samt den endelige beregning af evt. stigninger i fællesbidragene
- bistand ved afholdelse af 1-års og 5-års eftersyn.

Der er ingen faste regler for advokatens *honorar*, hverken i relation til honorarformen eller i relation til honorarets størrelse. Normalt vil advokatens honorar blive fastsat som en procentdel af byggesummen inklusiv moms og inklusiv finansieringsomkostninger og normalt i størrelsesordenen 2%-5%, og evt. med særskilt honorar for bistand i forbindelse med nødvendige vedtægtsændringer.

4. Entreprise- og udbudsform

Når generalforsamlingens bemyndigelse foreligger, udarbejder den tekniske rådgiver evt. i samarbejde med bestyrelsen og ejerforeningens advokat det færdige projekt, der skal anvendes i forbindelse med udbud.

Det færdige projekt vil typisk bestå af *fællesbetingelser*, hvor de generelle tekniske og juridiske forhold gældende for byggeopgaven og alle entreprenører beskrives, af særbeskrivelser, hvor de enkelte entrepriser og leverancer beskrives, tegningsmateriale og tilbudslister, samt af et udbudsbrev.

Fællesbetingelsernes juridiske del, der bør udarbejdes eller kontrolleres af ejerforeningens advokat, udfærdiges bl.a. på grundlag af »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed«, kaldet AB 92, med diverse tilføjelser og ændringer.

Kap. 9. Byggearbejder

4.1. Valg af entrepriseform

Såfremt arbejderne består af forskellige delarbejder, f.eks. tømrer- og snedkerarbejde, murerarbejde, blikkenslagerarbejde, opsætning og leje af stillads m.v., skal der tages stilling til, hvilken entrepriseform, der skal anvendes.

4.1.1. Fagentreprise

Ved fagentreprise forstås, at arbejderes udførelse overlades til en række entreprenører inden for de forskellige *fagområder*, og hvor ansvaret for at *koordinere* byggearbejderne påhviler bygherren (ejerforeningen eller dennes tekniske rådgiver).

Denne entrepriseform stiller derfor betydelige krav til byggestyringen og dermed til ejerforeningens tekniske rådgivers erfaring og evne i så henseende.

Entrepriseformen kan indebære den fordel, at ejerforeningen dermed får større *indflydelse på valg* af entreprenører, som ejerforeningen eller den byggetekniske rådgiver har tillid til eller god erfaring med i relation til kvalitet og ordholdenhed.

Entrepriseformen indebærer i hvert fald i teorien den yderligere fordel, at byggeriet bliver *billigere* i forhold til eksempelvis hovedentrepriseformen, idet fagentreprenørernes tilbud alt andet lige totalt set (sammenlagt) bør være mindre sammenlignet med hovedentreprenørens tilbud på de samme arbejder, da fagentreprenøren ikke skal indkalkulere et (administrations)vederlag for byggestyring, og idet der sjældent er forskel på den tekniske rådgivers honorar i de 2 situationer.

4.1.2. Hovedentreprise

Ved hovedentreprise forstås, at man overlader det til særlige hovedentreprenørfirmaer, eller til den entreprenør, der har den største fagentreprise, at styre de øvrige entreprenører og, i de tilfælde hvor nogle eller flere fagentrepriser udbydes samlet, at vælge de øvrige entreprenører.

Hovedentreprenøren overtager dermed ansvaret for *koordinering* af håndværkerne (underentreprenørerne) indbyrdes og dermed normalt også i forhold til ejerforeningen ansvaret for håndværkernes (underentreprenørernes) *fejl og forømmelser*.

Hovedentreprisen kan være en fordel, i hvert fald hvis hovedentreprenøren er vant til på en effektiv måde at styre denne koordinering, og man opnår typisk, at hovedentreprenøren for sit vedkommende vælger underentreprenører, som hovedentreprenøren har god erfaring med, og som er *vant til at arbejde sammen* om en byggeopgave.

4.1.4. Kombinationer

Det er dog klart, at hovedentreprenøren i sit tilbud vil indregne et (*administrations*)vederlag for byggestyringen, og der opnås som nævnt ikke altid tilsvarende besparelse på honoraret til ejerforeningens byggetekniske rådgiver.

På tilsvarende måde som ved fagentreprise skal der ved hovedentreprise udarbejdes et udbudsmateriale og foretages valg af entreprenør, og selvom der vælges hovedentreprise, vil ejerforeningen normalt alligevel også under udførelsen lade sig bistå ved *egen teknisk rådgiver*, der følger byggeprocessen og fører tilsyn med arbejderne, deltager i byggemøder og afleveringsforretning m.v.

4.1.3. Totalentreprise

Ved totalentreprise forstås normalt, at byggearbejderne ikke udbydes på basis af et færdigt projekt, men at arbejderne udbydes på baggrund af et skitseprojekt eller et byggeprogram indeholdende ejerforeningens *funktionskrav*, således at totalentreprenøren dels kommer med forslag til opgavens løsning, dels udarbejder (detail)projektet m.v., dels udfører arbejderne og dels varetager byggestyrings- og tilsynsfunktionerne.

Totalentreprenøren påtager sig derved såvel *rådgiveransvaret* som *entreprenøransvaret* og dermed ansvaret for at koordinere håndværkerne (underentreprenørerne) indbyrdes og i forhold til ejerforeningen ansvaret for håndværkernes (underentreprenørernes) fejl og forsømmelser.

Der kan, men vil normalt ikke være væsentlige tekniske og økonomiske fordele forbundet med denne entrepriseform i forhold til hovedentreprise- og fagentrepriseformen, når der som her er tale om vedligeholdelsesarbejder på en eksisterende ejendom, og totalentrepriseformen er da også mest anvendelig på nybyggeri eller tilsvarende byggeopgaver.

Hertil kommer, at ejerforeningen normalt ikke vil have den nødvendige faglige ekspertise til at kunne bedømme totalentreprenørens projektforslag m.v., og ejerforeningen vil derfor ofte alligevel se sig nødsaget til at antage *egen teknisk rådgiver*, der kan bistå i forbindelse hermed og repræsentere ejerforeningen på de møder, der under byggeprocessen afholdes mellem bygherren og totalentreprenøren.

4.1.4. Kombinationer

Det er klart, at der på forskellig måde afhængig af arbejdets karakter kan vælges mellemløsninger, således at eksempelvis visse dele af arbejderne udbydes samlet, og således at entreprenøren påtager sig at koordinere de implicerede håndværkeres indbyrdes forhold, og det kan i større eller mindre omfang overlades til entreprenørerne at komme med forslag til, hvorledes arbejderne mest hensigtsmæssigt kan udføres.

Kap. 9. Byggearbejder

4.2. Valg af udbudsform

Når entrepriseformen er valgt, skal arbejderne udbydes, og der skal tages stilling til, på hvilken måde dette skal ske, og hvem der i givet fald skal indbydes.

4.2.1. Overslag

Under tiden omtales overslag som et tilbud plus/minus eksempelvis 10%, men et overslag er ikke på nogen måde bindende for entreprenøren, men højst om overhovedet en *indikation* af, i hvilket prisleje omkostningerne ved arbejdernes udførelse befinder sig.

Hvis ejerforeningen derfor »accepterer« et overslag og sætter arbejderne i gang på grundlag heraf, er der reelt tale om, at arbejderne *udføres i regning*, således at ejerforeningen må betale den pris for de udførte arbejder, der med rimelighed kan forlanges.

Overslag bør derfor normalt reserveres til brug for ejerforeningens planlægning af vedligeholdelsesarbejderne, herunder i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen m.v., men ikke som grundlag for arbejdernes iværksættelse.

Et overslag er altså blot et skøn efter bedste evne, men indebærer ikke en bindende forpligtelse for entreprenøren. Såfremt et sådant bindende tilsagn ønskes, skal der indhentes *tilbud* på arbejderne.

4.2.2. Underhåndsbud

Ved underhåndsbud forstås, at en entreprenør opfordres til at afgive *tilbud* på entreprisen, uden at den pågældende entreprenør nødvendigvis er bekendt med, at der også indhentes tilbud fra anden side på det tilsvarende byggearbejde, og således at bygherren (ejerforeningen) *frit kan vælge* mellem tilbudene og *frit kan forhandle* vilkår og pris også med den højstbydende.

Bygherren kan altså »sjakre« om prisen, og som følge heraf indeholder licitationsloven et strafsanktioneret forbud mod at indhente mere end 2 *underhåndsbud* på samme arbejde.

Er ejerforeningen ikke tilfreds med underhåndsbudene, kan man ikke uden videre indhente nye tilbud, og ejerforeningen må følge den fremgangsmåde, der er beskrevet i licitationsloven om »beskyttelse« af tilbud. Ejerforeningen må derfor

- enten *annullere* underhåndsbuddene, hvilket sker ved (skriftlig) henvendelse til de 2 bydende, og herefter
 - enten afholde licitation (hvilket kan ske straks),

4.2.3. Licitation

- eller på ny indhente underhåndsbud efter 3 måneders forløb regnet fra annulleringen af det første bud
- ☐ eller, hvis man ikke annullerer underhåndsbudene, indhente yderligere underhåndsbud efter 6 måneders forløb regnet fra modtagelsen af det seneste bud, idet licitation ikke kan afholdes i denne situation.

4.2.3. Licitation

Licitationsloven indeholder en sondring mellem offentlig licitation og bunden licitation, der først og fremmest afhænger af den måde, hvorved *tilbud* indhentes. Bunden licitation betegnes ofte i praksis som indbudt licitation.

Ved *offentlig licitation* fremsættes opfordringen til at byde i form af bekendtgørelse i dagspressen eller på lignende måde til en ubestemt kreds af bydende.

Ved *bunden licitation* fremsendes opfordringen direkte til dem, fra hvem tilbud ønskes. Normalt vil der for ejerforeningers vedkommende kun kunne blive tale om bunden licitation. Ved bunden (indbudt) licitation forstås, at bygherren (ejerforeningen) opfordrer 2 eller flere valgte entreprenører til inden for en given frist og på samme udbudsgrundlag at afgive skriftlige og bindende tilbud og med oplysning til den enkelte entreprenør om, at også andre er opfordret til at byde på samme arbejde.

Licitationstilbudene skal afgives i lukket kuvert, der åbnes på licitationsstedet på et forud fastsat tidspunkt, og hvor de bydende er berettiget til at være til stede og blive gjort bekendt med tilbudssummer og eventuelle forbehold.

Ejerforeningen vil aldrig være forpligtet til at acceptere licitationstilbud, men ved bunden licitation har ejerforeningen imidlertid kun valget mellem at acceptere laveste tilbud eller til at forkaste dem alle, medmindre ejerforeningen i udbudsgrundlaget har taget forbehold om valgfrihed.

Selvom der måtte være taget et sådant forbehold om valgfrihed, må der *kun forhandles med den lavestbydende* om nedsættelse af dennes tilbud.

Såfremt ejerforeningen ikke er tilfreds med resultatet af licitationen, kan man heller ikke her uden videre indhente nye tilbud. Ejerforeningen må derfor

- ☐ enten *annullere* licitationen, hvilket sker ved (skriftlig) henvendelse til de bydende, og herefter
 - enten afholde ny licitation (hvilket kan ske straks),
 - eller indhente underhåndsbud efter 3 måneders forløb regnet fra annulleringen af licitationen
- ☐ eller, hvis man ikke annullerer licitationen, indhente underhåndsbud efter 6 måneders forløb regnet fra licitationsdagen, idet ny licitation ikke kan afholdes i denne situation.

Kap. 9. Byggearbejder

Overtrædelse af licitationsloven er *strafsanktioneret* og kan efter almindelige regler medføre *erstatningsansvar* i forhold til den eller de entreprenører, hvis ret er blevet krænket.

4.2.4. Valg af entreprenør

Inden arbejderne udbydes, enten som underhåndsbud eller i bunden licitation, må ejerforeningens bestyrelse i samråd med den tekniske rådgiver og ejerforeningens advokat vurdere, hvem der skal opfordres til at afgive tilbud.

I denne vurdering kan indgå, om man mener at kunne gøre brug af ejendommens normale håndværkere og/eller de håndværkere, der måtte blive anbefalet af den tekniske rådgiver, og om man efter en sædvanlig og samlet vurdering skønner, at de pågældende entreprenører vil kunne håndtere en opgave af denne karakter med den fornødne kvalitet og inden for de givne tidsrammer, og om der er risiko i relation til entreprenørens økonomiske overlevelsessevne.

På langt sigt hjælper det ikke ejerforeningen med et billigt tilbud, hvis kvaliteten er derefter, og hvis entreprenøren ikke kan fuldføre opgaven.

Når tilbudene foreligger, vurderer ejerforeningens tekniske rådgiver evt. i samarbejde med ejerforeningens advokat, hvilket tilbud der må antages at være det billigste, om dette er i overensstemmelse med udbudsmaterialet, og hvorledes evt. forbehold skal prissættes i forbindelse med vurderingen. Herefter afgiver den tekniske rådgiver sin anbefaling til ejerforeningen.

5. AB 92, forbehold og entrepriseaftalen

5.1. Indledning

Der kan for ejerforeningen være anledning til i fællesbetingelserne at indsætte *fravigelser og tilføjelser* til AB 92, »Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i Bygge- og Anlægsvirksomhed«, typisk i form af længere acceptfrist, hvis tilbudene skal behandles af bestyrelsen og evt. påny forelægges generalforsamlingen, i form af fravigelser vedrørende garantistillelse, i form af mulig accept af delydelser, i form af nærmere bestemmelser om tilgang og adgang til ejendommen og de enkelte ejerlejligheder, i form af krav om fast tid og pris m.v.

På tilsvarende måde vil entreprenøren ofte i sit tilbud tage visse *forbehold*, herunder i form af såkaldte »standardforbehold«, og der bør i udbudsmaterialet være taget stilling til, om sådanne forbehold helt eller delvist kan accepteres.

Ejerforeningen kan i princippet altid afvise tilbud med utiladelige forbehold, men såfremt værdien af forbeholdene kan prissættes, er man dog i forhold til

5.2. Tilføjelser og ændringer til AB 92

de øvrige bydende berettiget til at tage hensyn til tilbud med forbehold efter prissætning, således at tilbudene bliver sammenlignelige.

5.2. Tilføjelser og ændringer til AB 92

AB 92 gælder kun direkte, når de er aftalt mellem parterne.

AB 92's karakter af et »*agreed document*« med indbyrdes afvejede og sammenhængende bestemmelser medfører, at det er uønskværdigt, om der i større eller mindre omfang foretages fravigelser heri eller ombrydninger af systematikken.

Såfremt fravigelser foretages, skal disse angives tydeligt og udtrykkeligt for ikke at risikere at blive tilsidesat (§ 1, stk. 3).

Selvom afgrænsningen kan være vanskelig, må spørgsmålet om (uønskværdige) fravigelser ikke forveksles med,

- ❑ at AB 92 selv på en række områder lægger op til, at der i udbudsmaterialet eller i tilbudet skal foretages et *valg*, henholdsvis fravalg (af en evt. tilbagefaldsregel), eller fremsættes krav om et forhold,
- ❑ at der i det enkelte tilfælde aftales bestemmelser, der *supplerer, tydeliggør eller præciserer* AB 92, uden at dette får karakter af eller kan opfattes som en egentlig (eller væsentlig) fravigelse af AB 92, eller
- ❑ at der med hjemmel i AB 92 i det konkrete entrepriserforhold fremsættes *anmodninger* af den ene eller anden slags.

Boligministeriet har i en *cirkulæreskrivelse* vedrørende statslige og statstøttede bygge- og anlægsarbejder redegjort for, i hvilket omfang der for sådanne arbejder evt. kan accepteres fravigelser af og foretages suppleringer m.v. til AB 92.

En række faglige organisationer har med Boligministeriets godkendelse udarbejdet *standardforbehold*. Entreprenørforeningen, BYG, ELFO og Dansk VVS har udfærdiget fælles standardforbehold (suppleret med individuelle faglige forbehold). Håndværksrådet har udfærdiget standardforbehold i al væsentlighed svarende hertil, som anvendes af en række faggrupper med individuelle faglige forbehold.

Nedenfor gennemgås og kategoriseres en række aftalebestemmelser, der formentlig bør kunne accepteres, og som i større eller mindre omfang kan være aktuelle for en byggesag vedrørende ejerforeningens ejendom, og det angives – i parentes – hvis disse hidrører enten fra Boligministeriets cirkulæreskrivelse (kaldet »*cirksk*«) eller fra de af Boligministeriet godkendte standardforbehold (kaldet »*forbehold*«).

Kap. 9. Byggearbejder

5.2.1. Fravigelser til AB 92

Egentlige fravigelser til AB 92 bør kunne accepteres, såfremt der i den konkrete byggesag er naturlig anledning hertil.

Der kan f.eks. være tale om følgende fravigelse:

- § 1, stk. 6: om dansk som entreprisforholdets sprog (cirksk)
- § 3, stk. 5: om vedståelsesfristens længde (cirksk)
- § 6, stk. 1: om anden frist for entreprenørens sikkerhedsstillelse, f.eks. ved entreprisaftalens indgåelse eller senest samtidig med arbejdets påbegyndelse
- § 22, stk. 1: om betalingsfristens længde (cirksk)

5.2.2. Valg, fravalg og krav i henhold til AB 92

Som nævnt lægger AB 92 op til, at der i udbudsmaterialet, i tilbudet eller i entreprisaftalen på en række områder foretages et valg henholdsvis et fravalg af bestemmelser eller fremsættes krav om forhold, for at disse skal være gældende.

Der kan f.eks. være tale om følgende forhold:

- § 2, stk. 5: om der ønskes sikkerhedsstillelse for tilbagelevering af udbudsmaterialet og evt. sikkerhedens form (cirksk)
- § 2, stk. 6: om der stilles krav om tilbudets form, herunder at tilbud udfærdiges med rimelig specifikation af tilbudssummen på dertil udleverede tilbudsliste (cirksk)
- § 2, stk. 7: om, hvilken vægt der ved vurdering af tilbudets samlede størrelse vil blive tillagt de enkelte enhedspriser, når tilbudet helt eller delvist afgives som enhedspriser (cirksk)
- § 3, stk. 2: om priser på dele af arbejdet kan eller skal betragtes som selvstændige tilbud (cirksk)
- § 11, stk. 1: om entreprenøren skal deltage i projektgennemgang (cirksk)
- § 11, stk. 1: om arten og omfanget af prøver og den dokumentation for arbejdets udførelse m.v., som entreprenøren skal afgive (cirksk)
- § 22, stk. 3: om entreprenøren kan kræve betaling for materialer m.v. mere end 20 dage før deres anvendelse
- § 22, stk. 4: om betaling efter betalingsplan
- § 25, stk. 2: om dagbod eller anden sanktion ved entreprenørens forsinkelse (cirksk), om dagbodens størrelse og om evt. sanktionsbærende mellemfrister

5.2.3. Supplerende, tydeliggørende eller præciserende bestemmelser til AB 92

Det er klart, at der i det konkrete entreprisforhold kan være anledning til supplerende bestemmelser m.v., som bør kunne tillades, når de blot ikke ændrer systematikken eller er udtryk for egentlige fravigelser.

5.2.3. Tydeliggørende eller præciserende bestemmelser ...

Der kan f.eks. være tale om følgende situationer:

- § 2, stk. 2: at tilbud skal afgives som fast tid og pris i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære
- § 3, stk. 4: at alle merudgifter, udover udgifterne i forbindelse med gennemførelse af overenskomstmæssige vinterforanstaltninger, bortset fra snerydning, til arbejdets gennemførelse i vinterperioden betales som ekstraarbejde (forbehold)
- § 4, stk. 1: om angivelse af dokumenters rangorden
- § 5, stk. 1: at bygherren kun er forpligtet til at notere en transport og kun til bank, advokat el.lign.
- § 5, stk. 4: om navn på de underentreprenører, der påregnes anvendt af (hoved)entreprenøren
- § 5, stk. 5: at entreprenøren pålægger sine underentreprenører at acceptere bygherrens »springende regres«
- § 6, stk. 1: krav til den »betryggende« sikkerhed og de nærmere indholdsmæssige krav hertil
- § 6, stk. 1: hjemmel til, at der automatisk og uden videre skal ske forhøjelse af den af entreprenøren stillede sikkerhed i tilfælde af ekstraarbejder
- § 7, stk. 1: krav til den »betryggende« sikkerhed og de nærmere indholdsmæssige krav hertil, herunder om ophør af sikkerheden
- § 7, stk. 2: om at hovedentreprenøren skal dokumentere at have stillet tilsvarende »bygherresikkerhed« over for sine underentreprenører
- § 8, stk. 1: at den af bygherren tegnede brand- og stormskadeforsikring også ved (forbedrings-) reparations- og vedligeholdelsesarbejder skal dække skade på arbejdet samt på den bygning, der er genstand herfor
- § 8, stk. 1: aftaler om tegning af all-risk forsikring
- § 10, stk. 2: nærmere bestemmelser om entreprenørens kvalitetssikring
- § 10, stk. 2: entreprenørens forudsætning om, at stikledninger m.v. ved byggearbejder er ført ind på byggepladsen (forbehold)
- § 10, stk. 4: mere detaljerede bestemmelser for indholdet af byggeleveranceklausulen
- § 10, stk. 4: om, at krav i udbudsmaterialet om garanti for materialeegenskaber kun er gældende, i det omfang leverandøren vedstår og opfylder samme garanti over for entreprenøren, jf. § 30, stk. 3 (forbehold)
- § 14, stk. 1: om, at bygherren inden arbejdets påbegyndelse oplyser, om nogen på bygherrens vegne kan indgå aftaler om ændringer i arbejdets art og omfang, herunder ekstraarbejder og i øvrigt om bemyndigelsens indhold m.v. (forbehold)
- § 17, stk. 3: nærmere bestemmelser om tilsynets beføjelser
- § 22, stk. 2: om fornøden individualisering af indkøbte, ikke leverede, materialer m.v., før betaling kan finde sted
- § 22, stk. 6: om indeksregulering af entreprisesummen og principperne herfor og ved fast pris om indeksregulering i overensstemmelse med reglerne i fastpriscirkulæret og dettes bilag 1 (forbehold)
- § 22, stk. 6: om, at der ud over den faste pris ydes godtgørelse for merudgifter forårsaget af prisstigninger eller pålæg fra staten, jf. fastpriscirkulærets § 8 og § 9 (forbehold)
- § 22, stk. 7: om krav til udformning af fakturaer af hensyn til f.eks. opfyldelse af betingelser for udbetaling af offentlige tilskud/støtte og beregning af forbedringslejerforhøjelser m.v.

Kap. 9. Byggearbejder

- § 24, stk. 1: at entreprenøren har krav på tidsfristforlængelse og godtgørelse for nødvendige stilladsudgifter (§ 27, stk. 2), såfremt betaling af merudgifter til arbejdets gennemførelse i vinterperioden afvises, jf den supplerende bestemmelse ad § 3, stk. 4 (forbehold)
- § 24, stk. 1: definition af (usædvanligt) vejrlig
- § 28, stk. 4: om etapevis aflevering, når byggearbejdet består af flere byggeafsnit (forbehold)
- §§ 28 & 39: om, at underentreprenørerne skal deltage i afleveringsforretning og i 1-års og 5-års eftersynene
- § 39: om eftersynets nærmere indhold

5.2.4. Anmodninger med hjemmel i AB 92

I AB 92 er enkelte steder anført, at parterne med hjemmel i AB 92 kan fremsætte anmodninger over for hinanden.

Det drejer sig hovedsageligt om følgende tilfælde:

- § 7, stk. 1: entreprenørens anmodning om, at bygherren skal stille sikkerhed over for entreprenøren, og at dette skal ske inden 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse (forbehold)
- § 8, stk. 1: entreprenørens anmodning om, at entreprenøren og evt. underentreprenører optages som sikrede på den af bygherren tegnede brand- og stormskadeforsikring (forbehold)
- § 8, stk. 3: bygherrens anmodning om, at entreprenøren dokumenterer, at ansvarsforsikring er i kraft

5.3. Entrepriseaftalens indhold

Det eller de tilbud, der herefter ønskes antaget, skal accepteres inden for den givne frist. Det er sædvanligt, at accepten ledsages af et udkast til entreprisekontrakt, der underskrives af bygherren (ejerforeningen) og den eller de valgte entreprenører.

Formålet med entreprisekontrakten er at *klarlægge aftalegrundlaget* mellem parterne, hvor man på behørig måde kombinerer udbudsmaterialet med entreprenørens tilbud og eventuelle forbehold og resultatet af de efterfølgende forhandlinger, og hvor man evt. præciserer væsentlige bestemmelser om arbejderens karakter og omfang, om tidsplan og tidsfrister, om betaling og sikkerhedsstillelse m.v.

Da entreprisekontrakten er et *juridisk dokument*, er det sædvanligt og anbefalsværdigt, at udkast til entreprisekontrakt udfærdiges af ejerforeningens advokat, der jo normalt også vil have det overordnede ansvar for finansieringen og administrationen af byggesagen, herunder udarbejdelse og ajourføring af drifts- og likviditetsbudget og finansieringsplan, betaling af regninger og udfærdigelse af det samlede byggeregnskab, evt. hjemtagelse af endelig finansiering, kontraktforholdet til ejerforeningens tekniske rådgiver(e) m.v.

5.4. Sikkerhedsstillelse

Når AB 92 er vedtaget, skal *entreprenøren* automatisk og uden yderligere krav fra bygherren stille sikkerhed svarende til 15% af entreprisensummen (eksklusiv moms, hvis ikke andet er aftalt). Denne sikkerhed dækker også evt. krav vedr. ekstraarbejder. Det må antages, at der forudsætningsvis er hjemmel til, at bygherren kan kræve sikkerheden forøget ved ekstraarbejder, men der er ikke tilsvarende automatik indbygget i reglerne, som derfor forudsætter et krav herom, der skal fremsættes samtidig med ønsket om udførelse af ekstraarbejder.

Når AB 92 er vedtaget, er der hermed hjemmel til, at *bygherren* skal stille sikkerhed svarende til 3 måneders gennemsnitsbetaling (dog mindst 10% af entreprisensummen), men dette kræver, at *entreprenøren* fremsætter krav herom, og følger altså dermed ikke automatisk. Omvendt kan kravet herom fremsættes på et hvilket som helst tidspunkt, og *entreprenøren* behøver ikke at have taget forbehold herom i forbindelse med tilbudet. Sikkerheden dækker også evt. krav vedr. ekstraarbejder. Der er direkte hjemmel til, at *entreprenøren* kan kræve sikkerheden forøget ved ekstraarbejder af en vis beløbsmæssig størrelse.

Sikkerheden kan stilles på mange måder, blot den er »betryggende«, men vil typisk ske i form af garanti fra pengeinstitut/forsikringsselskab.

Vedrørende *nedskrivning/ophør* af den af *entreprenøren* stillede sikkerhed på 15% (af entreprisensummen og/eller af værdien af evt. ekstraarbejder) går reglerne ud på, at sikkerheden

- nedskrives til 10%, når aflevering har fundet sted,
- nedskrives til 2%, når der er gået 1 år efter aflevering, og
- ophører, når der er gået 5 år efter aflevering.

Det må antages, at nedskrivning/ophør af sikkerheden i princippet sker automatisk og uden yderligere papirgang mellem parterne eller garanten, medmindre mangler er påberåbt.

Bestemmelserne om (tidspunktet for) nedskrivning/ophør af den af *entreprenøren* stillede sikkerhed hænger nøje sammen med bestemmelserne dels om aflevering, dels om 1- og 5-års eftersyn og dels om mangelsansvarets ophør, typisk 5 år efter aflevering. Evt. manglende afholdelse af 1- og 5-års eftersyn hindrer ikke, at nedskrivning/ophør af sikkerheden sker automatisk.

Nedskrivning/ophør af den af *entreprenøren* stillede sikkerhed finder dog ikke sted, såfremt bygherren forinden fristernes udløb har fremsat krav om afhjælpning af mangler over for *entreprenøren*. Nedskrivning/ophør af sikkerheden sker da først, når manglerne er afhjulpet.

Den af bygherren stillede sikkerhed nedskrives ikke og ophører i princippet først, når samtlige *entreprenørens* tilgodehavender er betalt.

Kap. 9. Byggearbejder

Såfremt bygherren, henholdsvis entreprenøren ønsker *udbetaling* i henhold til den stillede sikkerhed, skal dette skriftligt og samtidig meddeles til entreprenøren henholdsvis bygherren og garanten, hvorefter udbetaling skal finde sted inden 10 arbejdsdage efter meddelelsens fremkomst.

Udbetaling af den af entreprenøren stillede sikkerhed kan og skal dog ikke finde sted, såfremt entreprenøren forinden over for Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed har fremsat begæring om beslutning (sagkyndig beslutning) med henblik på afgørelse af, om udbetalingskravet er berettiget. Når og hvis garanten har modtaget underretning om en sådan begæring, er garanten hverken berettiget eller forpligtet til at foretage udbetaling, førend beslutning er truffet, og begæringen har således opsættende virkning.

Når den sagkyndige beslutning er truffet, og hvis denne går ud på, at udbetalingskravet helt eller delvist er berettiget, skal udbetaling ske senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om beslutningen.

Den sagkyndige beslutning afgør kun spørgsmålet om udbetaling af sikkerheden, og der er ikke hermed taget endelig stilling til, om bygherrens forsinkelses- eller mangelskrav er berettiget. Dette må i givet fald afgøres i forbindelse med en egentlig voldgiftssag.

Den i AB 92 forudsatte sikkerhed/garanti kan nærmest karakteriseres som en *selvskyldnerkaution*, der kommer til udbetaling efter påkrav mod sædvanlig opgørelse og identifikation af kravet, men *betinget* af, at der ikke forinden er fremsat begæring om sagkyndig beslutning og betinget af, at denne herefter går ud på, at udbetalingskravet er berettiget. Der er således ikke tale om en anfordringsgaranti, men der er heller ikke krav om, at garantien først effektueres, når Voldgiftsretten evt. har udtalt sig, eller krav om, at der først skal være foretaget udtømmende retsforfølgning mod den pågældende part.

6. Gennemførelse af byggearbejder

Når de relevante tilbud er accepteret og entreprisekontrakt underskrevet, udarbejdes der normalt i fællesskab mellem ejerforeningens bestyrelse, den tekniske rådgiver og de valgte entreprenører en mere detaljeret *tidsplan* for arbejderne udførelse inden for de givne rammer, hvorefter byggearbejderne sættes i gang.

Det er klart, at der under byggefasen skal være det fornødne *tilsyn* med og styring af byggearbejderne samt løbende registrering af arbejdets kvalitet og stade, herunder i relation til tidsplanen og i relation til byggesagens økonomi.

6. Gennemførelse af byggearbejder

Den løbende registrering af arbejdernes kvalitet og omfang sker bl.a. på de løbende *byggemøder*.

Referaterne vil normalt indeholde følgende punkter:

- deltagere
- stillingtagen til sidste byggemødereferat
- bemanding og materiel
- arbejdets stade
- kommende aktiviteter
- tidsplanen
- projektmæssige aftaler
- økonomiske aftaler
- kvalitetssikring
- diverse, herunder næste byggemøde
- referat tilsendt.

Byggearbejderne afsluttes med en *afleveringsforretning* med deltagelse af entreprenørerne, den tekniske rådgiver og eventuelle repræsentanter fra ejerforeningens bestyrelse og/eller ejerforeningens advokat, hvor de færdige byggearbejder overdrages til ejerforeningen, og hvor det konstateres, om der er mangler ved byggearbejderne, og hvor der i givet fald fastsættes en frist for afhjælpning.

Når eventuelle mangler er afhjulpet, nedskrives den af entreprenøren stillede garanti, og når samtlige regninger er betalt, annulleres den betalingsgaranti, som ejerforeningen eventuelt måtte have stillet.

I AB 92 er der bestemmelser om afholdelse af *1-års eftersyn* og *5-års eftersyn*, hvor man gennemgår, om der i mellemtiden er konstateret (opstået) mangler, der i givet fald skal afhjælpes af entreprenøren inden for visse nærmere angivne frister.

Når 5-års eftersynet har været afholdt, og eventuelle mangler afhjulpet, vil det normalt efterfølgende være udelukket for ejerforeningen at påberåbe sig mangler ved det udførte arbejde. Adgangen til at påberåbe sig mangler ved byggeriet *forældes* altså for så vidt efter 5 år.

Der er ikke som inden for det almennyttige boligbyggeri (almene boliger) eller andet offentligt støttet byggeri tilsvarende mulighed for at komme ind under reglerne om skadedækning fra Byggeskadefonden, og der er derfor for ejerforeninger særlig anledning til betydelig omhyggelighed i forbindelse med 5-års eftersynet og/eller i forbindelse med krav i udbudsmaterialet om fornøden kvalitetssikring og planer for den efterfølgende drift og vedligeholdelse af byggearbejder.

Kap. 9. Byggearbejder

7. Finansiering

Finansiering af større vedligeholdelses-, genopretnings- og/eller forbedringsarbejder vedr. den fælles ejendom kan ske ved hjælp af en opsparat kapital (evt. i form af en grundfond) i ejerforeningen, ved éngangsbetaling/-indskud fra ejerforeningens medlemmer, ved optagelse af fælleslån eller ved en kombination heraf.

7.1. Løbende opsparing

Opsparing af midler til fremtidige vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder sker normalt på den måde, at der træffes generalforsamlingsbeslutning om en forhøjelse af fællesbidragene, således at de løbende indbetalinger af forhøjede fællesbidrag reserveres til de pågældende byggearbejder, mere eller mindre konkret definerede. Fremgangsmåden forudsætter derfor ofte, at der foreligger en langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen.

De forhøjede fællesbidrag for den enkelte ejerlejlighedsejer fastsættes på tilsvarende måde som de ordinære fællesbidrag i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Vedrørende en evt. grundfond fremgår det af normalvedtægten:

»Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer..., skal der til bestridelse af fælles udgifter..., oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1% af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4% af denne værdi«.

Bestemmelsen forstås således, at man lægger de på beslutningstidspunktet aktuelle ejendomsværdier sammen for samtlige ejerlejligheder, og at ejerlejlighedsejerne herefter i forhold til denne samlede sum årligt bidrager i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal, og altså ikke eksempelvis i forhold til den enkelte ejerlejligheds ejendomsværdi.

Fordelene ved at tilrettelægge finansieringen ved en løbende opsparing er naturligtvis, at ejerforeningen derved er sikker på, at midlerne er til stede, når det bliver aktuelt at iværksætte byggearbejderne. Ganske vist kan der også i forbindelse med den løbende indbetaling af forhøjede fællesbidrag forekomme restancer, men ejerforeningen har dog mulighed for i tide at søge disse begrænset, hvortil kommer, at der trods alt vil være tale om mindre beløb, som de andre ejerlejlighedsejere kan komme til at dække.

Det er klart, at indbetalingerne af løbende forhøjede fællesbidrag, på tilsvarende måde som ordinære fællesbidrag og al anden opsparing, ikke er fradragsberettiget for den enkelte (private) ejerlejlighedsejer. Såfremt det antages, at der ikke skal ske beskatning hos den enkelte ejerlejlighedsejer af de renter, der oppebæres af de opsparede midler, kan ejerforeningen og dermed de enkelte ejerlejlighedsejere altså dermed få en skattefri indtægt, der kan anvendes til byggearbejderne.

7.2. Opkrævning af ekstraordinært engangsbidrag

Fremgangsmåden forhindres til tider af, at det enkelte medlem måske ikke vil lade sig overbevise om det rigtige og hensigtsmæssige i at opspare midler til fremtidige fælles større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, når penge skal tages fra og sættes til side fra det løbende privatbudget. Hertil kommer, at de forhøjede fællesbidrag ofte medfører en uforholdsmæssig høj reduktion af ejerlejlighedens handelsværdi, idet bidragene indregnes med »fuld vægt« i den salgsopstilling, der af ejendomsmægleren forelægges en potentiel køber, uden tilstrækkelig hensyntagen til, at der trods alt kun er tale om en midlertidig ordning.

Opsparing af midler til brug ved finansiering af fremtidige byggearbejder er dog i høj grad en anbefalelsesværdig fremgangsmåde, også selvom der måske på de opsparede midler kun kan oppebæres en mindre rente.

7.2. Opkrævning af ekstraordinært engangsbidrag

Ordningen fungerer ofte på den måde, at generalforsamlingen i forbindelse med et konkret forestående byggearbejde træffer beslutning om, at de enkelte ejerlejlighedsejere skal indbetale et kontant engangsbeløb (evt. midlertidigt kun stille garanti for indbetalingen) svarende til de pågældendes andele af de samlede byggeudgifter.

Fordelene ved at anvende denne fremgangsmåde er, at man derved en gang for alle gør op med det økonomiske mellemværende, der således ikke »belaster« ejerlejligheden. Hertil kommer, at man ved at overlade det til den enkelte ejerlejlighedsejer selv at skaffe beløbet giver den pågældende mulighed for at tage beløbet fra sin egen opsparing eller at skaffe beløbet via et lån optaget i sin egen bank eller kreditforening på gunstigere vilkår, end det evt. vil kunne opnås ved et fælleslån. Den ejerlejlighedsejer, der herefter selv skaffer finansieringen, er sikker på at opnå fradragsret for renter på det lån, der optages, og den pågældende risikerer ikke, som ved et fælleslån, at hæfte (evt. solidarisk) for de andre medlemmers andel af fælleslånet.

Ulemperne ved at anvende denne fremgangsmåde er, at det i praksis ofte ikke vil være muligt for samtlige ejerlejlighedsejere at fremskaffe engangsbeløbet, således at ejerforeningen enten må opgive de påtrængende byggearbejder på grund af manglende indbetaling fra samtlige medlemmer eller optage fælleslån henholdsvis anvende opsparede midler til at finansiere de manglende indbetalinger, eller kautionere for de pågældende medlemmer, alt med risiko for, at ejerforeningen taber penge på de pågældende medlemmer, såfremt disse ikke er i stand til at overholde en aftalt afdragsordning.

Hertil kommer, at finansiering efter denne fremgangsmåde nødvendiggør, at ejerforeningen fastsætter en forfaldsdag (henholdsvis sidste indbetalingsdag) for betalingen af engangsbeløbet, hvilket som konsekvens medfører, at såfremt

Kap. 9. Byggearbejder

et eller flere medlemmer ikke betaler, må den manglende (ofte beløbsmæssigt store) indbetaling betragtes som en restance. Denne kan måske nok i kraft af individuelle vedtægtsbestemmelser kræves indbetalt af en eventuel køber af ejerlejligheden, der har købt denne i fri handel, men ikke af en tvangsauktionskøber, medmindre ejerforeningen har tilstrækkelig pant med en god prioritetsstilling, hvilket sjældent, om nogen sinde, vil være tilfældet for et beløb i denne størrelsesorden, i hvert fald i den første periode efter opkrævningens forfaldsdag.

Uanset dette kan fremgangsmåden være anbefalelsesværdig, eller måske snarere nødvendig, hvis modstykket er, at påtrængende vedligeholdelsesarbejder ikke bliver udført. I så fald bør der sættes et (mindre) loft over antallet og den beløbsmæssige størrelse af de manglende indbetalinger, der kan »accepteres« inden arbejderne påbegyndes, således at ejerforeningen på denne måde har søgt at begrænse risikoen for tab.

7.3. Fælleslån

Medmindre ejerforeningens vedtægter indeholder forbud herimod, kan ejerforeningens generalforsamling træffe beslutning om optagelse af fælleslån til finansiering af et konkret forestående byggearbejde. Beslutningen herom træffes med samme majoritet, som der kræves til beslutningen om iværksættelse af selve byggearbejderne. Lånet tilbagebetales herefter til långiver via ejerforeningen ved, at der i en periode svarende til lånets løbetid opkræves forhøjede fællesbidrag hos de enkelte ejerlejlighedsejere.

Långiver, typisk et pengeinstitut, vil tilbyde lånet efter en individuel kreditvurdering af den pågældende ejerforening, hvor långiver helt eller delvist normalt vil lægge vægt på følgende forhold:

- vedtægterne må ikke indeholde bestemmelser om, at der ikke kan optages fælleslån
- medlemmerne skal hæfte personligt for lånet, og normalt også solidarisk, idet man dog i visse tilfælde accepterer prorata hæftelse
- låneformålet skal omfatte fælles anliggender
- der skal være tale om velfungerende ejerforeninger uden væsentlige restanceproblemer og uden hyppige tvangsauktioner
- ejerforeningen skal være professionelt administreret
- ejerforeningen skal under byggesagen være bistået af juridiske og tekniske rådgivere
- ejerforeningen skal være af en vis størrelse, typisk med 20 medlemmer eller derover
- ejendommens generelle tilstand skal muliggøre fuld forsikring, inklusiv dækning for svampe- og insektskade
- der skal være en jævn og passende udvikling i fællesudgifternes størrelse
- lånets størrelse, de årlige ydelser og den maksimale løbetid (normalt maksimalt 10 år) skal stå i rimeligt forhold til ejendommens økonomiske forhold og størrelsen af de ordinære fællesbidrag

7.3. Fælleslån

- ejendommen skal helst bestå af forholdsvis velbeliggende ejerlejligheder af en vis størrelse og med medlemmer, der kan forventes at blive boende i ejendommen i noget længere tid, således at hyppigt ejerskifte undgås
- ejerforeningen må ikke være »behersket« af en enkelt ejer med en usund økonomi
- ejerforeningen skal helst have dokumenteret en passende opsparing eller i hvert fald en sund økonomi
- generalforsamlingens beslutning vedr. byggearbejderne og vedr. låneoptagelsen skal dokumenteres senest i forbindelse med låneudbetalingen, ligesom der skal dokumenteres, at generalforsamlingen er gjort bekendt med evt. særlige lånevilkår.

Långiver vil normalt til brug for lånesagsbehandlingen kræve følgende materiale forelagt:

- de sidste 3 års regnskaber bilagt generalforsamlingsreferater
- ejerforeningens vedtægter
- forsikringspolicer
- oplysning om ejerforeningens pantessikkerhed i de enkelte ejerlejligheder
- tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan, i hvert fald for større låns vedkommende.

Lånet ydes normalt til pari kurs, med kvartårlige ydelse og kvartårlig rentetilskrivning, og som nævnt normalt maksimalt med en løbetid på 10 år. Det er dog ikke på forhånd udelukket, at man kan få et lån med væsentlig længere løbetid, herunder lån over 20 og 30 år, svarende til løbetiden på et sædvanligt realkreditlån. Normalt er renten, også på »anlægslånet«, variabel, men ofte kan der også tilbydes en fast rente mod et mindre rentetilleg. Afhængig af de enkelte låneforhold kan der blive tale om, at långiver kræver sikkerhed i ejerforeningens pantessikkerhed i de enkelte ejerlejligheder eller i anden mulig sikkerhed.

Fordelene ved fælleslån, i modsætning til eksempelvis en generalforsamlingsbeslutning om indbetaling af et større engangsbeløb fra de enkelte ejerlejlighedsejere som betingelse for at iværksætte byggearbejderne, er, at ejerforeningen, selvsagt i det omfang lånet kan opnås, er sikker på, at midlerne er til stede, når byggearbejderne påbegyndes eller ved disses afslutning, ligesom ejerforeningen derved »påtager sig« at løse mulige finansieringsproblemer for enkelte af ejerforeningens medlemmer.

I visse tilfælde kan der, i relation til lånesagsgebyrer og andre låneomkostninger og i relation til rentens størrelse, opnås gunstigere finansieringsvilkår ved en fælles låneoptagelse med kun et lånedokument og med et forholdsmejsigt stort lånebeløb, end den enkelte (forholdsmæssigt) kan opnå ved selv at skulle låne sin andel.

I forhold til ejerforeningen opstår der først restance hos et medlem, når de løbende (forhøjede) fællesbidrag ikke betales, og ejerforeningen (og de øvrige medlemmer) risikerer derfor normalt ikke at lide et tab på et medlem svarende til ejerlejlighedens andel af den samlede byggeudgift. Tabet begrænses således til de løbende fællesbidrag, der ikke bliver betalt, indtil ejerlejligheden overtages af en mere økonomisk solid ejer, og der er bedre mulighed for, at beløb

Kap. 9. Byggearbejder

i denne størrelsesorden kan holdes inden for ejerforeningens pantesikkerhed i den enkelte ejerlejlighed i forbindelse med en tvangsauktion.

Ulemperne ved fælleslån er, at långiver normalt vil kræve, at medlemmerne hæfter solidarisk for fælleslånet, således at medlemmerne dermed påtager sig risikoen for i værste fald at måtte indfri hele fælleslånet over for långiver, hvis dette misligholdes evt. på grund af manglende indbetalinger af fællesbidrag fra andre medlemmer. Denne risiko er dog ofte overdreven, i hvert fald i en veldrevet og økonomisk velfungerende ejerforening bestående af mange medlemmer, hvor man således ikke er væsentligt afhængig af en enkelt ejers økonomiske forhold. Det normale er jo dog trods alt, at ejerforeningen sørger for løbende rettidig betaling af ydelserne på lånet, så dette ikke kan kræves indfriet på grund af misligholdelse. Såfremt långiver kun kræver prorata hæftelse, kan den enkelte ejer ved evt. misligholdelse af fælleslånet højst risikere at skulle indfri sin andel af lånet over for långiver, og tilsvarende gælder, hvis det i lånedokumentet måtte være aftalt, at den enkelte ejer kan »...indfri sin andel af lånet og dermed blive frigjort fra hæftelsen over for långiver«.

Ulemperne kan i visse tilfælde også være, at der måske ikke for fælleslånet kan opnås tilsvarende gunstige finanseringsvilkår, som man selv kunne have opnået ved et individuelt lån, og der kan være spørgsmål om evt. manglende skattemæssig fradragsret for de renter, der tilskrives fælleslånet. Disse ulemper kan selvsagt undgås, hvis der er mulighed for at indfri sin andel af fælleslånet.

8. Tilskudsmuligheder

Man kunne tidligere ifølge lov om statstilskud til forbedringsarbejder m.v. i helårsboliger og fritidsboliger opnå statstilskud (det såkaldte »10.000 kroners tilskud« senere ændret til 7.000 kroner) til en lang række arbejder vedrørende energibesparende foranstaltninger, varmforsyningsanlæg og klimaskærm, foranstaltninger vedrørende bad, wc og køkken og foranstaltninger vedrørende tekniske installationer m.v.

Tilskud kunne ydes til den enkelte beboer af en helårsbolig, og dette hvad enten beboeren var ejer eller lejer. Tilskudet tilkom således ikke ejeren af en ejerlejlighed, hvis denne var udlejet, men lejeren kunne for fællesarbejders vedkommende tiltransportere tilsagnet om tilskud til ejerlejlighedens ejer. Den enkelte ejerlejlighedsejer kunne ved gennemførelse af fællesarbejder give ejerforeningen fuldmagt til at ansøge om og modtage udbetaling af tilskud. Det antoges, at tilskud vedrørende fællesarbejder i en ejerforening kom ejerforeningen som sådan til gode, og ikke kun den enkelte ejer. Tilskudet indgik således

8.1. Omstilling af ældre boliger til kraftvarme

som en indtægt i ejerforeningen til nedbringelse af de samlede udgifter, inden disse blev fordelt blandt medlemmerne efter fordelingstal.

Denne *generelle tilskudsordning* er nu ophævet, og man kan kun komme ind under (andre) generelle tilskudsordninger, hvis ejendommen omfattes eller kan omfattes af reglerne om offentlig eller privat byfornyelse.

Afhængig af den bevillingsmæssige dækning kan der opnås statstilskud til visse arbejder af mere *specifik karakter*. Modtagne statstilskud vil normalt være skattefrit for tilskudsmodtagerne.

8.1. Statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme

Ifølge lov nr. 5 af 3. januar 1992 om statstilskud til omstilling af ældre boliger til kraftvarme kan der gives statstilskud til installation af centralvarme og varmt brugsvand i boliger. Ordningen administreres af kommunen, hvor der kan rekvireres ansøgningsskema.

Tilskudsberettigede boliger

Tilskud er betinget af,

at boligen er opført før 1950,

at der ikke findes centralvarme i forvejen, og

at boligen nu overgår til at blive forsynet med varme fra et kraftvarmeforsynet fjernvarmesystem. Erhvervslokaler er ikke tilskudsberettigede.

Tilskudsberettigede arbejder m.v.

Tilskud kan ydes til installationer for tilslutning af fjernvarmen, til installation af varmeanlæg og varmt brugsvandsanlæg, til nødvendige følgearbejder og til teknisk rådgivning og bistand samt (bygge)administration. Der kan ikke ydes tilskud til stikledninger, tilslutningsafgifter eller finansieringsudgifter.

Det vil som hovedregel være en betingelse for tilskud, at selve installationen for tilslutning til fjernvarmenettet, d.v.s. varmeveksler, varmtvandsbeholder, ventiler, automatik m.v. har tilstrækkelig kapacitet til at kunne forsyne hele bygningen, herunder boliger eller erhvervsarealer, der ikke er omfattet af projektet, og at det samlede projekt omfatter mindst $\frac{3}{4}$ af det tilskudsberettigede beboelsesareal i bygningen.

Det er herudover bl.a. en betingelse, at arbejdet udføres af momsregistrerede virksomheder, at arbejderne først igangsættes, når tilsagn om tilskud er meddelt, og at arbejderne skal være påbegyndt og afsluttet inden for en nærmere angiven frist.

Kap. 9. Byggearbejder

Tilskudets størrelse

Tilskudet ydes samlet for en bygning med et grundbeløb pr. bolig samt et tillæg pr. m² opvarmet etageareal til beboelse. Grundbeløbet pr. bolig er p.t. kr. 8.000, og arealtillægget pr. m² opvarmet etageareal til beboelse er p.t. kr. 150 (for en- og tofamiliehuse p.t. kr. 125). Det samlede tilskudsbeløb kan højst udgøre 50% af de faktiske tilskudsberettigede udgifter inklusiv moms. For arbejder, der er fælles for tilskudsberettigede boliger og andre lokaler, medregnes kun en forholdsmæssig del af de samlede udgifter i de faktiske tilskudsberettigede udgifter, svarende til det tilskudsberettigede boligareal.

Den tilskudsberettigede personkreds

Tilskud kan ydes til ejere af udlejningsejendomme og ejerlejligheder, der lovligt anvendes til helårsbeboelse. For ejerlejligheder skal der foreligge fuldmagter til ejerforeningen fra de enkelte ejerlejlighedsejere, der ønsker at være omfattet af et samlet projekt for bygningen. Fuldmagten skal gå ud på, at ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator bemyndiges til at ansøge om tilskud, at indgå forpligtelser med kraftvarmeværket vedrørende tilslutning til fjernvarme og at modtage udbetaling af tilskud.

Det må antages, at tilskud kommer ejerforeningen som sådan til gode, og ikke kun den enkelte ejer. Tilskudet indgår således som en indtægt i ejerforeningen til nedbringelse af de samlede udgifter, inden disse bliver fordelt blandt medlemmerne efter fordelingstal.

8.2. Statstilskud til omstilling af el-opvarmede bygninger

Ifølge lov nr. 407 af 14. juni 1995 om statstilskud til omstilling af el-opvarmede bygninger kan der gives statstilskud til installation af centralvarmeanlæg i el-opvarmede bygninger. Information kan fås på det regionale energi- og miljøkontor.

Tilskudsberettigede boliger (og institutioner)

Tilskud er betinget af,

- at* bygningen er beliggende i et område, hvor der ikke findes fjernvarme- eller naturgasforsyning, og som ikke er udlagt til kollektiv varmforsyning efter bestemmelserne i lov om varmforsyning, og
- at* bygningen nu omstilles fra elopvarmning til anden form for opvarmning (centralvarme).

8.3. Energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger

r

Tilskudsberettigede arbejder m.v.

Tilskud kan ydes til materialer og installation af centralvarmeanlægget i bygningen (d.v.s. det varmfordelende system, såsom f.eks. rør, radiatorer, m.v.) inklusiv installationer til fremføring af varmt brugsvand, men eksklusiv det tilhørende opvarmningsanlæg.

Det er bl.a. en betingelse, at arbejdet udføres af momsregistrerede virksomheder, at arbejderne først igangsættes, når tilsagn om tilskud er meddelt, og at arbejderne skal være påbegyndt og afsluttet inden for en nærmere angiven frist.

Tilskudets størrelse

Tilskudet beregnes som et grundbeløb pr. lejlighed med tillæg for størrelsen af det opvarmede bygningsareal. Tilskudet kan dog ikke overstige 75% af de godkendte udgifter inklusiv moms. Tilskudet bliver større, jo mere miljøvenlig energi der indpasses i det nye anlæg.

Den tilskudsberettigede personkreds

Tilskud kan ydes til ejere af udlejningsejendomme og ejerlejligheder, der lovligt anvendes til helårsbeboelse. Ansøgning om tilskud til bygninger, der er opdelt i ejerlejligheder, indsendes samlet for den pågældende ejerlejlighedsejendom.

Det må antages, at tilskud kommer ejerforeningen som sådan til gode, og ikke kun den enkelte ejer. Tilskudet indgår således som en indtægt i ejerforeningen til nedbringelse af de samlede udgifter, inden disse bliver fordelt blandt medlemmerne efter fordelingstal.

Supplerende tilskud til opvarmningsanlæg

Parallelt med tilskud til det varmfordelende system kan der ydes tilskud til selve opvarmningsanlægget efter reglerne i lov om standardtilskud til systemgodkendte aktive solvarmeanlæg, biogasanlæg og varmepumpeanlæg.

8.3. Statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger

Ifølge lov nr. 1050 af 23. december 1992 kan der ydes statstilskud til energibesparende foranstaltninger i pensionisters boliger. Ordningen administreres af kommunen, hvor der kan rekvireres ansøgningskema.

Kap. 9. Byggearbejder

Tilskudsberettigede boliger

Tilskud er betinget af,

at boligen bebos af pensionist(er), som modtager varmetillæg (varmehjælp) efter lov om social pension, og

at boligen er beliggende i en bygning opført før eller med byggetilladelse inden 1. februar 1979.

Tilskudsberettigede arbejder m.v.

Tilskud kan under nærmere angivne betingelser ydes, efter en positivliste eller efter anbefaling fra en energikonsulent, såvel til energibesparende foranstaltninger vedrørende hele bygningen som til energibesparende foranstaltninger vedrørende den enkelte bolig. Tilskud ydes til materialer, arbejds løn m.v.

Det er bl.a. en betingelse, at arbejdet udføres af momsregistrerede virksomheder, at arbejderne først igangsættes, når tilsagn om tilskud er meddelt, og at arbejderne skal være påbegyndt og afsluttet inden for en nærmere angiven frist.

Tilskudets størrelse

Tilskud ydes med 50% af de tilskudsberettigede udgifter, dog med maksimalt kr. 25.000. Tilskudsbeløbet for den enkelte tilskudsberettigede bolig beregnes ud fra boligens forholdsmæssige del af de samlede udgifter for hele bygningen.

Den tilskudsberettigede personkreds

Tilskud til energibesparende foranstaltninger vedrørende hele bygningen kan ydes til ejeren af udlejningsejendomme og ejerlejligheder, og tilskud til energibesparende foranstaltninger vedrørende den enkelte bolig kan ydes til lejer eller ejeren af denne.

For ejerlejligheder skal der for energibesparende foranstaltninger vedrørende hele bygningen foreligge fuldmagter til ejerforeningen fra de enkelte ejerlejlighedsejere, der ønsker at være omfattet af et samlet projekt for bygningen. Fuldmagten skal gå ud på, at ejerforeningen ved dennes bestyrelse eller administrator bemyndiges til at ansøge om og modtage tilskud.

Det må antages, at tilskud til energibesparende foranstaltninger også vedrørende hele bygningen under den ene eller anden form skal komme den enkelte pensionerede ejer (eller lejer) til gode. Tilskudet indgår derfor ikke som en indtægt i ejerforeningen til nedbringelse af de samlede udgifter, inden disse bliver fordelt blandt medlemmerne efter fordelingstal.

9.1. Offentlig eller privat byfornyelse

8.4. Statstilskud til kulbaseret kraftvarme

I følge lov nr. 420 af 1. juni 1994 kan der ydes statstilskud til fremme af tilslutning til kulkraftvarme.

Efter loven gives tilskudet til forsyningsvirksomheder, der distribuerer fjernvarme i områder, der er udlagt til fortsat anvendelse af kulkraftvarme i planlægningen efter varmforsyningsloven. Fjernvarmeforsyningen videregiver tilskudet som en kompensation til de forbrugere, som tilslutter sig forsyningen og dermed aftager fjernvarme.

Som forbruger anses den, der tegner kontrakt med fjernvarmeforsyningen, d.v.s. for ejerforeningens vedkommende ejerforeningen.

Tilskudet gives som faste beløb og kan gives i form af et egentligt tilskud eller i form af nedsættelse af betalingen til forsyningsvirksomheden.

8.5. Statstilskud til udnyttelse af vedvarende energikilder

Ifølge lov nr. 837 af 7. oktober 1992 kan der ydes standardtilskud til systemgodkendte aktive solvarmeanlæg, biogasanlæg og varmepumpeanlæg. Anlæggene kan være installeret både på helårsboliger og på erhvervsjendomme.

Tilskud ydes til nødvendige anlægsudgifter med op til 30% af de samlede udgifter til solvarmeanlæg afhængig af anlæggets ydelse, med 30% af de samlede udgifter til biogasanlæg og med op til 15% af udgifterne til varmepumpeanlæg (sidstnævnte såfremt bygningen er beliggende uden for det kollektive forsyningsområde).

Tilskud kan ydes til ejeren af bygningen.

Det må antages, at tilskud kommer ejerforeningen som sådan til gode, og ikke kun den enkelte ejer. Tilskudet indgår således som en indtægt i ejerforeningen til nedbringelse af de samlede udgifter, inden disse bliver fordelt blandt medlemmerne efter fordelingstal.

9. Offentlig byfornyelse

9.1. Offentlig eller privat byfornyelse

Byfornyelse (og boligforbedring) findes i 2 *former*, dels efter lov om byfornyelse og boligforbedring (typisk kaldet offentlig byfornyelse), og dels efter lov om privat byfornyelse.

Initiativet til den offentlige byfornyelse og boligforbedring kommer som alt overvejende hovedregel fra kommunen, medens initiativet til den private byfornyelse kommer fra den private, der indsender ansøgning til kommunen om at blive omfattet af reglerne.

Kap. 9. Byggearbejder

Begge regelsæt giver mulighed for at opnå *offentligt tilskud* til at gennemføre forbedring og vedligeholdelse af utidssvarende bygninger, således at disse helt eller delvis bringes op til dagens standard.

Der er på nogle områder betydelig forskel på, hvilken *procedure* der skal følges, hvilke arbejder der kan opnås støtte til, hvilken støtte der gives, og hvilke ejendomstyper der er omfattet af reglerne m.v.

Den offentlige byfornyelse kan vedrøre såvel ejerboliger som udlejningsejendomme og dermed altså både ejerlejligheder, der ejes (og bebos) af den enkelte ejer, og de ejerlejligheder (restejerlejligheder), der ejes og udlejes af restejendommens ejer.

Reglerne vedrører som udgangspunkt kun boligerne, men erhvervslokalerne kan også helt eller delvis blive inddraget.

9.2. Byfornyelses- og boligforbedringsbeslutningen

9.2.1. Byfornyelsesbeslutningen

Det er *kommunen*, der tager initiativ til og kan træffe beslutning om, at der i et utidssvarende *byområde* skal iværksættes byfornyelse (*kap. II*).

Et byområde er *utidssvarende*, når de enkelte beboelsesbygninger ikke svarer til dagens standard, eksempelvis i relation til brandsikkerhed, klimaskærm (tagdækning, vinduer, døre m.v.), opvarmningsforhold og energibesparende foranstaltninger, sanitære forhold og forhold vedrørende indeklima, lydisolering og lysforhold, tilfredsstillende udendørs opholdsarealer m.v. og/eller såfremt bebyggelsestætheden skaber dårlig adgang til lys, luft, opholds- og friarealer, eller bebyggelsen er udsat for røg- og støjgener, f.eks. fra nærliggende erhvervsvirksomheder eller i øvrigt har dårlige trafikforhold.

Byfornyelsesbeslutningen kan herefter gå ud på følgende:

Forbedring af utidssvarende beboelse

Beslutningen går ud på, at der skal ske forbedring af utidssvarende beboelse under iagttagelse af en prioriteret *rækkefølge*, således at det *først* sikres, at der sker afhjælpning af sundheds- eller brandfarlige forhold, *dernæst* at der sker afhjælpning af ejendommens vedligeholdelsesmangler, såsom mangler vedrørende sikkerhed, klimaskærm og ydre fremtrædelsesform, således at bygningen i konstruktiv henseende og i henseende til el- og gasinstallationer el. lign. er i forsvarlig stand, at bygningens klimaskærm og udvendige dele er tætte og i god stand, og således at den ydre fremtrædelsesform i relation til facadebehandling m.v. bringes på et passende niveau, og *dernæst* egentlige forbedrings- eller moderniseringsarbejder vedrørende bygningen og de enkelte lejligheder.

Disse sidstnævnte foranstaltninger vil typisk vedrøre overgang til moderne opvarmningsfaciliteter, udførelse af vand- og energibesparende foranstaltning-

9.2.1. Byfornyelsesbeslutningen

ger, samt i øvrigt foranstaltninger med henblik på opfyldelse af bygningslovgivningens krav til boligerne indretning i relation til rumstørrelse, køkken, wc, bad, varmt og koldt vand m.v.

Byfornyelsesbeslutningen kan altså helt eller delvis vedrøre disse forhold, men kun i den prioriterede rækkefølge.

Ombygning af privat erhverv til beboelse i bygninger, der indeholder såvel utidssvarende beboelse som erhverv

Adgangen er begrænset til at omfatte ejendomme med blandet beboelse og privat erhverv, og det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens utidssvarende beboelse.

Endvidere er adgangen begrænset til de situationer, hvor særlige hensyn taler herfor, altså eksempelvis hvor ejendommens erhverv kan være til gene for beboelsen, eller hvor der hermed gives mulighed for en bedre indretning eller tilpasning af boliger.

Beslutningen må ikke medføre, at der sker en forringelse af servicefunktionerne i området.

Ombygning af privat erhverv til beboelse, såfremt erhvervet er nedlagt og genanvendelse til erhvervsformål må anses for udelukket

Der kan altså her være tale om tidligere rene erhvervsejendomme, men det er en betingelse, at bygningen skønnes bevaringsværdig og egnet til at blive ombygget inden for en rimelig økonomisk ramme.

Forbedring af bygninger, der ikke indeholder beboelse, såfremt foranstaltningerne sker af hensyn til den umiddelbart tilgrænsende beboelse

Bestemmelsen vedrører altså rene erhvervsejendomme, der fortsat forbliver erhvervsejendomme, men forbedringsforanstaltningerne kan kun vedrøre bygningen som sådan, og giver ikke mulighed for at udføre foranstaltninger i de enkelte lokaler.

Etablering af beboelse ved inddragelse af uudnyttede arealer i bygninger, der overvejende indeholder utidssvarende beboelse

Der kan her især være tale om indretning af tagetager til nye boliger. Det er en betingelse, at beslutningen tillige omfatter forbedring af bygningens utidssvarende beboelse.

Nedrivning helt eller delvis af bebyggelse og reetablering af den tilbageblevne

Man vil her formentlig lægge vægt på, at bygningen er så nedslidt, at det ikke med rimelighed har nogen mening at forsøge at genoprette eller modernisere

Kap. 9. Byggearbejder

bygningen, og at en nedrivning måske endog kan skabe bedre vilkår for den tilbageblevne del af bygningsmassen.

Tilvejebringelse af nødvendige fællesarealer og fællesanlæg for en eller flere ejendomme, samt sikring af vedligeholdelse og drift af sådanne anlæg
Der tænkes her typisk på fælles gårdanlæg, fælles beboerlokaler, fælles varme-central og fælles vaskeri.

9.2.2. Boligforbedringsbeslutning

Det er som udgangspunkt *kommunen*, der har initiativet til og kan træffe beslutning om gennemførelse af boligforbedring (*kap. III*) i områder, hvor der ikke skønnes at være behov for at træffe beslutning om byfornyelse af byområdet som sådant.

Boligforbedringsbeslutningen retter sig altså mod en eller flere *enkelte ejendomme* i et byområde. Det er en betingelse for en sådan beslutning, at beboelsen er utidssvarende, og at den konkrete ejendom fortsat forventes anvendt til beboelse i mindst 15 år.

Beslutningen kan herefter gå ud på, at der gennemføres boligforbedringer, der helt eller delvis sigter på opfyldelse af de forhold, der er nævnt ovenfor.

9.2.3. Enkeltstående boligforbedring

Såfremt ejeren og mindst halvdelen af ejendommens lejere *anmoder* kommunen herom, kan der træffes en boligforbedringsbeslutning, der alene omfatter den *pågældende ejendom*.

Når denne enighed er til stede, og afhængig af om anmodningen er ledsaget af et projekt m.v., kan der i visse henseender ske lempelser i den fremgangsmåde, der skal følges ved beslutningen og begrænsninger i adgangen til at fremkomme med indsigelser m.v.

Reglen synes umiddelbart at forudsætte, at der er tale om en ren udlejnings-ejendom. Reglen er dog i praksis også anvendt i de situationer, hvor et flertal af beboerne i en ejerlejlighedsejendom træffer beslutning om at rette en sådan fælles anmodning til kommunen, og dette altså hvad enten der er tale om en beboer, der er ejer af en individuel ejerlejlighed eller der er tale om en beboer, der er lejer i restejendommen. Omvendt har det næppe nogen mening at tale om, at restejendommens ejer sammen med et flertal af lejerne i restejendommen kan fremkomme med en sådan anmodning, evt. alene vedrørende restejendommens forhold

9.3.3. Opfordring til at udarbejde projekt

9.3. Beslutningsproceduren

9.3.1. Byfornyelsesbeslutningen

Kommunen skal, mindst 8 uger før den offentliggør forslag, orientere de ejere og lejere, der forventes at blive berørt af forslaget, med oplysning om, at kommunen *påtænker* at udarbejde et byfornyelsesforslag, og oplysning om, at der kan fremsættes ønsker, idéer eller forslag inden for en given frist.

Efter afslutning af denne orienterings- og debatperiode udarbejder og vedtager kommunen et *forslag* til byfornyelsesbeslutning, hvorefter dette offentliggøres samtidig med, at forslaget fremsendes til de berørte ejere og lejere ledsaget af diverse oplysninger om forslagets konsekvenser m.v., således at det er muligt for de pågældende at vurdere forslaget og dets indflydelse på den enkeltes forhold. Der kan fremsættes indsigelser mod eller ændringsforslag til den planlagte beslutning, og indsigelsesfristen skal være på mindst 8 uger.

Som på alle andre områder er det klart, at det er mest enkelt og mest effektivt at søge at påvirke beslutningen på et så tidligt stade som muligt, og hvis de enkelte ejere eller ejerforeningen har forslag og ideer, bør disse fremsendes til kommunen allerede i forslagsfasen, således at man om muligt kan påvirke den endelige beslutning.

Når denne fase er overstået og eventuelle indsigelser eller forslag indarbejdet, *vedtager* kommunalbestyrelsen byfornyelsesbeslutningen endeligt.

Herefter *bekendtgøres* byfornyelsesbeslutningen, og kommunen skal samtidig underrette de ejere og lejere, der berøres af beslutningen.

Endelig skal beslutningen *tinglyses* på de ejendomme, beslutningen vedrører.

9.3.2. Boligforbedringsbeslutning

Proceduren ved gennemførelse af en boligforbedringsbeslutning er i alt væsentlighed svarende til proceduren ved gennemførelse af en byfornyelsesbeslutning bortset fra, at der normalt ikke sker nogen forhåndsadvisering af de berørte forud for kommunens udarbejdelse af forslaget til boligforbedringsbeslutningen.

9.3.3. Opfordring til at udarbejde projekt

Byfornyelsesbeslutningen vil, i hvert fald for ejerlejlighedsejendommens vedkommende, normalt vedrøre arbejder, der kan udføres individuelt af den enkelte ejendomsejer (ejerforeningen og/eller ejerlejlighedsejer), og hvor det altså ikke er nødvendigt for kommunen at råde over og overtage ejendommen. Ved boligforbedringsbeslutninger vil der pr. definition altid kun være tale om arbejder, der kan udføres individuelt af den enkelte ejendomsejer, og der er ikke hjemmel til, at kommunen kan træffe beslutning om, at det er nødvendigt for kommunen at skulle råde over ejendommen.

Kap. 9. Byggearbejder

Skal byfornyelses- og boligforbedringsarbejderne således udføres individuelt af ejeren af den enkelte ejendom, skal kommunen *opfordre ejeren* til inden for en passende frist at fremkomme med et projekt til udførelse af foranstaltningerne.

I ejerlejlighedsejendomme sendes opfordringen til de enkelte ejerlejligheds-ejere og typisk også til ejerforeningen som sådan, og foreligger der udlejede ejerlejligheder, eksempelvis i restejendommen, sendes opfordringen og det tilhørende materiale også til lejerne.

Den normale fremgangsmåde vi herefter være, at ejeren, i dette tilfælde ejerforeningen, lader udarbejde et *projekt (et dispositionsforslag)*, der indeholder oplysninger om anskaffelsessum, finansiering og beregning over, hvad det vil koste den enkelte efter tilskud m.v., hvorefter dette *forelægges* de berørte ejerlejlighedsejere og/eller lejere med mulighed for, at disse kan fremsætte *indsigelse* (nedlægge veto) mod projektet inden en given frist.

9.3.4. Vetoretten

Der skelnes mellem 3 former for vetoret, henholdsvis ejerveto, kollektivt veto og individuelt veto. Reglerne herom er i vidt omfang møntet på rene udlejningsejendomme, men betyder følgende for ejerlejlighedsejendomme:

9.3.4.1. Ejerveto

Ejerveto betyder, at ejerforeningens kompetente forsamling, d.v.s. *generalforsamlingen*, og antagelig med simpelt flertal beslutter at tilkendegive over for kommunen, at opfordringen til at udarbejde et projekt ikke vil blive imødekommet.

9.3.4.2. Kollektivt veto

Kollektivt veto betyder, at *flertallet* af ejendommens beboere helt eller delvis modsætter sig de projekterede byfornyelses- eller boligforbedringsforanstaltninger.

Er der tale om en ejerlejlighedsejendom, hvor nogle ejerlejligheder (eksempelvis restejendommen) er udlejet, beregnes det kollektive veto på den måde, at *samtliche beboere* (ejere som lejere) indgår på lige fod ved opgørelsen af, om der er flertal imod foranstaltningerne. Det forhold, at den enkelte ejerlejlighedsejer og lejer af den enkelte ejerlejlighed i restejendommen indgår på lige fod, betyder formentlig, at der ved opgørelsen af, om der er flertal imod foranstaltningerne, ikke sker opgørelse efter fordelingstal, men efter antal. Også i ejerlejlighedsejendomme, hvor samtlige ejerlejligheder ejes individuelt af beboerne, må det antages, at flertallet i relation til spørgsmålet om vetoretten opgøres efter antal og ikke efter fordelingstal.

9.3.4.3. Individuelt veto

I relation til det kollektive veto har ejeren af restejendommen altså for så vidt ingen eksklusiv stemmeindflydelse. Reglen medfører omvendt, at et flertal af lejerne af de udlejede ejerlejligheder i restejendommen ikke kan hindre foranstaltningerne, såfremt dette flertal ikke er tilstrækkeligt, når ejendommen ses under ét.

Det kollektive veto kan gå på såvel foranstaltninger vedrørende *fællesejendom* som foranstaltninger i de *enkelte ejerlejligheder*. Er der således kollektivt (men ikke absolut) flertal mod eksempelvis visse foranstaltninger i de enkelte ejerlejligheder, betyder dette altså, at foranstaltningerne heller ikke kan udføres i de øvrige ejerlejligheder med støtte efter byfornyelsesloven.

Er der kollektivt flertal mod foranstaltningerne, kan kommunen dog desuagtet *påbyde* visse af foranstaltningerne gennemført, og om nødvendigt gennemføre disse på ejerlejlighedsejernes vegne. Dette kan dog kun ske for så vidt angår foranstaltninger til opfyldelse af normer for tidssvarende opvarmningsmuligheder, foranstaltninger til afhjælpning af sundhedsfare og brandfare, foranstaltninger, der er nødvendige for at standse bygningens fortsatte forfald, og foranstaltninger til sikring af bygningens senere forbedring i forbindelse med de øvrige forbedringsarbejder, altså visse basisinstallationer.

9.3.4.3. Individuelt veto

Individuelt veto kan nedlægges af den *enkelte* ejerlejlighedsejer eller den enkelte lejer af en ejerlejlighed og betyder, at den pågældende kan forlange iværksættelse af foranstaltninger, der alene vedrører den *pågældendes lejlighed* udsat, indtil den pågældende sælger eller fraflytter boligen. Det er beboeren, der har den individuelle vetoret, og ikke ejeren (eksempelvis restejendommens ejer).

Hovedsigtet med bestemmelsen er formentlig først og fremmest, at beboeren skal kunne modsætte sig foranstaltninger, der opfattes eller kan opfattes som værende til væsentlig gene for den pågældende, og som den pågældende ikke skønner at have behov for, og det har derfor næppe betydning, om foranstaltningen ifølge ejerforeningens vedtægter kan henføres til fællesejendom eller til særejendom. Det afgørende er, om foranstaltningen vedrører den enkelte lejlighed.

Det forhold, at der af en eller flere beboere nedlægges individuelt veto, hindrer ikke, at de tilsvarende foranstaltninger kan gennemføres i de øvrige lejligheder med støtte efter byfornyelsesloven. Men det er klart, at det individuelle veto kan medføre betydelige vanskeligheder og komplikationer i selve byggeprocessen.

Selvom der er nedlagt individuelt veto, kan kommunen fortsat *påbyde* opfyldelse af de foranstaltninger, der er nævnt ovenfor, og altså også selvom disse

Kap. 9. Byggearbejder

måtte vedrøre den enkelte ejerlejlighed, og der er altså bl.a. mulighed for at påbyde udførelse af visse basisinstallationer.

Hvis der foreligger tilslutning fra mindst 60% af ejendommens beboere, kan kommunen herudover give påbud om inddragelse af fælles adgangsarealer eller om opførelse af en tilbygning med henblik på etablering af wc, bad eller køkken.

Det er klart, at man ikke med et individuelt veto kan modsætte sig foranstaltninger vedrørende fællesejendommen som sådan.

9.4. Byggearbejdernes gennemførelse

I teknisk og juridisk henseende gennemføres byggearbejderne m.v. i en byfornyelsessag på tilsvarende måde som andre byggearbejder vedrørende ejendommen, men med de ændringer og komplikationer, der følger af, at der kan være tale om byggearbejder såvel vedrørende fællesejendommen som vedrørende de enkelte ejerlejligheder, og under iagttagelse af de særlige krav, der er en følge af eller en betingelse for at opnå offentlig støtte.

Det kan i den forbindelse bl.a. være tale om følgende:

- Der skal gennemføres en registrering af bygningens tilstand, inden ombygningen påbegyndes (*førregistrering*). Dette er en forudsætning for at komme ind under reglerne om skadedækning fra Byggeskadefonden og en betingelse for at opnå offentlig støtte.
- Der skal indhentes minimum 2 tilbud på *byggelånsfinansieringen* og alternativt med eller uden kommunal garanti, og man skal som udgangspunkt antage det billigste tilbud.
- Ved beløbsmæssigt større byggearbejder skal bestemmelserne i *udbudscirkulæret* iagttages, hvilket bl.a. betyder, at arbejderne skal udbydes i licitation, og at man som hovedregel skal antage det laveste tilbud. Der kan herudover eventuelt blive tale om, at man skal iagttage EU's tjenesteydelsesdirektiv (for de tekniske rådgivere) og bygge- og anlægsgesetz (for entreprisearbejderne), såfremt udgifterne overstiger de relevante tærskelværdier.
- Aftalen med de tekniske rådgivere skal indgås på basis af *ABR 89*, og aftalen med entreprenørerne skal indgås på basis af *AB 92*, i begge tilfælde med snævre muligheder for at foretage fravigelser i bygherrens disfavør.
- Bestemmelserne i cirkulæret om (fast) pris og tid, cirkulæret om kvalitets sikring m.v. skal iagttages.

Da det for byfornyelsessagen er helt afgørende, at såvel den midlertidige som den endelige finansiering kan opnås på de forudsatte vilkår, og at der gives den

9.5.1. Ejerboliger

forudsatte offentlige støtte, bør disse forhold afklares og principgodkendes af kommunen på et så tidligt tidspunkt som overhovedet muligt for at undgå, at man på et senere tidspunkt i processen må opgive projektet af økonomiske eller andre årsager.

Det er væsentligt under alle omstændigheder at være opmærksom på, at det er en betingelse for den offentlige støtte, at arbejderne ikke er igangsat, førend kommunens tilsagn om støtte foreligger.

9.5. Finansiering og støtte

Reglerne om finansiering og offentlig støtte er forskellige afhængig af, om der er tale om en ejerlejlighed, der bebos af ejeren, eller der er tale om ejerlejligheder, der udlejes (restejendommen).

I begge tilfælde skal der i princippet ske opgørelse af de *samlede ombygningsudgifter*, hvorfra skal fratrækkes eventuel støtte efter anden lovgivning m.v., og for udlejningsejendommens vedkommende eventuelt indestående på udvendige og indvendige vedligeholdelseskonti.

Herved fås de såkaldte *støtteberettigede udgifter*, der opdeles i værdiførgende udgifter (kaldet *værdistigningen*) og i ikke-værdiførgende udgifter (kaldet *ombygningstab*).

Opdelingen i værdiførgende udgifter og ikke-værdiførgende udgifter sker som udgangspunkt i overensstemmelse med de principper, der finder anvendelse inden for lejelovgivningen, når der skal sondres mellem forbedringer og vedligeholdelse, i hvert fald for så vidt angår udlejede ejerlejligheder.

9.5.1. Ejerboliger

For så vidt angår ejerlejligheder, der bebos af ejeren, eller som er solgt enkeltvis, og som enten er udlejet tidsbegrænset eller omfattet af opsigelsesbestemmelsen i lejelovens § 83, litra a, (hvorefter udlejeren under iagttagelse af en række betingelser kan opsiges lejerens med 1 års varsel, såfremt udlejeren selv ønsker at bebo det udlejede), ydes støtten efter de regler, der gælder for ejerboliger.

Dette betyder, at *ombygningstab* erstattes *kontant (tabserstatning)*.

Værdistigningen kan finansieres ved optagelse af kreditforeningslån, enten som et *indekstøttelån (IS-lån) med delvis ydelsesstøtte* eller som et *nominallån uden direkte offentlig støtte*, men selvsagt med den for ejeren af ejerboliger til enhver tid gældende skattemæssige fradragsret for renteudgifter. Den delvise ydelsesstøtte ved indekstøttelån beregnes således, at ejeren selv skal betale en årlig grundydelse på ca. 4,9% af den regulerede bogførte hovedstol, medens resten af låneydelsen betales af det offentlige som delvis ydelsesstøtte.

Kap. 9. Byggearbejder

I begge tilfælde kan kommunen yde *garanti* over for realkreditinstituttet for så vidt angår den del af lånet, der ikke kan holdes inden for de sædvanlige lånegrænser.

Ved *salg* af en ejerbolig til andre end medejer, ægtefælle, livsarvinger eller personer, hvormed der har bestået husstandsfællesskab i de sidste 5 år, bortfalder den løbende ydelsesstøtte (til indeksstøttelånet), medens en evt. kommunal garanti for den yderste del af realkreditlånene ikke bortfalder.

9.5.2. Udlejede ejerlejligheder

For udlejede ejerlejligheder i øvrigt gælder reglerne om støtte for udlejnings-ejendomme.

Ombygningstabet finansieres ved optagelse af *indeksstøttelån (IS-lån) med fuld ydelsesstøtte (tabsindekslånet)*.

Værdistigningen finansieres enten ved optagelse af *indeksstøttelån med delvis ydelsesstøtte* eller ved optagelse af *nominallån med (delvis) ydelsesbidrag*. Den delvise ydelsesstøtte for indeksstøttelånet beregnes som anført ovenfor. Ydelsesbidraget ved nominallånet beregnes ved, at ejerens årlige ydelsesbetaling udgør en grundydelse på 5% af det kontante låneprovenu, medens resten af låneydelsen betales som ydelsesbidrag.

Den del af ydelsen, der skal betales af ejeren, kan i princippet kræves betalt af lejerne i ejendommen i form af en *lejeforhøjelse*. Såfremt det måtte vise sig, at denne lejeforhøjelse medfører, at lejen bliver højere end det lejedes værdi, således at lejen må nedsættes dertil, kan der blive tale om at justere beregningerne, således at en større del af de støtteberettigede udgifter (nødvendigtvis) må henføres til de ikke-værdiforøgende udgifter og dermed behandles som et (yderligere) ombygningstab.

I relation til *garanti* skal der stilles 100% statsgaranti over for realkreditinstituttet for så vidt angår de realkreditlån, der finansierer ombygningstabet, og der kan stilles kommunegaranti for den del af lånene vedrørende de værdiforøgende udgifter, der ikke kan holdes inden for de sædvanlige lånegrænser.

Ved enkeltvis *salg* af (hidtil) udlejede ejerlejligheder bortfalder – i hvert fald forholdsmæssigt for den pågældende lejlighed – enhver støtte, herunder såvel den løbende driftsstøtte (både vedrørende værdistigningslånet og tabsindekslånet), som eventuelle garantier (både vedrørende værdistigningslånet og tabsindekslånet). Allerede ydet støtte kan ikke kræves tilbagebetalt.

Såfremt der sker salg af samtlige restejendommens ejerlejligheder under ét med henblik på fortsat udlejning, sker der ingen ændring i støtten.

9.5.3. Beregning af værdistigningen og ombygningstab

Med henblik på at kunne foretage en korrekt beregning af værdistigningen og af ombygningstab, bør man, allerede inden byfornyelsesarbejderne sættes i gang, sørge for at få registreret eller vurderet værdien før byfornyelsen.

For *ejerboligers* vedkommende, hvor værdistigningen som udgangspunkt beregnes efter en »formuebetragtning«, kan værdien før byfornyelsen evt. søges bevist ved indhentelse af ejendomsmæglervurderinger eller andet vedrørende den enkelte ejerlejlighed, således at det om muligt sikres, at kommunen også for sit vedkommende er enig i, at dette er værdien før byfornyelsen gennemføres. Herved har man et udgangspunkt for den senere vurdering af, hvad der skal sammenlignes med, når ejerlejlighedens værdi skal vurderes efter byfornyelsesarbejdernes afslutning og dermed ved opgørelsen af ombygningstab.

For *udlejede ejerlejligheders* vedkommende, hvor værdistigningen som udgangspunkt beregnes efter en »driftsbetragtning«, bør det tilsvarende om muligt sikres, at der er enighed om, hvad der er den korrekte og lovlige leje, før byfornyelsesarbejderne igangsættes, og om nødvendigt bør der forinden ske opregulering af lejen til det mulige niveau. Herved undgås risikoen for, at denne »huslejerreserve« inddrages som en del af den mulige forbedringslejeforhøjelse.

10. Privat byfornyelse

Bestemmelserne i lov om privat byfornyelse gælder ikke for ejerboliger og dermed heller ikke for de ejerlejligheder, der bebos af ejerlejlighedens ejer.

Reglerne gælder bl.a. for private udlejningsejendomme og dermed også for de *udlejede ejerlejligheder*, der tilhører restejendommens ejer, idet flere udlejede ejerlejligheder, der hører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom efter lov om privat byfornyelse.

Loven om privat byfornyelse kan derfor for restejendommens ejer være et supplement til bestemmelserne i lov om (offentlig) byfornyelse og boligforbedring eller om muligt søges anvendt på forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, der ikke gennemføres som led i en offentlig byfornyelse.

Reglerne er baseret på og forudsætter, at der mellem *udlejer og lejerne indgås aftale* om udførelse af diverse byggearbejder omfattet af en såkaldt »*positivliste*«, således at lejerne accepterer de nødvendige lejeforhøjelser, uanset om arbejderne lejeretligt kan karakteriseres som forbedring eller vedligeholdelse, mod at der i hvert fald i en periode gives offentlig støtte til finansieringen af byggearbejderne.

Kap. 9. Byggearbejder

Reglerne gælder kun for lejemål, der helt eller delvis er udlejet til *beboelse*, og altså dermed ikke for rene erhvervslejemål.

10.1. Aftaleprincippet

Loven forudsætter, at der indgås en *skriftlig aftale* mellem udlejer og lejerne. Initiativet kommer derfor fra de pågældende, og kommunen kommer først ind i billedet i forbindelse med ansøgningen om offentlig støtte.

Aftalen skal gå ud på, at parterne er enige om, *hvilke arbejder* omfattes af »positivlisten« der skal udføres, og om *fremtidige huslejeforhøjelser* i forbindelse hermed.

Aftalen skal være indgået mellem udlejer og et *kvalificeret flertal* af de lejere, der bebor ejendommen. For restejendommens vedkommende betyder dette, at aftalen skal indgås med og kun med et kvalificeret flertal af disse lejere, og det har i opgørelsen af dette kvalificerede flertal ingen betydning, hvorledes ejerne af de enkeltvis ejede ejerlejligheder stiller sig, eller hvorledes lejeren af en enkeltvis udlejet ejerlejlighed stiller sig. Det antages, at også enkeltvis udlejede beboelsesejerlejligheder kan komme ind under ordningen, men det er klart, at dette i så fald kræver fuld enighed mellem ejeren og den pågældende lejer.

Ordningen forudsætter, at udlejer og lejerne i fællesskab antager en (uvildig) *byggesagsrådgiver*, der skal fremkomme med en skriftlig erklæring om, at de påtænkte arbejder er omfattet af positivlisten, og med en skriftlig erklæring om de lejermæssige konsekvenser for det enkelte lejemål såvel eksklusiv som inklusiv det tilskud, der måtte kunne opnås.

Selvom der indgås sådan aftale med kvalificeret flertal af lejerne, har den enkelte lejer adgang til at modsætte sig (nedlægge *veto*) mod gennemførelse af arbejder, der alene vedrører det pågældende lejemål.

Aftalen skal i øvrigt indgås under iagttagelse af en række formelle og materielle krav, hvorefter aftalen indsendes til registrering i Bygge- og Boligstyrelsen, der herefter afhængig af den årlige investeringsramme kan give tilsagn om tilskud på grundlag af den aftalte registrerede lejeforhøjelse.

10.2. Lejefastsættelse og tilskud

Den samlede og endelige *bruttolejeforhøjelse*, d.v.s. uden fradrag af tilskud, kan maksimalt beregnes på grundlag af ydelsen på et 30-årigt annuitetslån (kreditforeningslån) med et provenu svarende til de aftalte og dokumenterede udgifter. Det er den beregnede gennemsnitlige rente på dagen for aftalens indgåelse, der danner grundlag for lejeforhøjelsen.

De samlede udgifter og dermed bruttolejeforhøjelsen skal fordeles på de enkelte lejemål i forhold til de respektive lejemåls andele af det samlede

10.2. Lejefastsættelse og tilskud

bruttoetageareal for ejendommen. Det er klart, at de arbejder, der kun måtte være gennemført i eller vedrøre det enkelte lejemål/ejerlejlighed, kun skal belastes dette.

Der kan ydes tilskud til *nedsættelse af lejeforhøjelsen* i en periode. Tilskudet udgør i de første 8 år 40% af den aftalte (brutto) lejeforhøjelse. Herefter nedsættes tilskudet i hvert af de efterfølgende 8 år med 5% af den aftalte (brutto) lejeforhøjelse. Først 15 år efter lejeforhøjelsens ikrafttræden skal lejerne altså betale den aftalte bruttolejeforhøjelse fuldt ud.

Tilskudet kan højst udgøre kr. 10.000,- årligt pr. bolig, og tilskud, der udgør mindre end kr. 200,- pr. aftale pr. kvartal, udbetales ikke.

Såfremt beboelseslejemålet *ændrer status* til ejerbolig, typisk i forbindelse med et salg, eller ændrer anvendelse til andet end beboelse, bortfalder retten til tilskud med virkning fra ændringstidspunktet, i hvert fald forholdsmæssigt for den pågældende lejlighed. Det forhold, at der sker samlet eller enkeltvis salg af ejerlejligheder under restejendommen, medfører altså ikke i sig selv bortfald af støtten, såfremt ejerlejligheden fortsat udlejes.

KAPITEL 10

Skat og afgifter

Den skatte- og afgiftsmæssige stilling for ejeren af en ejerlejlighed, der anvender denne til bolig, til erhverv eller til udlejning, er i vidt omfang lig den skatte- og afgiftsmæssige stilling for ejeren af anden fast ejendom med tilsvarende anvendelse. På en række områder er der imidlertid forskelle, ligesom der for ejerlejligheder er særlige regler bl.a. i forbindelse med førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder.

Hertil kommer, at ejerlejlighedsejerens medlemskab af ejerforeningen giver anledning til særlige skattemæssige overvejelser, dels vedrørende aflønning af ejeren som bestyrelsesmedlem el. lign. eller vedrørende »frynsegoder« og dels vedrørende ejerforeningens indtægter og udgifter.

1. Ejendomsvurdering, skatter og afgifter

1.1. Ejendomsvurdering

Ifølge *vurderingsloven* anses ejerlejligheder som selvstændige faste ejendomme, når der er sket anmeldelse til tinglysningsmyndighederne af ejendommens opdeling i ejerlejligheder, forudsat at noteringen heraf gennemføres.

Vurderingen sker på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant.

1.1.1. Ejendomsværdi

Ved ejendomsværdien forstås værdien af ejerlejligheden *i dens helhed*, og der skal altså ikke blot tages hensyn til de som særejendom udlagte lokaler, men også til ejerlejlighedsejerens andel (efter fordelingstal) af de fælles bestanddele.

En opdelt ejerlejlighed, der erhverves af ejerforeningen som sådan til brug for viceværtstjejlighed, fælleslokale el. lign., vurderes selvstændigt, men den enkelte ejerlejlighedsejers andel heraf bør indgå i den pågældendes formueopgørelse. Den enkelte ejerlejlighedsejers andel af ejerforeningens formue eller

1.1.2. Grundværdi

fælles gæld vedrører ikke ejerlejlighedens ejendomsværdi, men andelen bør indgå i den pågældendes formueopgørelse.

Er der tale om en *udlejet* ejerlejlighed, skal der i vurderingen tages hensyn til dette og herunder især tages hensyn til, om det som følge af de særlige regler i lejelovgivningen måtte være udelukket at opsiges lejer, idet dette naturligvis begrænser ejerlejlighedens værdi som frit omsættelig. Som ejerlejlighedskøber af en ejerlejlighed, der eksempelvis tidligere har været udlejet af restejendommens ejer til en oprindelig lejer (lejer på opdelingstidspunktet), bør man derfor være opmærksom på, at den gældende ejendomsværdi må påregnes at blive ændret (forøget) betydeligt.

Ejendomsværdien har *betydning* ved

- formueopgørelsen (formuebeskatning ophører dog fra og med skatteåret 1997), ved
- beregning af (leje)værdien af bolig i egen ejendom, ved
- beregning af stempelafgift ved ejerskifte (som minimumsbeløb) og ved
- beregning af visse afgifter.

Såfremt der er tale om *blandet anvendelse* derved, at ejerlejligheden anvendes såvel erhvervsmæssigt som til bolig for ejeren, skal der af hensyn til lejeværdiberegningen foretages fordeling af ejendomsværdien mellem erhverv og bolig.

1.1.2. Grundværdi

Ved grundværdien forstås værdien af grunden i *ubebygget stand*.

Grunden ejes af ejerlejlighedsejerne i fællesskab, og i praksis sker fastsættelse af grundværdien for den enkelte ejerlejlighed således, at man først i overensstemmelse med sædvanlige retningslinier fastsætter værdien af grunden som helhed, hvorefter denne værdi *fordeles* på de enkelte ejerlejligheder efter det for ejerlejlighederne i ejendommen fastsatte fordelingstal (evt. ligeligt på samtlige ejerlejligheder, såfremt der ikke er fastsat fordelingstal), medmindre dette vil føre til en åbenbart urimelig fordeling.

Grundværdien har *betydning* ved

- beregning af ejendomsskatter og ved
- beregning af visse andre afgifter.

Såfremt den enkelte ejerlejlighedsejer indgiver *klage* over grundværdien og får medhold i klagen (i op- eller nedadgående retning), bør dette formentlig medføre, at vurderingsmyndighederne også må foretage revision af de øvrige ejerlejligheders grundværdi.

Kap. 10. Skat og afgifter

1.1.3. Forskelsværdi

Forskelsværdien er *differencen* mellem ejendomsværdien og grundværdien.

Forskelsværdien har især *betydning* ved beregning af dækningsafgift for ejerlejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt (»dækningsafgiftspligtig forskelsværdi«).

1.2. Ejendomsbeskatning

Ifølge *ejendomsbeskatningsloven* svares der grundskyld (ejendomsskat) til kommunen og amtskommunen med en vis promille af grundværdien (efter fradrag af evt. forbedringer).

Fredede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning, er fritaget for grundskyld (og for dækningsafgift). En sådan bevaringsdeklaration vil normalt bl.a. indeholde bestemmelse om, at de til enhver tid værende ejere fraskriver sig retten til at kræve ejendommen overtaget af staten, såfremt der meddeles afslag på en nedrivningsansøgning.

Kommunen kan opkræve *dækningsafgift* for ejerlejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt til kontor, forretning, værksted og lign. Meningen er, at afgiften skal anvendes som bidrag til visse af de udgifter, sådan virksomhed medfører for kommunen, men der gælder ikke noget dokumentationskrav i så henseende. Dækningsafgiften beregnes af den dækningsafgiftspligtige forskelsværdi med en vis promille (maksimalt 10%). Der kan blive tale om betydelige beløb.

Grundskyld og dækningsafgift pålignes og opkræves over den kommunale skattebillet hos den enkelte ejer og er således ikke en fællesudgift.

1.3. Andre afgifter

- Udgifter til *rottebekæmpelse* (rottebekæmpelsesgebyr) beregnes med en vis promille af ejendomsværdien, og
- udgifter til *forbrændingsanlæg* (forbrændingsafgifter svarende til kommunens faste omkostninger) beregnes med en vis promille af grundværdien, og begge udgifter pålignes og opkræves over den enkeltes skattebillet og er således ikke en fællesudgift.

Herudover kan kommunen eksempelvis opkræve

- affaldsgebyr*, der typisk beregnes på grundlag af ejendommens etageareal,
- bidrag til *brandvæsenet*, der typisk beregnes af bygningens forsikringsværdi,
- vandafgift*, der beregnes pr. forbrugt m³,

2.1. Ejerlejligheder, der anvendes til bolig for ejeren

- vandafledningsbidrag, der typisk beregnes pr. m³ forbrugt vand,
- statsafgift for ledningsført vand, der typisk beregnes pr. m³ forbrugt vand,
- dagrenovationsafgift, der typisk beregnes på grundlag af antal beholdere, antal tømninger m.v.,
- udgifter til brandpræventivt tilsyn og
- udgifter til skorstensfejning og kanalrensning m.v.

Sådanne udgifter op- og afkræves over (hoved)ejendommens afgiftsbillet hos ejerforeningen og betragtes som en fællesudgift.

2. Indkomstopgørelsen (i almindelighed)

Ejeren af en ejerlejlighed behandles i relation til den årlige indkomstopgørelse som udgangspunkt på tilsvarende måde som ejeren af anden fast ejendom, men dog med visse forskelle.

2.1. Ejerlejligheder, der anvendes til bolig for ejeren

Ejeren af en ejerlejlighed, der anvendes til beboelse for ejeren eller dennes husstand (ægtefælle eller hjemmeboende børn), skal på tilsvarende måde som ejeren af et enfamilieshus (helårsbolig eller fritidshus) i overensstemmelse med *ligningsloven* medregne *lejeværdien* af bolig i egen ejendom som indtægt på indkomstopgørelsen. Lejeværdien beregnes på grundlag af ejerlejlighedens ejendomsværdi og med en nærmere angiven mindre procent af et grundbeløb i størrelsesordenen ca. kr. 1.500.000.- og med en større procent af den del, der overstiger denne grænse.

For 1996 beregnes lejeværdien med 2% indtil en ejendomsværdi på kr. 1.534.800 og med 6% af ejendomsværdien derover.

Offentlige tilskud eksempelvis vedrørende energibesparende foranstaltninger er normalt ikke skattepligtige.

Ejeren af ejerlejligheden kan på tilsvarende måde som ejeren af et enfamilieshus *fradrage* prioritetsrenter m.v. og er på tilsvarende måde afskåret fra at fratække ejendomsskatter og andre driftsudgifter, herunder udgifter vedrørende vedligeholdelse og istandsættelse af ejerboligen.

I modsætning til ejeren af et enfamilieshus ydes der ikke ejeren af en ejerlejlighed noget *standardfradrag* på (nu) kr. 3.000.-. Ejeren af en ejerlejlighed kan heller ikke fratække vedligeholdelsesudgifter, selvom ejerlejligheden måtte være beliggende i en fredet ejendom.

2.2. Ejerlejligheder, der udlejes til beboelse

2.2.1. Driftsindtægter og -udgifter

Såfremt en ejer af en individuel ejerlejlighed til beboelse udlejer denne *en del af året*, beregnes der som udgangspunkt kun lejeværdi af den del af året, hvor ejeren selv har beboet ejerlejligheden.

For så vidt angår den periode, hvor ejerlejligheden har været udlejet (eller hvor der sker udlejning af et eller flere værelser i ejerlejligheden), kan ejeren vælge enten at indtægtsføre hele lejen mod tilsvarende at foretage fradrag for de med udlejningen forbundne udgifter eller indtægtsføre lejeværdi for hele året samt den del af bruttolejeindtægten, der overstiger et (variabelt) bundfradrag på typisk $\frac{2}{3}$ af den årlige lejeværdi.

I øvrigt skal der ved udlejning af ejerlejligheder til beboelse, der foretages enten af en individuel ejerlejlighedsejer eller af restejendommens ejer, ske beskatning af de oppebårne lejeindtægter, og der kan foretages fradrag for løbende driftsudgifter m.v. på helt tilsvarende måde som ved udlejning af anden fast ejendom til beboelse.

Ejeren kan altså fratække de driftsudgifter, der betales til ejerforeningen i form af fællesbidrag for så vidt angår ejerforeningens løbende drift, men det er formentlig klart, at ejeren ikke kan fradrage den del af fællesbidraget, der evt. måtte medgå til opsparring eller til opbygning af en grundfond, førend udgifterne rent faktisk afholdes.

2.2.2. Vedligeholdelses- og forbedringsudgifter

Den skattemæssige behandling og afgrænsning af vedligeholdelsesudgifter og forbedringsudgifter er ikke nødvendigvis den samme, som er gældende efter ejerforeningens vedtægter eller efter lejelovgivningen.

I *lejeretlig* (og *ejerforeningsretlig*) henseende antages vedligeholdelse at dække de bevarende foranstaltninger, der bevirker, at ejendommen og dennes installationer holdes i god og brugbar stand, medens forbedringer antages at dække de foranstaltninger, der medfører, at brugsværdien forøges.

I *skatteretlig* henseende, hvor der kun kan foretages fradrag for vedligeholdelsesudgifter og ikke for forbedringsudgifter, er der en tendens til, at det, der ikke med sikkerhed kan betegnes som vedligeholdelse, vil blive betragtet som en forbedring. I så henseende må man se på ejerlejlighedens og ejendommens tilstand på erhvervelsestidspunktet, og de foranstaltninger, der bevirker, at ejerlejligheden eller ejendommen sættes i bedre stand end på erhvervelsestidspunktet, vil ofte blive betragtet som en forbedring.

Som vejledende anvisning har man opstillet den formodningsregel, at der i de første 3 år efter ejerlejlighedens erhvervelse kun anerkendes fradrag for vedligeholdelse med 25% af årslejen (excl. varmebidrag).

2.4. Ejerlejligheder, der udlejes til erhverv

2.3. Ejerlejligheder, der anvendes erhvervsmæssigt af ejeren

Ejeren af ejerlejligheden kan fradrage *driftsudgifter* og altså herunder de driftsudgifter, der betales i form af fællesbidrag til ejerforeningen.

På tilsvarende måde som ejeren af andre erhvervsejendomme kan ejeren af en erhvervsejerlejlighed foretage afskrivninger efter *afskrivningsloven*.

Ejeren kan således afskrive på *særlige installationer*. Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessummens kontantværdi, der altså må kunne dokumenteres, specificeres og fordeles, og afskrivningssatsen afhænger af, om de særlige installationer er beliggende i bygninger, hvorpå der kan afskrives, eller i andre bygninger. Særlige installationer må afgrænses dels over for inventar (løsøre) og dels over for bygningsbestanddele. Særlige installationer kan eksempelvis være centralvarmeanlæg, elevatorer, (fælles) antenneanlæg, m.v., samt komfur, køleskabe, fryser, opvaskemaskiner, vaskemaskiner m.v.

Ifølge afskrivningsloven kan der på bygninger (ejerlejligheder), der benyttes til særligt erhvervsmæssigt formål, eksempelvis til butik, industri og håndværk, lager m.v., men ikke eksempelvis til kontor eller klinik (læge- og tandlægeklinik), foretages *bygningsmæssige afskrivninger*. Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessummens kontantværdi. Ejerlejligheden må i det hele betragtes som en selvstændig bygning i afskrivningslovens forstand. Der kan kun afskrives på bygningsdelen, og altså ikke på anparten i grunden, og ved beregning af den del af anskaffelsessummen, der kan henføres til bygningsdelen, vil forholdet mellem den offentlige ejendomsværdi og den offentlige grundværdi kunne være vejledende.

Ved køb af erhvervsejerlejligheder kan det derfor være hensigtsmæssigt af hensyn til afskrivningsreglerne (men herudover eksempelvis også i relation til stempelreglerne) at søge anskaffelsessummen opdelt henholdsvis på grunden, på bygningsdelen (bygningsbestanddelen), på særlige installationer og på løsøre.

Foretages der senere forbedringer af fælles ejendom, må ejeren af en bygningsafskrivningsberettiget ejerlejlighed evt. kunne afskrive på en til fordelingsstallet svarende andel af forbedringsudgiften (anskaffelsessummen).

2.4. Ejerlejligheder, der udlejes til erhverv

Ejeren af en sådan ejerlejlighed skal selvsagt indtægtsføre lejeindtægter og har samme fradrag for driftsudgifter, adgang til at foretage afskrivninger m.v. som den ejer af en erhvervsejerlejlighed, der selv benytter denne i sit erhverv.

3. Beskatning ved ejerskifte (salg)

Fortjeneste ved salg af ejerlejligheder beskattes som udgangspunkt efter tilsvarende regler som fortjeneste ved salg af anden fast ejendom.

3.1. Hovedreglen

Ifølge *ejendomsavancebeskatningsloven* medregnes fortjeneste ved salg af ejerlejligheder til den skattepligtige indkomst (for *personer som kapitalindkomst*). Et evt. tab kan modregnes i indkomstårets fortjeneste ved salg af anden fast ejendom, og tabet kan fremføres i indtil 5 år. Tabet kan ikke modregnes i andre indkomster.

Fortjenesten *opgøres* som forskellen mellem på den ene side afståelsessummen med fradrag af salgsomkostninger omregnet til kontantværdi og på den anden side anskaffelsessummen ligeledes omregnet til kontantværdi forhøjet med et årligt tillæg og forhøjet med afholdte udgifter til forbedring og ikke fradragsberettigede vedligeholdelsesudgifter, der for de enkelte år beløbsmæssigt overstiger nævnte tillæg.

Hvis der sker salg af en eller flere ejerlejligheder i en ejendom (restejeendommen), der oprindeligt er købt samlet som opdelte ejerlejligheder, men uden specifikation af anskaffelsessummen på de enkelte ejerlejligheder (i restejeendommen), må anskaffelsessummen for den enkelte ejerlejlighed fordeles efter et skøn. Skønnet vil kunne ske med udgangspunkt i fordelingstallet, hvis dette ikke er i væsentlig modstrid med areal eller andre faktorer, der peger på, at fordelingstallet som fordelingsnøgle vil medføre et åbenbart fejlagtigt resultat (f.eks. moderniserede henholdsvis ikke moderniserede ejerlejligheder med samme fordelingstal).

Den opgjorte fortjeneste medregnes fuldt ud, når ejerlejligheden er erhvervet på et *tidspunkt*, der ligger mindre end 3 år forud for salget. Er ejerlejligheden erhvervet på et tidspunkt, der ligger 3 år eller mere forud for salget, nedsættes den opgjorte fortjeneste med 5% for hvert år, ejeren har ejet ejerlejligheden udover 3 år, dog maksimalt 30%. Fortjeneste ved salg i det 9. år efter ejerlejlighedens erhvervelse medregnes således altid med 70%.

Ud over beskatning af en sådan fortjeneste kan der for så vidt angår ejerlejligheder, hvor der er foretaget bygningsmæssige afskrivninger eller afskrivning på særlige installationer, blive tale om beskatning af *genvundne afskrivninger* (altså om efterbeskatning af »for store« afskrivninger). De genvundne afskrivninger opgøres som forskellen mellem på den ene side den kontant omregnede afståelsessum for bygningen eller den særlige installation og på den anden side den (skattemæssigt) nedskrevne anskaffelsessum for bygningen eller den særlige installation, dog højst svarende til summen af de foretagne afskrivninger.

3.2. Næring

Fortjeneste ved salg af ejerlejligheder, der er erhvervet som led i ejerens næringsvej, beskattes efter *statskatteloven* som *almindelig personlig indkomst*. Evt. tab er fradragsberettiget.

Det afgørende er, om ejerlejligheden på erhvervelsestidspunktet må antages at være erhvervet med *videresalg for øje*, og der er en tendens til at betragte ejendomsmæglere, håndværkere, advokater og visse investeringsselskaber som næringsdrivende i så henseende.

Er ejerlejligheden købt med henblik på, at ejeren selv vil bebo den eller anvende den til sit erhverv, eller er ejerlejligheden købt med henblik på udlejning, er der ikke tale om næring i skattemæssig forstand. Den oprindelige ejer af en udlejningsejendom, der efterfølgende har opdelt denne i ejerlejligheder, og som foretager frasalg af ejerlejligheder efterhånden som de bliver tomme, kan derfor i almindelighed ikke blive betragtet som næringsdrivende, idet ejendommen oprindelig typisk vil være erhvervet som en anlægsinvestering.

Det kan være mere tvivlsomt, hvorledes man skal behandle den erhverver, der køber de udlejede resterlejligheder i en allerede opdelt ejendom. Under alle omstændigheder vil sådanne ejere blive omfattet af de særlige regler vedrørende førstegangssalg af ejerlejligheder.

Den næringsdrivende beskattes af den *fulde fortjeneste* (og ikke eksempelvis kun med 70% af denne) omregnet til kontantværdi, altså forskellen mellem afståelsessummen og anskaffelsessummen, men selvsagt med mulighed for at fratække salgsomkostninger, afholdte forbedringsudgifter m.v., men omvendt således at der sker fuld beskatning af »genvundne afskrivninger«, der altså fratækkes i anskaffelsessummen.

3.3. »Parcelhusreglen«

Såfremt ejerlejligheden har tjent til *bolig* for ejeren eller dennes husstand i en del af eller hele den periode, hvor den pågældende har ejet ejerlejligheden, fremgår det af *ejendomsavancebeskatningsloven*, at denne ejers eventuelle fortjeneste ved salg af skattefri. Til gengæld kan den pågældende ikke fratække et evt. tab.

Det afgørende er, at ejerlejligheden har tjent til bolig for ejeren i *en del af perioden*, og det har ingen betydning for skattefrihed, om ejerlejligheden på salgstidspunktet evt. måtte være udlejet eller lign. Det tidligere krav om, at man skulle have beboet ejerlejligheden i mindst 2 år, er ophævet.

3.4. Førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder

På et særligt område er der indført skatteregler, der *erstatte* hovedreglerne i *ejendomsavancebeskatningsloven*, men ikke bestemmelserne om næring.

Kap. 10. Skat og afgifter

Ifølge lov om beskatning af fortjeneste ved førstegangsafståelse af visse ejerlejligheder m.v. (*ejerlejlighedsbeskatningsloven*) medregnes fortjeneste ved opgørelsen af den skattepligtige almindelige indkomst efter nærmere beskrevne regler.

Loven *omfatter* fortjeneste ved afståelse af ejerlejligheder,

1. der var udstykket som ejerlejligheder inden den 12. februar 1986,
 2. der er beliggende i bygninger, hvis opførelse var påbegyndt senest den 1. juli 1966, og
 3. som var udlejet den 11. februar 1986 helt eller delvis til beboelse.
- Alle betingelser skal være opfyldt.

Skattepligten *indtræder*, når lejeforholdet ophører, det vil sige på det tidspunkt, hvor lejeren eller udlejeren har givet meddelelse om opsigelse eller ophævelse af lejemålet efter lejelovgivningens bestemmelser herom.

Skattepligten indtræder dog kun i de tilfælde, hvor lejeforhold i 5 andre ejerlejligheder, der opfylder ovennævnte betingelser, er ophørt inden for en periode på 5 år, før lejeforholdet i den solgte ejerlejlighed ophører. Man medregner altså alle ejerlejligheder, der tilhører den pågældende, selvom disse måtte være beliggende i hver sin (hoved)ejendom. Man regner med »rullende« 5-års perioder, således at der altså sker beskatning efter ejerlejlighedsbeskatningsloven ved salg af den 6. og efterfølgende ejerlejligheder, hvor lejeforhold første gang er ophørt inden for den »rullende« 5-års periode. Det er i så henseende uden betydning, om salget af ejerlejligheder med de 5 førstophørte lejemål har været eller vil blive beskattet efter de almindelige regler i ejendomsavancebeskatningsloven eller reglerne i ejerlejlighedsbeskatningsloven. Sidstnævnte kan jo forekomme i de tilfælde, hvor en eller flere af de 5 ejerlejligheder inden for den forudgående »rullende« 5-års periode må betegnes som den 6. eller senere ejerlejlighed, hvor lejeforhold er ophørt.

Fortjenesten kan naturligvis først *opgøres*, når ejerlejligheden rent faktisk sælges, og fortjenesten skal da medregnes ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst for det år, hvor ejerlejligheden sælges. Man kan derfor udskyde, men ikke undgå beskatning ved at genudleje ejerlejligheden.

Fortjenesten opgøres på samme måde som ved næringssalg, men med den væsentlige undtagelse, at tab ikke er fradragsberettiget.

Når der som her sker salg af en eller flere ejerlejligheder i en ejendom, der oprindeligt er købt som udlejningsejendom, må anskaffelsessummen for den enkelte ejerlejlighed fordeles efter et skøn, antagelig med udgangspunkt i fordelingsstallet, medmindre dette vil medføre et åbenbart fejlagtigt resultat.

4. Formueopgørelsen

Ejeren af en ejerlejlighed skal på formueopgørelsen medregne den seneste offentlige (kontante) ejendomsværdi og kan omvendt fradrage kursværdien af den i ejerlejligheden indestående prioritetsgæld. For ejerlejligheder, der udelukkende anvendes til erhvervsmæssig virksomhed, indrømmes der et formuenedslag.

Ejeren af en ejerlejlighed bør endvidere på formueopgørelsen medtage værdien af ejerens andel i ejerforeningens formue og gæld, det vil sige eksempelvis ejerlejlighedens andel efter fordelingstal af en evt. grundfond eller anden opsparing, andel af fælleslån, andel af aktiver såsom en opkøbt ejerlejlighed eller maskine tilhørende ejerforeningen og evt. ligeledes ejerlejlighedsejerens mellemregning i øvrigt med ejerforeningen.

Ejerlejlighedsejerens nettoformue danner herefter grundlag for beregning af evt. formueskat.

Beskatning af formue *ophører (er ophørt) fra og med skatteåret 1997.*

5. Særlige afgifter

Ved salg af ejerlejligheder skal der på tilsvarende måde som ved salg af anden fast ejendom erlægges *stempel* af købesummen, dog minimum af ejendomsværdien, og ved tinglysning skal der på tilsvarende måde erlægges *tinglysningsafgift*.

For ejerlejligheder kan der herudover dels blive tale om en særlig stempelafgift (opdelingsafgift) i forbindelse med opdeling i ejerlejligheder og dels blive tale om en særlig afgift i forbindelse med førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder.

5.1. Opdelingsafgift

Der skal efter *stempeloven* erlægges en særlig afgift i forbindelse med anmeldelse om opdeling af en ejendom i ejerlejligheder.

Opdelingsafgiften udgør kr. 1.500,- for hver ejerlejlighed, der optages i anmeldelsen, eller ved ændring af denne for hver yderligere ejerlejlighed, hvorved ejendommens antal af ejerlejligheder forøges.

Såfremt ejerlejligheden er beliggende i en bygning, hvor byggetilladelse til opførelse er givet inden 1. juli 1966, udgør nævnte opdelingsafgift kr. 4.500,- pr. ejerlejlighed.

5.2. Afgift ved førstegangsoverdragelse

Ifølge lov om afgift ved førstegangsoverdragelse af visse ejerlejligheder (*ejerlejlighedsafgiftsloven*) skal der af dokumenter om førstegangsoverdragelse af ejerlejligheder beliggende i en bygning, hvor byggetilladelse til opførelse er givet *inden 1. juli 1966*, svares en afgift på 5% af de stempelpligtige værdier.

Den særlige afgift skal svares af *ethvert salg*, der finder sted første gang efter, at ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Det er uden betydning, om salget finder sted af en tom ejerlejlighed til en individuel køber, der evt. selv ønsker at bebo ejerlejligheden, eller om salget finder sted af flere evt. alle restejerlejligheder til en køber eller investor, der evt. fortsat ønsker at anvende restejeendommen som udlejningsejendom.

Det antages, at bestemmelsen *ikke finder anvendelse* ved tvangsauktion, og det antages yderligere, at bestemmelserne heller ikke finder anvendelse ved auktionskøberens videresalg af ejerlejligheden. Retsvirkningerne af loven er altså i så henseende »opbrugt« i og med tvangsauktionen. Tilsvarende gælder næppe i forbindelse med et konkursbos salg af sådanne ejerlejligheder »under hånden«. Ejerskifte ved separation, skilsmisse, arv el. lign. udløser ikke afgift, og formentlig skal der heller ikke betales afgift ved ægtefællens eller arvingernes videresalg af ejerlejligheden. Overtagelse til hensiddende i uskiftet bo udløser heller ikke afgift, men formentlig skal der ved salg fra det uskiftede bo betales afgift.

Afgiften påhviler efter loven *overdrageren*, og ved handel med ejerlejligheder må dette i almindelig også underforstås, selvom det i øvrigt måtte være aftalt, at samtlige omkostninger ved handelens berigtigelse, herunder omkostning ved stempeling af skøde, afholdes af køber.

6. Bestyrelseshonorar, »frynsegoder«, eget arbejde, m.v.

I nogle ejerforeninger modtager bestyrelsesmedlemmerne, især formanden, honorar for bestyrelsesarbejdet, og bestyrelsesmedlemmerne eller andre vil naturligvis have krav på at få refunderet udgifter, som de pågældende har afholdt på ejerforeningens vegne. Der kan herudover være tale om, at et eller flere af bestyrelsesmedlemmerne har fri telefon eller modtager telefontilskud under den ene eller anden form, og det bliver formentlig mere og mere almindeligt, at bestyrelsen som led i bestyrelsesarbejdet anvender pc'er eller andre moderne hjælpemidler. Endvidere kan der være tale om, at der udføres eget arbejde, eksempelvis derved, at ejerforeningens medlemmer arrangerer arbejdsweekend el. lign., og evt. således at de deltagende medlemmer får et mindre vederlag for deres indsats.

6.3. »Frynsegoder« for bestyrelsesmedlemmer

Disse forhold rejser en række skattemæssige spørgsmål.

6.1. Bestyrelseshonorar

Honorar til bestyrelsesmedlemmer er som udgangspunkt *skattepligtig indkomst* uanset beløbets størrelse, enten som A-indkomst eller som B-indkomst.

Såfremt det årlige honorar, der udbetales det enkelte bestyrelsesmedlem, ikke overstiger kr. 1.500,-, betragtes honoraret ikke som A-indkomst, hvorfor der ikke er pligt til for ejerforeningen eller administrator at foretage skatetræk i forbindelse med honorarudbetalingen. Er det årlige honorar over denne grænse, skal der efter *kildeskatteloven* indeholdes A-skat af hele beløbet.

6.2. Refusion af afholdte udgifter

Bestyrelsesmedlemmerne vil til tider som led i bestyrelsesarbejdet indkøbe papir, frimærker el. lign. eller afholde andre udgifter for ejerforeningen. Bestyrelsesmedlemmerne kan mod aflevering af de *originale bilag* skattefrit få refunderet disse udgifter (udlæg) *efter regning*, altså mod dokumentation i form af udgiftsbilag fra fremmede.

Har bestyrelsen eller andre (f.eks. viceværten) en mindre kassebeholdning, skal man også her sørge for at gemme de originale bilag til brug for regnskabsaflæggelsen.

6.3. »Frynsegoder« for bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmer betragtes i relation til »frynsegoder« som ansat af ejerforeningen, og de goder, der måtte tilkomme bestyrelsesmedlemmerne, skal som udgangspunkt behandles på tilsvarende måde som goder til almindelige lønmodtagere.

Nogle »frynsegoder« er skattepligtige, andre ikke.

For så vidt angår de »frynsegoder«, der skal beskattes, er udgangspunktet, at goderne skal værdiansættes til markedsværdien, det vil sige til det beløb, det vil koste den pågældende at erhverve (eller leje) godet i almindelig fri handel. Har godet karakter af sparet privatforbrug, er den skattemæssige værdi af forbrugt det beløb, som den pågældende har sparet ved ikke selv at afholde udgiften til det pågældende privatforbrug.

Kap. 10. Skat og afgifter

6.3.1. Telefon

De mest udførlige regler, som får betydning for bestyrelsesmedlemmer, gælder for telefoner, som ejerforeningen stiller til rådighed.

Såfremt ejerforeningen opstiller telefonen på et *foreningskontor* el. lign., kan der ikke blive tale om beskatning hos bestyrelsesmedlemmerne, idet telefonen må betragtes som opstillet på arbejdsstedet. Den stigende brug af mobiltelefoner kan gøre det vanskeligt at afgøre, om mobiltelefonen alene benyttes erhvervsmæssigt (på arbejdsstedet) eller den også benyttes privat, således at der skal ske beskatning efter reglerne om fri telefon. Tager bestyrelsesmedlemmet mobiltelefonen med op i ejerlejligheden, er der formentlig formodning for, at den også anvendes privat.

Såfremt telefonen – af ejerforeningen eller af bestyrelsesmedlemmet selv – er opstillet på bestyrelsesmedlemmets *privatadresse*, er det udgangspunktet (i 1996), at et bestyrelsesmedlem med »fri telefon«, betalt af ejerforeningen, skal beskattes af kr. 3.000,-. Beløbet dækker abonnementsudgiften og den private del af samtaleudgifterne. Dette gælder uanset, om der stilles flere telefoner til rådighed, herunder evt. mobiltelefon eller telefon i sommerhus.

Betaler ejerforeningen ikke hele udgiften, nedsættes de kr. 3.000,- med det beløb, som bestyrelsesmedlemmet *selv betaler*. Betaler bestyrelsesmedlemmet f.eks. kr. 1.000,- årligt til ejerforeningen skal bestyrelsesmedlemmet kun beskattes af kr. 2.000,-. Refunderer ejerforeningen kun abonnementsudgiften til bestyrelsesmedlemmet, er det kun dette beløb, der er skattepligtigt. Det skattepligtige beløb kan altså aldrig overstige det beløb, som ejerforeningen rent *faktisk betaler*.

Bestyrelsesmedlemmet skal beskattes, uanset om der herudover i husstanden er privat telefon, men da opgøres den skattepligtige værdi som ejerforeningens udgift (maksimalt kr. 3.000,-) med fradrag af bestyrelsesmedlemmets private telefonregning.

Telefongodtgørelse anses skattemæssigt som A-indkomst, og ejerforeningen eller dennes administrator skal således indeholde A-skat af værdien.

6.3.2. Pc'ere

Det er efterhånden ret udbredt, at en ejerforening stiller en pc'er til rådighed for et bestyrelsesmedlem, eksempelvis ejerforeningens formand eller sekretær. Beskatningen er her principielt lempeligere end for fri telefon, idet udgangspunktet er, at ikke alle har brug for en pc'er i hjemmet (i modsætning til en telefon). Hvis pc'eren derfor kun bruges til opgaver for ejerforeningen, skal der ikke betales skat af værdien, og tilsvarende må naturligvis gælde, hvis pc'eren er opstillet på foreningskontoret.

6.4. Eget arbejde

Hvis pc'eren imidlertid også anvendes til private formål (computerspil, privat korrespondance og regnskaber m.v.), hvilket jo i praksis ofte vil være tilfældet, skal bestyrelsesmedlemmet beskattes af værdien af den private anvendelse.

Udgangspunktet for den skønsmæssige opgørelse af en evt. skattepligt vil normalt være det beløb, som den pågældende pc'er kan lejes for. Bestyrelsesmedlemmet må så selv foretage en forholdsmæssig bedømmelse af omfanget af den private brug.

Såfremt bestyrelsesmedlemmet selv har anskaffet en pc'er og anvender denne i foreningsarbejdet, er det udelukket at fratække en del af udgifterne som »erhvervsmæssig« anvendelse, eller få skattefri refusion af en del af udgifterne. Bestyrelsesarbejde anses ikke i skattemæssig forbindelse som selvstændig erhvervsvirksomhed.

6.3.3. Fortæring, fester, hotelophold el. lign.

»Frynsegoder«, der har karakter af almindelig personalepleje, beskattes ikke, når goderne for den enkelte ikke har væsentlig værdi. Det er derfor muligt for bestyrelsesmedlemmerne på ejerforeningens regning at spise en frokost i forbindelse med bestyrelsesmøderne uden beskatning og formentlig også at afholde en mindre fest, en udflugt eller andet.

Derimod kan der blive tale om skattepligt, hvis bestyrelsen arrangerer sig f.eks. med week-endophold på hoteller, og dette ikke står i et rimeligt forhold til bestyrelsens arbejdsopgaver under opholdet. Forestiller man sig f.eks. større omlægninger af ejerforeningens organisatoriske og driftsmæssige forhold, hvor et eksternt møde vil kunne være på plads, vil de implicerede bestyrelsesmedlemmers week-endophold næppe give anledning til, at der statueres skattepligt af omkostningerne. Omvendt vil det forholde sig, hvis bestyrelsen med familie som belønning for årets arbejdsindsats indlogerer sig i en weekend, når der ikke er egentlige foreningsrelevante årsager hertil.

6.4. Eget arbejde

Værdien af eget arbejde, d.v.s. *besparelsen* opnået ved udførelse af arbejde ved egen arbejdskraft, henregnes efter *statsskatteloven* sædvanligvis ikke til den skattepligtige indkomst. Kun i de tilfælde, hvor arbejdet er udført inden for den skattepligtiges aktuelle arbejdsområde, altså hvor den skattepligtige er fagmand på området, kan der blive tale om, at værdien af (besparelsen opnået ved) et sådant arbejde skal henregnes til den skattepligtiges indkomst, og i så fald kun hvor det udførte arbejde efter sin art skaber et omsætteligt formuegode af økonomisk værdi eller medfører en forøgelse af dettes værdi.

Udførelse af eget arbejde som et billigt alternativ til at bestille håndværkere til at reparere og vedligeholde private beboelsesejendomme har haft en nærmest eksplosiv udvikling igennem en årrække. Den store interesse for at udføre

Kap. 10. Skat og afgifter

egne reparationer i en acceptabel kvalitet er blevet registreret af byggebranchen, som bl.a. sammensætter deres vareudbud efter »gør det selv mandens« behov, giver vejledning herom og udlejer professionelt værktøj.

Udførelse af reparationer og vedligeholdelse såvel ude som inde falder helt naturligt for, hvis man er ejer af et enfamiliehus eller af et sommerhus. I mindre bofællesskaber, såsom dobbelthuse og små ejerlejlighedsejendomme el. lign., har man også længe været opmærksom på mulighederne for i fællesskab at udføre forskellige arbejdsopgaver i relation til renholdelse, vedligeholdelse og administration, og opnå besparelsen herved.

6.4.1. Arbejdsweekend, deling af arbejdsopgaver m.v.

Principielt er der helt de samme muligheder for at udføre eget arbejde uden skattemæssige konsekvenser i ejerlejlighedsejendomme.

Det er klart, at dette gælder for eget arbejde udført inden for »hjemmets fire vægge«.

For ejerlejligheder gælder det særlige, at den enkelte ejerlejlighedsejer også ejer en andel af grunden og de fælles bestanddele, og at den enkelte ejerlejlighedsejer som medlem af ejerforeningen er deltager i det administrative fællesskab vedrørende ejendommen. Arbejde udført vedrørende den fælles ejendom og det administrative fællesskab må således også i skattemæssig henseende som udgangspunkt betragtes som eget arbejde for så vidt angår den del af besparelsen, der kan henføres til den pågældendes andel (efter fordelingstal) af fællesejendommen eller det konkrete udgiftsområde.

De latente muligheder for i ejerfællesskabets interesse at opnå besparelser på de dyre regninger til ekstern (fremmed) bistand medfører til tider, at også større ejerforeninger tilbyder ejerlejlighedsejerne en besparelse eller en nedsettelse af fællesudgifterne, hvis man vil udføre eget arbejde.

Formelt kan man sige, at arbejdsområdet »vedligeholdelse, renholdelse, vicevært samt administration« helt eller delvist udlægges til udførelse ved eget arbejde, på tilsvarende måde som i mindre ejerforeninger med 2-3 ejere.

Arbejdsdage eller arbejdsweekender, hvor ejerlejlighedsejerne (eller disses lejere) møder op og i fællesskab rydder pulterrum, istandsætter fælleslokaler, ordner haveanlæg efter vinteren el. lign., er resultatet af et forsøg på at gennemføre eget arbejde i større ejerlejlighedsejendomme.

Såfremt *alle* ejerlejlighedsejerne møder op, er dette fællesarbejde som udgangspunkt uproblematisk i skattemæssig henseende, idet der helt igennem er tale om en skattefri besparelse.

I praksis vil der imidlertid i en blot lidt større ejerlejlighedsejendom ofte ske det, at kun *nogle* ejerlejlighedsejere møder op for at deltage i dette fællesarbejde. Nogle beboere ønsker slet ikke at medvirke, og andre beboere er måske

6.4.1. Arbejdsweekend, deling af arbejdsopgaver m.v.

netop flyttet fra en villa til en ejerlejlighed for at slippe for disse arbejdsopgaver.

I nogle tilfælde besluttes det i disse situationer, at der foretages »ekstra« opkrævninger hos de ejerlejlighedsejere, der ikke har ydet eget arbejde, eller at der opkræves et mindre (»reduceret«) fællesbidrag hos de ejerlejlighedsejere, der har deltaget. Fremgangsmåde er anvendelig uanset antallet af ejere, der måtte deltage i arbejdet alternativt betale sig fra deltagelse. Der er muligvis ikke noget i vejen for, at man af administrative grunde i stedet vælger at opkræve de »fulde« fællesudgifter hos alle ejerlejlighedsejere og så efterfølgende tilbagebetaler (refunderer) for det faktisk udførte arbejde til de enkelte deltagende ejerlejlighedsejere svarende til vedkommendes andel af besparelsen. Fremgangsmåden kan, i relation til skattefrihed for besparelsen opnået ved eget arbejde, i begge tilfælde kun anvendes inden for den enkelte ejerlejlighedsejers egen andel af det konkrete udgiftsområde.

Man kan forestille sig en ejerforening med 50 ejerlejlighedsejere, alle med samme fordelings-tal, hvoraf kun 10 ejerlejlighedsejere møder op på den aftalte dag. Er den samlede besparelse for ejerforeningen f.eks. kr. 10.000,- i forhold til, hvad det ville have kostet, såfremt man skulle have anvendt fremmed (ekstern) bistand, er den enkelte ejers andel af besparelsen altså kr. 200,- (kr. 10.000,- : 50).

I mellemstore ejerlejlighedsejendomme kan det komme på tale at foretage *arbejdsfordeling* blandt medlemmerne, således at besparelsen herved er skattefri, hvis den enkelte ejerlejlighedsejers arbejdsopgave kan holdes inden for den pågældendes andel af det konkrete udgiftsområde.

Eksempelvis kan man i ejerforeningen vedtage, at trappevask skal gå på tur. I en ejendom med 12 ejerlejligheder tager hver ejerlejlighed sig af trappevask i en hel måned ad gangen. De ejerlejlighedsejere, som ikke ønsker at deltage eller ikke kan deltage i denne arbejdsfordeling, kan så principielt betale sig fra arbejdet ved at ansætte fremmed medhjælp i de pågældende måneder. De kan også betale en anden beboer for at påtage sig trappevask i de ekstra måneder, men da vil betalingen herfor være skattepligtig indkomst for den, der påtager sig dette ekstraarbejde.

Hvis en enkelt ejerlejlighedsejer ud over sin egen måned påtager sig mod betaling af udføre trappevasken året igennem, er betalingen skattepligtig indkomst, uanset om betaling kommer fra ejerforeningen eller de andre ejerlejlighedsejere.

Det må formentlig også antages, at man skattefrit kan arrangere sig således, at en ejerlejlighedsejer udfører al trappevask, en anden tager sig af visse viceværtfunktioner, en tredje tager sig af ejerforeningens administrative forhold m.v. Betingelsen må dog være, at der ikke er penge eller naturaliegodtgørelser ejerlejlighedsejerne imellem, forstået på den måde, at en eller flere ejerlejlighedsejere tjener på at udføre det arbejde, som andre efter ejerforeningens beslutning er forpligtiget til at udføre.

Kap. 10. Skat og afgifter

6.4.2. Bestyrelsesarbejde som eget arbejde

Hvis en ejerforening ønsker at betale bestyrelsens medlemmer for at varetage bestyrelsesopgaverne, vil der som udgangspunkt være tale om skattepligt for de enkelte bestyrelsesmedlemmer af det modtagne vederlag, hvad enten dette modtages i form af kontanter eller i form af naturalier.

I det omfang et bestyrelsesmedlem rent faktisk, som det ofte er tilfældet i mindre ejerforeninger, varetager en bred vifte af arbejdsopgaver inden for områderne »vedligeholdelse, renholdelse og vicevært samt administration«, vil der dog kunne være tale om, at vederlaget kan betragtes som *refusion for eget arbejde*, altså delvis kompensation for egen andel af de nævnte udgiftstyper.

Eksempel på refusion til en ejerforeningsformand: I forbindelse med vedkommendes funktion som formand udføres eget arbejde inden for følgende af årsregnskabets kategorier:

1. varmemester, rengøring, vinduespolering m.v. samlet udgift	kr. 60.000,-
2. vedligeholdelse samlet udgift	kr. 100.000,-
3. administration, regnskaber m.v. samlet udgift	kr. 50.000,-

Er fordelingstallet for formandens ejerlighed eksempelvis på 300/10000, kan reguleringen af betalte fællesudgifter på disse 3 områder på grundlag af årsregnskabet specificeres således:

1. daglige arbejdsfunktioner inden for kategorien varmemester m.v. 3% af kr. 60.000,-	kr. 1.800,-
2. kontakt til håndværkere m.v. 3% af kr. 100.000,-	kr. 3.000,-
3. udarbejdelse af eksterne skrivelser, udkast til vedtægtsændringer, løbende bilagskontrol m.v. 3% af kr. 50.000,-	kr. 1.500,-
<i>I alt</i> til tilbagebetaling	kr. 6.300,-

Det er naturligvis en forudsætning, *at* der rent faktisk udføres arbejdsmæssige opgaver på de konkrete områder, *at* den refusion af fællesudgifter, der foretages, holder sig inden for bestyrelsesmedlemmets egen andel, og *at* refusionen står i et rimeligt forhold til det udførte arbejde.

7. Moms

En (evt. frivilligt) momsregistreret virksomhed skal ved udstedelse af fakturaer opkræve moms (salgsmoms = udgående moms/afgift), der skal afregnes til toldvæsenet, men virksomheden har til gengæld fradragsret for den moms, der er betalt i forbindelse med indkøb af varer, tjenesteydelser m.v. (købsmoms = indgående moms/afgift).

Den momsregistrerede virksomhed, der aftager momsbelagte ydelser fra den pågældende virksomhed, vil på tilsvarende måde kunne fratække momsen i

7.1.2. Momspligtig virksomhed

sit momsregnskab, mens dette ikke er muligt for den virksomhed, der ikke er momsregistreret.

Der kan sondres mellem dels momspligtig virksomhed, dels momsfri (ikke momspligtig) virksomhed og dels momsfri virksomhed, hvor der er adgang til at lade sig frivilligt momsregistrere.

7.1. Ejerforeningens momsforhold

I den typiske ejerforening vil der normalt ikke opstå spørgsmål i relation til moms.

Der kan dog opstå situationer, hvor ejerforeningen er forpligtet til at lade sig momsregistrere, og der kan i nogle tilfælde være behov for at tage stilling til, om ejerforeningen kan have interesse i at lade sig frivilligt momsregistrere.

7.1.1. Momsfri virksomhed

De ejerforeninger, der i realiteten blot som *administrationsorgan* for medlemmerne sørger for at indkøbe varer og tjenesteydelser fra selvstændige erhvervsdrivende og fordele de pågældende udgifter blandt ejerforeningens medlemmer, er ikke omfattet af registreringspligten.

Det forhold, at ejerforeningen måtte have ansat ejendomsfunktionærer eller andre til at forestå renholdelse og pasning af ejendommen, dennes varmecentral el. lign., kan ikke betragtes som momspligtig virksomhed, når ydelsen fra de pågældende kommer alle ejerforeningens medlemmer til gode og er et led i den almindelige varetagelse af ejendommens forhold.

Tilsvarende må gælde for så vidt angår eventuelle faciliteter i form af vaskeri, fællesantenneanlæg el. lign., som ejerforeningen evt. mod opkrævning af særskilt bidrag eller anden betaling stiller til rådighed for sine medlemmer.

7.1.2. Momspligtig virksomhed

Ejerforeningen er forpligtet til at lade sig momsregistrere, hvis ejerforeningen driver en form for erhvervsmæssig virksomhed, der er momspligtig.

Dette kan i praksis forekomme i forbindelse med *udlejning af parkeringspladser og garager*.

Der gælder dog den regel, at udlejning til ejere og lejere i den pågældende ejendom kan ske uden moms, og dette uanset om de pågældende er beboere eller erhvervsdrivende. Det betyder omvendt, at udlejer ejerforeningen til personer eller virksomheder, der ikke har noget med ejendommen at gøre, så skal lejen pålægges moms, og ejerforeningen skal momsregistreres.

Udlejning til ejendommens ejere og lejere kan kun ske momsfrit, når udlejningen vedrører parkeringspladser og garager, som har en vis fastere tilknytning til boligene/erhvervslokalerne. Eksempelvis vil udlejning fra et garageanlæg, der ligger som en helt selvstændig bygning,

Kap. 10. Skat og afgifter

og hvor ejerforeningen efter vedtægterne principielt kan udleje til hvem som helst, være momspligtig, også for så vidt angår udlejning til ejerforeningens medlemmer eller disses lejere.

Såfremt ejerforeningen udøver virksomhed, der falder *uden for ejerforeningens formål* og den daglige varetagelse af ejendommens forhold, og såfremt denne virksomhed i øvrigt er momspligtig, vil ejerforeningens ydelser være momspligtige.

Det er formentlig vanskeligt at forestille sig sådanne situationer, men man kan vel eksempelvis tænke sig, at ejerforeningens ejendomsfunktionærer har overskudskapacitet til i ejerforeningens navn også at udføre arbejde på naboejendommen el. lign.

7.1.3. Frivillig momsregistrering

For nogle ejerforeninger kan det være relevant at tage stilling til, om ejerforeningen ønsker at lade sig frivilligt momsregistrere.

Udlejning af fast ejendom såsom beboelses- og erhvervsejerlejligheder, fælleslokaler el. lign. er principielt momsfri. For så vidt angår *udlejning af lokaler til erhvervsmæssige formål*, har ejerforeningen mulighed for at lade sig frivilligt momsregistrere. Dette er ikke muligt for udlejning til boligformål.

Det kan være en fordel for ejerforeningen at blive frivilligt registreret og lægge moms på lejen, da det muliggør fradragsret for moms på indkøb af varer og moms på håndværkerregninger. Det er kun de indtægter og udgifter, der vedrører erhvervslokalerne, som indgår i momsregistreringen.

Det er en betingelse for at blive frivilligt registreret for udlejning af erhvervslokaler, at lokalerne enten allerede er udlejet eller, at de forsøges udlejet. Ejerforeningen kan altså ikke blive registreret for udlejning, blot fordi den ejer et tomt tidligere erhvervslokale.

I de ejerforeninger, hvor der blandt medlemmerne er *momsregistrerede ejere af erhvervsejerlejligheder*, har det i praksis i nogle tilfælde vist sig muligt for ejerforeningen at lade sig delvis momsregistrere, idet der ellers for de pågældende momsregistrerede erhvervsvirksomheder vil være tale om forskelsbehandling vedrørende de udgifter, der afholdes via ejerforeningen i forhold til virksomhedens direkte afholdte erhvervsudgifter. Herved opnås, at de pågældende momsregistrerede erhvervsvirksomheder også kan opnå fradragsret for den moms, der er betalt på håndværkerregninger m.v. udstedt til ejerforeningen, og som efter fordelingstal påhviler den pågældende erhvervsvirksomhed.

I praksis vil man antagelig i ejerforeningen udarbejde et budget eksklusiv moms og et budget inklusiv moms. Budgettet eksklusiv moms anvendes over for de momsregistrerede virksomheder omfattet af ejerforeningens momsregistrering, således at ejerforeningen på basis heraf opkræver (fakturerer) de pågældende acontofællesbidrag og tillægger moms heraf. Ved

7.2. Ejerlejlighedsejernes momsforhold

regnskabsårets udløb foretages der regulering (og udstedelse af faktura henholdsvis kreditnota) i forhold til budgettallene og de faktisk afholdte udgifter.

En anden mulighed er antagelig, at de pågældende erhvervsvirksomheder (blot) opnår myndighedernes tilladelse til at fradrage moms på basis af en kopi af de relevante udgiftsbilag stilet til ejerforeningen eller på basis af en særskilt opgørelse fra ejerforeningen.

7.2. Ejerlejlighedsejernes momsforhold

På tilsvarende måde som anført ovenfor vedrørende ejerforeningen er udlejning af beboelses- eller erhvervs ejerlejligheder tilhørende en ejerlejlighedsejer momsfri, men med samme mulighed for at lade sig *frivilligt momsregistrere* for udlejning af en ejerlejlighed til erhvervsmæssigt formål.

Såfremt ejerlejlighedsejeren ejer en eller flere *garager*, der er opdelt i ejerlejligheder, vil udlejning heraf i princippet være momspligtig, medmindre udlejning sker til en beboer eller erhvervsdrivende, der har tilknytning til ejendommen. Det er i sidstnævnte henseende uden betydning, om den pågældende beboer eller erhvervsdrivende er lejer hos ejeren af garagerne, eller om den pågældende er ejerlejlighedsejer eller lejer hos andre ejerlejlighedsejere. Det forudsættes i relation til momsfrihed, at ejeren af garagen/garagerne også er ejer af en eller flere beboelses- eller erhvervs ejerlejligheder i ejendommen.

Bilagsoversigt

Bilag nr.

1. Ejerlejlighedsloven
2. Normalvedtægt
3. Anmeldelse og fortegnelse
4. Individuelle vedtægter
5. Indkaldelse til generalforsamling
6. Fuldmagt
7. Ordinært budget
8. Viceværtkontrakt
9. ABR 89
10. Teknikeraftale
11. AB 92
12. Skøder
13. Pantebreve og -klausuler
14. Købsnøgle – tvangsauktion

BILAG 1

Lovbekendtgørelse nr. 647 af 25.7. 1995

om ejerlejligheder

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse

Bilag 1: Ejerlejlighedsloven

gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.

§ 10. Loven anvendes på:

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.
2. Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a-e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f-i.
 - a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².
 - b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 1/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bespisning i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.
 - c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.
 - d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.
 - e. Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.
 - f. Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.
 - g. Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.
 - h. Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.
 - i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumms hidtidige naturlige anvendelse.
3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.
4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.
5. Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.
6. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om boliger for ældre og personer med handicap. Ældreboligerne og resten af bygningen skal efter opdeling hver for sig udgøre én samlet ejerlejlighed.
7. Bygninger, der er kondemnerede i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring eller den tidligere gældende lov om boligtilsyn, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregistret indrettes til ung-

Bilag 1: Ejerlejlighedsloven

domsboliger, der får eller har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivningen, og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne skal efter opdeling udgøre én samlet ejerlejlighed.

Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

1. Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.
2. Ejendomme, som tilhører almennyttige boligselskaber, jf. kapitel 2 i lov om boligbyggeri, og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør én ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.
3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Stk. 3. Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning, kan ske, når en landinspektør med beskikelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a-f, nævnte krav. En sådan attestation er dog ikke en betingelse for videreopdeling af bygninger, som nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3. Videreopdeling kan kun ske af ejerlejligheder med højst 2 beboelselejligheder.

§§ 11-15. (Ophævet)

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentligt højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt. Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og for Grønland.

§§ 2-4 i lov nr. 195 af 18. maj 1977 er sålydende:

§ 2

Loven træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Uanset reglerne i ejerlejlighedslovens § 10, stk. 1, nr. 2, og stk. 2, som affattet ved § 1, nr. 1-7, i denne lov, kan

Bilag 1: Ejerlejlighedsloven

opdelingen i ejerlejligheder anmeldes til tinglysningsdommeren inden udgangen af marts måned 1978, såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde opnået byggetilladelse til herpå sigtende bygningsændringer, eller såfremt ejeren inden 25. marts 1977 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestation.

Stk. 2. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, når opdeling sker efter stk. 1, eller for ejere, der inden 25. marts 1977 har søgt byggetilladelse med henblik på iværksættelse af bygningsændringer til opfyldelse af kravene i den hidtil gældende ejerlejlighedslovs § 10, stk. 1, nr. 2.

Stk. 3. Ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse på arbejder, til hvis udførelse der er opnået byggetilladelse inden 25. marts 1977.

§ 4

Stk. 1. I ejendomme med flere end 8 beboelseslejligheder kan opdeling i ejerlejligheder anmeldes til tinglysningsdommeren, uden at ejeren på ny skal tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis såfremt ejendommen efter de hidtil gældende regler i ejerlejlighedslovens § 12, stk. 2, § 14, stk. 3 eller 5, eller § 15, stk. 1, 2 eller 3, kunne opdeles i ejerlejligheder den 25. marts 1977. I øvrigt finder § 3 anvendelse.

Stk. 2. Udløber lejerfrister efter 25. marts 1977, kan ejeren ikke gøre gældende, at han har erhvervet ret til at opdele ejendommen i ejerlejligheder. I disse tilfælde og i tilfælde, hvor ejerfrister udløber efter 25. marts 1977, kan ejeren, uanset den hidtidige regel i ejerlejlighedslovens § 11, stk. 3, på ny tilbyde lejerne at overtage ejendommen på andelsbasis.

Stk. 3. Reglerne i § 11, stk. 2-5, i ejerlejlighedsloven, som affattet ved denne lov, finder ikke anvendelse for ejere, der er omfattet af stk. 1 eller stk. 2.

Stk. 4. Ejendomme med 6-8 lejligheder skal ikke tilbydes lejere til overtagelse på andelsbasis, når opdeling anmeldes efter § 3.

§ 2 i lov nr. 240 af 8. juni 1979 er sålydende:

§ 2

Loven¹ træder i kraft 1. januar 1980.

§§ 2 og 3 i lov nr. 461 af 19. november 1979 er sålydende:

§ 2

Loven² træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Stk. 1. Opdeling efter de før lovens ikrafttræden gældende regler vil dog kunne ske, når en landinspektør over for tinglysningsdommeren attesterer, at ejeren inden 5. november 1979 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestation. Det er yderligere en betingelse, at ejeren inden 5. november 1979 fysisk på ejendommen har iværksat arbejder, der eventuelt er fornødne til opfyldelse af de hidtil gældende krav i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f.

Stk. 2. Landinspektøren skal inden udgangen af november måned 1979 til kommunalbestyrelsen indlevere en fortegnelse over de anmodninger over opdelinger efter § 10, stk. 1, nr. 2, som over for ham er fremsat rettidigt efter stk. 1. Anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation fra kommunalbestyrelsen om, at ejendommen er optaget på landinspektørens fortegnelse efter 1. punktum.

Stk. 3. Ejeren skal inden udgangen af november måned 1979 over for kommunalbestyrelsen erklære, at iværksættelse af arbejder er sket som nævnt i stk. 1. Anmeldelsen om opdeling i ejerlejligheder skal indeholde en attestation fra kommunalbe-

Bilag 1: Ejerlejlighedsloven

styrelsen af, at ejeren har afgivet erklæring som nævnt i l. punktum.

Stk. 4. For ejendomme med flere end 5 beboelseslejligheder er det yderligere en betingelse, at lejernes acceptfrist som nævnt i den hidtil gældende § 14, stk. 3, er udløbet inden den 5. november 1979, eller flere end $\frac{2}{3}$ af lejerne inden dette tidspunkt har tilkendegivet, at de ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis.

Stk. 5. Tilbud, som er fremsat til lejerne i overensstemmelse med de hidtil gældende regler i §§ 11-14, falder bort, såfremt den i § 14, stk. 3, nævnte frist udløber den 5. november 1979 eller senere.

§ 2 i lov nr. 236 af 26. maj 1982 er sålydende:

§ 2

Loven³ træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§§ 2 og 3 i lov nr. 298 af 4. juni 1986 er sålydende:

§ 2

Loven⁴ træder i kraft ved bekendtgørelsen i Lovtidende.

§ 3

Opdeling efter de før lovens ikrafttræden gældende regler vil dog kunne ske, når en landinspektør over for tinglysningsdommeren attesterer, at ejeren inden 15. maj 1986 havde anmodet en landinspektør om den til opdeling i ejerlejligheder fornødne attestation. Det er yderligere en betingelse, at ejeren inden 15. maj 1986 fysisk på ejendommen har iværksat arbejder, der eventuelt er fornødne til opfyldelse af kravene i lovens § 10, stk. 1, nr. 2, litra a-f.

§ 7 i lov nr. 379 af 10. juni 1987 er sålydende:

§ 7

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser m.v.

Stk. 1. Loven⁵ træder i kraft den 1. juli 1987, dog træder § 1, nr. 6 og 9, først i kraft den 1. januar 1988.

Stk. 2. Bestemmelserne i §§ 81-83 a i lov om boligbyggeri bevarer deres gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der er givet tilsagn om støtte inden udgangen af 1987.

Stk. 3. Bestemmelsen i § 1, stk. 4, i lov om indeksregulerede realkreditlån bevarer sin gyldighed for så vidt angår byggeri, hvortil der i henhold til § 81 i lov om boligbyggeri er givet tilsagn om rentebidrag inden udgangen af 1987.

§ 20 i lov nr. 138 af 7. marts 1990 er sålydende:

§ 20

Stk. 1. Loven⁶ træder i kraft den 1. april 1991. Dog træder § 18 i kraft den 1. juli 1990.

Stk. 2. Lov nr. 43 af 20. februar 1969 om bortfald af hartkorn og matrikelskyld ophæves.

§ 4, stk. 2, i lov nr. 229 af 13. april 1991 er sålydende:

§ 4

Stk. 2. Lovens § 3⁷ træder i kraft den 15. april 1991.

- 1) Lovændringen vedrører § 2, stk. 4, § 10, stk. 1, nr. 2, litra f, § 10, stk. 1, nr. 3, § 10, stk. 2, nr. 1, § 10, stk. 3, § 15, stk. 1 og §§ 16 og 16 a.
- 2) Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 2, § 10, stk. 1, nr. 5 og §§ 11-15 og trådte i kraft den 20. november 1979.
- 3) Lovændringen vedrører § 10, stk. 3, og trådte i kraft den 3. juni 1982.
- 4) Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 2, 1. pkt., og trådte i kraft den 14. juni 1986.
- 5) Lovændringen vedrører § 10, stk. 1, nr. 6 og trådte i kraft den 1. juli 1987.
- 6) Lovændringen vedrører § 3, § 10, stk. 1, nr. 7, og § 10, stk. 2, nr. 2, og træder i kraft den 1. april 1991.
- 7) Vedrører § 10, stk. 1, nr. 7.

BILAG 2

Normalvedtægt for en ejerforening oprettet i medfør af lov om ejerlejligheder

Bekendtgørelse nr. 251 af 14. juni 1966, jf.
bekendtgørelse nr. 124 af 16. marts 1976

Generalforsamling

§ 1. Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed.

Stk. 2. De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 3. Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

Stk. 4. Til beslutninger om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse eller om ændring i denne vedtægt kræves dog, at $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal stemmer herfor. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning for mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

§ 2. Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

- 1) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

- 2) Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
- 3) Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
- 4) Valg af suppleanter.
- 5) Valg af revisor og suppleant for denne.

Stk. 2. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, *når* bestyrelsen finder anledning dertil, *når* det til behandling af et angivet emne begære af mindst $\frac{1}{4}$ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingsstal, eller *når* en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 3. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsordenen. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne fremlæggelse til eftersyn for medlemmerne på et i indkaldelsen angivet sted.

§ 4. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. februar.

Stk. 2. Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

Bilag 2: Normalvedtægt

§ 5. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

Stk. 2. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

Bestyrelsen

§ 6. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer, disses ægtefæller og nærstående slægtninge.

Stk. 2. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangssorden bestemmes for samtidig valgte medlemmer og suppleanter ved lodstrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand at sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 7. Bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningens anliggender.

Stk. 2. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses påkrævede. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter

og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter. Bidragene afkræves med passende varsel.

Stk. 3. Bestyrelsen kan antage en administrator til bistand ved varetagelsen af ejendommens daglige drift.

§ 8. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes af foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begære det.

Stk. 2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Stk. 3. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4. I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beregning om forhandlingerne. Beregningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Tegningsret

§ 9. Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne.

Grundfond

§ 10. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal der til bestridelse af de fælles udgifter, jf. § 7, stk. 2, oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med 1 pct. af ejendomsværdien, indtil fondens størrelse udgør 4 pct. af denne værdi.

Revision

§ 11. Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst $\frac{1}{4}$ af foreningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret.

Stk. 2. Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Bilag 2: Normalvedtægt

Stk. 3. I forbindelse med sin revision skal revisor undersøge, om forretningsgangen er betryggende.

Stk. 4. Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

Stk. 5. Der føres en revisionsprotokol. I forbindelse med sin beretning om revision af et årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Stk. 6. Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen

med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Årsregnskab

§ 12. Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Stk. 2. Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Opmærksomheden henledes på, at bestemmelserne i normalvedtægten finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst, jf. § 7 i lov om ejerlejligheder.

BILAG 3

Eksempel på anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder

(bilag 8A-8C til Boligministeriets cirkulære
nr. 177 af 25. august 1977)

Undertegnede ejer af ejendommen matr. nr. 17 b af X-købing købstads markjorder, beliggende Høstvej 1-3, af grundareal ifølge matriklen 1200 m², erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom. På ejendommen er opført en to-etages bygning med kælder og uudnyttet tagetage, af samlet etageareal 963 m², som vist på vedhæftede, af landinspektør attesterede kort. Ejendommen opdeles i 10 ejerlejligheder, angivet med numrene 1-10 på nedenstående fortegnelse og på vedlagte af landinspektør attesterede kort over de enkelte ejerlejligheder.

De enkelte ejerlejligheder har følgende særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen:

Nr.	Beliggenhed	Benyttelse	Areal	i m ²	Fordelingstal
1	Høstvej 1, kld. tv.	Butik	69	69	18/120
2	Høstvej 1, st.tv. Høstvej 1, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 78 (b) 6	84	10/120
3	Høstvej 1, st.th. Høstvej 1, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 43 (b) 6	49	7/120
4	Høstvej 1, 1.tv. Høstvej 1, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 78 (b) 6	84	10/120
5	Høstvej 1, 1.th. Høstvej 1, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 43 (b) 6	49	7/120
6	Høstvej 3, kld.th.	Butik	86	86	22/120
7	Høstvej 3, st.tv. Høstvej 3, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 77 (b) 6	83	10/120
8	Høstvej 3, st.th. Høstvej 3, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 98 (b) 6	104	13/120
9	Høstvej 3, 1.tv. Høstvej 3, kælder	Beboelse Pulterrum	(a) 77 (b) 5	82	10/120
			–		

Bilag 3: Anmeldelse og fortegnelse

10 Høstvej 3, 1.th.	Beboelse	(a)	98		
Høstvej 3, kælder	Pulterrum	(b)	5		
			-	103	13/120
			I alt	793	
Fællesrum:	Trapperum.				
	Loftsrum.				
	Kælderrum.				

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder § 10, stk. 1, nr noteret på matr. nr. 17 b af X-købing, idet de i henhold til tinglysningsbekendtgørelsen fornødne erklæringer vedlægges.

....., den 19...

.....
ejers navn

Det attesteres, at de i fortegnelsen indeholdte oplysninger for så vidt angår ejerlejlighedernes beliggenhed og numre er korrekte, samt at det angivne areal for ejerlejlighederne er i overensstemmelse med den af mig foretagne opmåling.

....., den 19...

.....
landinspektør

Bilag 3: Anmeldelse og fortegnelse

Landinspektørens navn, adresse og j.nr. Akt: Skab nr.

Situationsplan

Forårsvej *Høstvej*

Ejerlejlighed nr. 7
af matr. nr. 17 b
Ejerlav: x - købstads markjorder
sogn:

Adresse: Høstvej 3, stuen l.v.
Ejendommens areal: 1200 m²
Brutto-etageareal ialt: 963 m²

Grænserne for ejerlejligheden er fremhævet med kraftig linie på etageplanerne.
Udfærdiget som bilag til anmeldelse om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Dato: _____ Landinspektør: _____

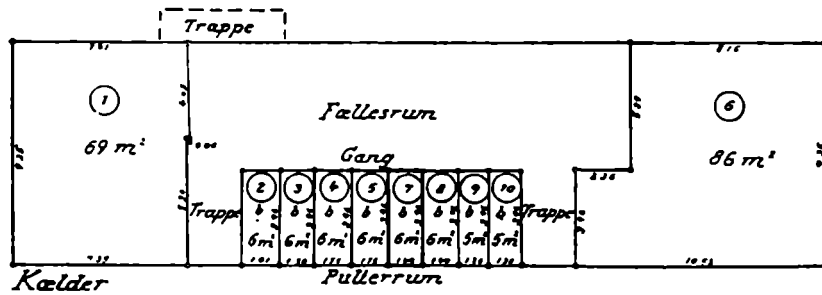
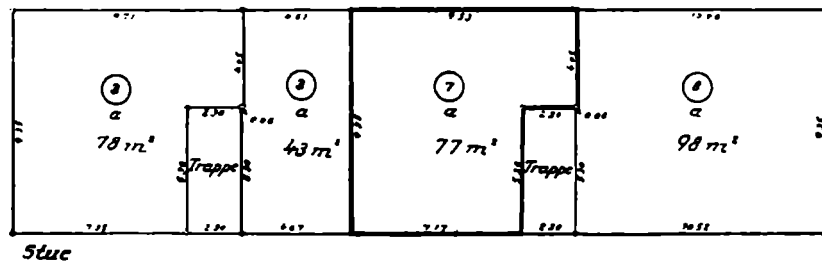
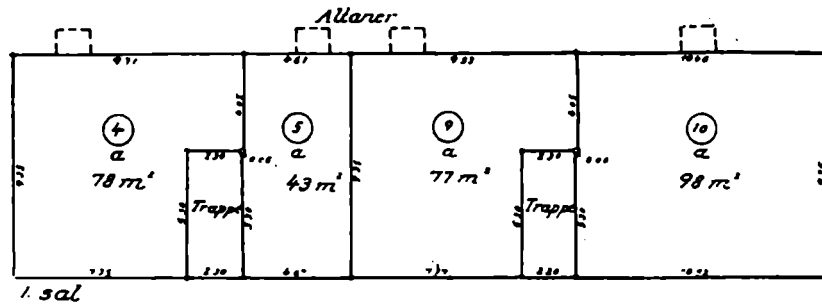
Ejerlejligheden består af:
Benoetslejlighed (a): 77 m²
Pullerrum (b): 6 m²
ialt 83 m²

1. For rum med skubtag: areal af et plan 1 m over gulb

2. Høje søjler: Høje søjler med anden ejerlejlighed: Høje søjler med andet rum

3. Ejerlejlighedens areal er medregnet (jf. belysningslovens forordning af 1965):

Bilag 3: Anmeldelse og fortegnelse



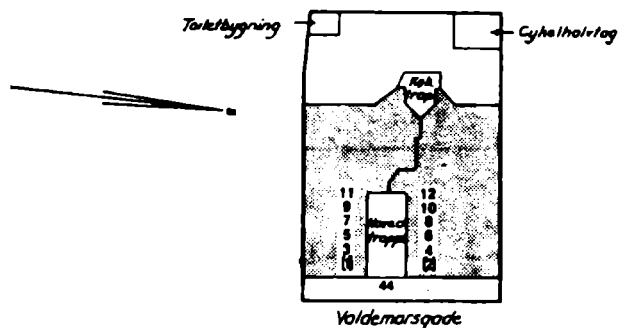
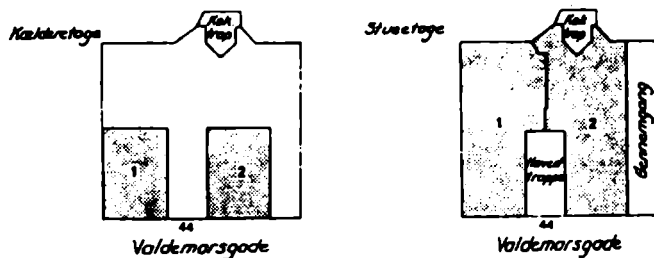
Høstvej

Etageplaner

Fig. 3: Anmeldelse og fortegnelse

Landsinspektørens navn, adresse og j. nr.

Randskitser



Oversigtskort

over ejerlejlighederne nr. 1-12 inkl.

på matr. nr. 1016 Udenby

Sogn: Nørhald

Adresse: Valdemarsgade 44, X-by

Ejendommens areal: 181 m²

Udfærdiget som bilag til ansøgningen
om opdeling i ejerlejligheder

Dato: 1. dec. 1973

Landsinspektør

Målforskel 1:250

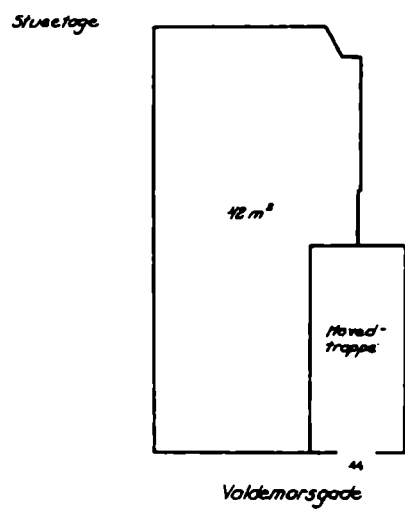
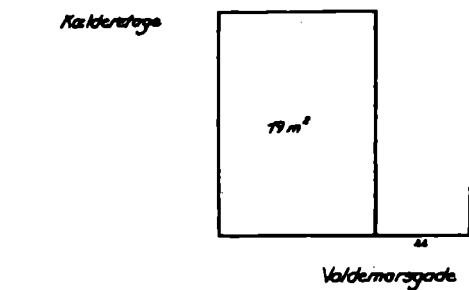
Ejerlejlighedernes nr. er anført således

Ved nr. i [], se randskitse

11	5. afl.
8	4. afl.
7	3. afl.
6	2. afl.
5	1. afl.
3	afsl.
1	

Bilag 3: Anmeldelse og fortegnelse

Lendinspektørens navn, adresse og j. nr.



**Ejerlejlighed nr. 1 (butik og kælderlokale)
på matr. nr. 1016 Udenby**

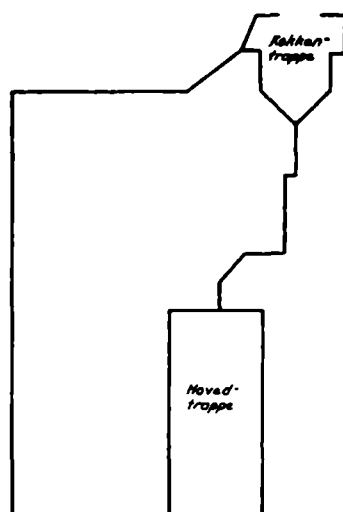
Sogn: Nørhald
Adresse: Valdemarsgade 44
Arealet udgør i alt 61 m²
Dato: 1. dec. 1973

Lendinspektør

Målestørrelse 1:100

ag 3: Anmeldelse og fortegnelse

Landspektterens navn, adresse og j. nr.



Valdemarsgade

**Ejerlejlighed nr. 3
på matr. nr. 1016 Udenby**

*Sogn: Nørhald
Adresse: Valdemarsgade 44, 1. sal tv.
Arealet udgør 50 m²*

Landspektter

MÅFørhold 1:100

BILAG 4

Individuelle vedtægter

1. Ejerforeningsvedtægter (individuel vedtægt)

Matr.nr.: #.....
Ejerlejlighed nr.: #.....
Beliggende: #.....

Anmelder: #.....

Vedtægter for EJERFORENINGEN SØBO

Navn:

§ 1

(1) Foreningens navn er EJERFORENINGEN SØBO, beliggende #.....

Hjemsted og værneting:

§ 2

(1) Foreningens hjemsted er #..... kommune.

(2) Foreningens værneting er #..... byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

Formål:

§ 3

(1) Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. #..... beliggende #..... og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

(2) Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Medlemskreds:

§ 4

(1) Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Foreningen skal være berettiget til på en generalforsamling med kvalificeret majoritet at træffe bestemmelse om, at foreningen kan sluttes sammen med en ejerforening dannet for en del af eller alle ejerlejlighederne under matr.nr. #..... beliggende #.....

(2) Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

BILAG 4

Individuelle vedtægter

1. Ejerforeningsvedtægter (individuel vedtægt)

Matr.nr.: #.....
Ejerlejlighed nr.: #.....
Beliggende: #.....

Anmelder: #.....

Vedtægter for EJERFORENINGEN SØBO

Navn:

§ 1

(1) Foreningens navn er EJERFORENINGEN SØBO, beliggende #.....

Hjemsted og værneting:

§ 2

(1) Foreningens hjemsted er #..... kommune.

(2) Foreningens værneting er #..... byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighedsejerne. Foreningen ved dennes formand er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

Formål:

§ 3

(1) Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. #..... beliggende #..... og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

(2) Foreningen er således bl.a. berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet samt at sørge for, at ro og orden opretholdes i ejendommen.

Medlemskreds:

§ 4

(1) Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejligheder i ovennævnte ejendom.

Foreningen skal være berettiget til på en generalforsamling med kvalificeret majoritet at træffe bestemmelse om, at foreningen kan sluttes sammen med en ejerforening dannet for en del af eller alle ejerlejlighederne under matr.nr. #..... beliggende #.....

(2) Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende ejers skøde, uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.

Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

(3) Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.

(4) Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således bl.a. for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

Hæftelsesforhold:

§ 5

(1) Medlemmerne hæfter subsidiært, personligt og solidarisk for foreningens forpligtelser over for tredjemand.

(2) Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

Generalforsamling:

§ 6

(1) Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.

(2) De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest en uge efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

(3) Foreningens generalforsamlinger afholdes i foreningens hjemstedskommune.

(4) Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år så vidt muligt inden udgangen af april måned.

§ 7

(1) Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.

(2) Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden.

(3) Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for indeværende år.

Endvidere skal medfølge forslag fra bestyrelsen, der agtes stillet på generalforsamlingen.

(4) Ethvert medlem har ret til at få et angivent emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

§ 8

(1) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivent emne begæres af mindst halvdelen af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelses beslutning indbragt for generalforsamlingen, eller når administrator forlanger dette.

(2) Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst en uge og højst to uger.

(3) Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

§ 9

(1) Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af formand for bestyrelsen.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

- e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- f) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- h) Valg af administrator.
- i) Behandling af indkomne forslag.
- j) Eventuelt.

§ 10

(1) Generalforsamlingen vælger en dirigent, der afgør, om generalforsamlingen er lovlig, og som leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultat.

§ 11

(1) Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen.

Stemmeretten kan udøves af et medlems ægtefælle eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil.

(2) Hvis foreningen ejer lejligheder, f.eks. funktionærboliger, ses der bort fra de stemmer, der falder på den pågældende lejlighed.

(3) Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.

(4) Til beslutninger om ændring af denne vedtægt, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse kræves dog, at mindst $\frac{2}{3}$ af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst $\frac{2}{3}$ af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal.

Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst $\frac{2}{3}$ af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget – uanset antallet af fremmødte – vedtages med $\frac{2}{3}$ af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

§ 12

(1) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

Bestyrelsen:

§ 13

(1) Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen og består af 5 medlemmer, herunder formanden der vælges særskilt.

Desuden vælges 2 suppleanter.

(2) Såfremt formanden fratræder sit hverv i en valgperiode, vælger den øvrige bestyrelse en ny formand, der fungerer indtil næste generalforsamling.

(3) Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller.

(4) Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med nærværende vedtægt og generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen kan ved en forretningsorden træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

(5) Generalforsamlingen kan beslutte at give en eller flere repræsentanter fra lejerne adgang til at overvære generalforsamlingen og bestyrelsens møder. Nævnte repræsentanter er i givet fald berettiget til at stille forslag, men kan ikke opnå stemmeret, hverken på generalforsamlingen eller i bestyrelsen.

§ 14

(1) Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde, så ofte der findes anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen begærer dette.

(2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede.

(3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed efter antal. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

(4) I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

Administrator:

§ 15

- (1) Administrator vælges hvert år på den ordinære generalforsamling.
- (2) Efter at beslutning om nyvalg af administrator er truffet på en generalforsamling, kan den ikke genvalgte administrator opsiges af bestyrelsen med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.
Opsigelse fra administrators side sker med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.
- (3) Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift.

Administrator fører et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol.

Administrators honorar for sædvanlig administration af ejendommen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling og afholdes som en fællesudgift.

Tegningsret:

§ 16

- (1) Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden.
- (2) Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

Årsregnskab:

§ 17

- (1) Foreningens regnskabsår er kalenderåret.
- (2) Det af bestyrelsen vedtagne årsregnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

Revision:

§ 18

- (1) Foreningens årsregnskab revideres af en revisor, der vælges på generalforsamlingen.
Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal revisor være statsautoriseret.
- (2) Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan forlange enhver oplysning, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.
- (3) Der føres en revisionsprotokol.

I forbindelse med sin beretning om revision af årsregnskab skal revisor angive, hvorvidt revisor finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er sket, skal denne fremlægges på førstkommande bestyrelsesmøde, og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal ved deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

Kapitalforhold:

§ 19

- (1) Foreningen skal, bortset fra en evt. grundfond og en rimelig driftskapital, ikke oparbejde nogen formue, men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestridte foreningens udgifter.
- (2) Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.
- (3) Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank, sparekasse eller på postgiro, dog skal det være administrator tilladt at have en kassebeholdning af en størrelse, som er nødvendig for den daglige drift.

Grundfond:

§ 20

- (1) Når det begæres af mindst ¼ af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal, skal der til bestridelse af fællesudgifter oprettes en grundfond, hvortil det enkelte medlem årligt skal

Bilag 4: Individuelle vedtægter

bidrage med 1% af ejendomsværdien for medlemmets ejerlejlighed, indtil fondens størrelse udgør 4% af ejerlejlighedernes værdi.

(2) Grundfondens midler skal efter bestyrelsens beslutning anbringes enten i bank, sparekasse eller i børsnoterede obligationer, og renten af midlerne skal tillægges kapitalen.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige ekstraordinære udgifter, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

(3) Regnskab vedrørende grundfonden indeholdende opgørelse af hver enkelt ejerlejligheds andel forelægges på hvert års generalforsamling sammen med årsregnskabet.

Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed, men kan ikke på anden måde disponere over denne.

Budget og medlemsbidrag:

§ 21

(1) Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

(2) Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.

(3) Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter bestyrelsens nærmere bestemmelser herom.

(4) I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 25% af det på sidste generalforsamling fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.

(5) Varme- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler à conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

(6) Efter godkendelse af årsregnskab på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvillende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

Panteret:

§ 22

(1) Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb af kr. #....., skriver kroner #.....

Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. #.....

Det skyldige beløb forrentes herudover uden særligt påkrav fra den førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid i rentelovens § 5 fastsatte rente.

Vedligeholdelse:

§ 23

(1) Den indvendige vedligeholdelse og modernisering af den enkelte ejerlejlighed påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere.

Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstalles af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift.

(2) Ved indvendig vedligeholdelse og modernisering forstås såvel maling, hvidtning og tapetsering som vedligeholdelse af gulve, træværk, murværk og puds, som den indvendige side af døre og vinduer, som alt lejlighedens udstyr, herunder elektriske installationer, gas- og vandhaner, radiatorer, radiatorventiler og sanitetsinstallationer som tilgangs- og afløbsrør ud til fællesstammerne, som hvad

Bilag 4: Individuelle vedtægter

det i øvrigt efter den til enhver tid gældende lejelovgivning måtte påhvile lejeren at vedligeholde og forny.

(3) Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres folgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.

(4) Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Oversiddes denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at den pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

(5) Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, moderniseringer m.v. eller ombygninger.

(6) Vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, der skal foranstalles af foreningen for dennes regning, skal efter endt udførelse besigtiges af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening eller af viceværten og et bestyrelsesmedlem i forening, og regninger vedrørende arbejdets udførelse skal anvises til betaling af de nævnte. Vedligeholdelsesarbejder skal om muligt udføres af håndværkere, der til enhver tid er påført den af bestyrelsen udarbejdede håndværkerliste.

Ordensforskrifter:

§ 24

(1) Medlemmet og de personer, der opholder sig i medlemmets ejerlejlighed, må nøje efterkomme de af bestyrelsen (eller generalforsamlingen) fastsatte ordensregler. Er intet vedtaget, gælder den af boligministeriet godkendte lejekontraksformular vedr. ordensreglementet.

Medmindre andet særskilt vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for andre ejerlejlighedsejere.

(2) Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer eller opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner m.v.

(3) Et medlem er berettiget til at ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke bærende skillerum, i det omfang dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere.

Medlemmet er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af medlemmets ejerlejlighed, selv om andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere.

Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af det medlem, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder, og denne plan godkendes på en generalforsamling. Godkendelsen kan betinges af, at der fastsættes en erstatning for gener og ulemper til den eller de medejere, hvis ejerlejligheder berøres.

Medlemmet er pligtig at indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette over for foreningen.

(4) En ejerlejlighed, der ved ejendommens opdeling i ejerlejligheder, har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives, i det omfang det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigede klager fra andre beboere.

(5) Medlemmet må ikke foretage udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer i en beboelseslejlighed, end der er værelser i denne, og ejerlejligheden må ikke få karakter af klublejlighed.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejereren, evt. sideløbende med ejerlejlighedsejeren.

Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten, der skal forelægges og tiltrædes af bestyrelsen.

Misligholdelse:

§ 25

(1) Hvis et medlem væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægt, herunder ved undladelse af betaling af de medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejerne, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand.

(2) Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejligheden hurtigst muligt.

Opløsning:

§ 26

(1) Da foreningen er oprettet i henhold til lovgivningen om ejerlejligheder, kan den ingensinde opløses uden enighed mellem samtlige medlemmer om, at ejendommens ejerlejlighedsstatus skal ophøre.

Påtaleret:

§ 27

(1) Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og enhver ejerlejlighedsejer under foreningen.

Tinglysning:

§ 28

(1) Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. #.....

Vedtægternes § 22 begæres tillige tinglyst pantstiftende for kr. #..... på hver enkelt ejerlejlighed under matr.nr. #.....

Med hensyn til de ejendommen og ejerlejlighederne påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens og ejerlejlighedernes blade i tingbogen.

Dato #.....

(Underskrift, typisk af bestyrelsen)

(Vedtægterne skal efter omstændighederne godkendes af kommunen i henhold til § 42 i lov om planlægning)

2. Særlige bestemmelser

§

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at tilslutte sig fællesantenneanlæg og andre lignende mindre anlæg og betale en forholdsmæssig andel af anlægs- og driftsudgifterne, for så vidt et flertal af medlemmerne efter fordelingstal på en generalforsamling stemmer for gennemførelse af et sådant anlæg.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

§

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse m.v., som vedtages af generalforsamlingen med fornøden majoritet.

Udgiftsfordelingen sker efter fordelingstal, medmindre det godtgøres, at denne fordeling vil virke åbenbart urimelig for en eller flere ejerlejlighedsejere.

§

Såfremt det på generalforsamlingen beslutes at optage et fælleslån til brug ved fornyelse af fælles installationer, større vedligeholdelsesarbejder el. lign., er bestyrelsen berettiget til at benytte de efter § #..... pantsatte ejerpantebreve som sikkerhed for et sådant lån.

§

Medlemmer, der indtræder i foreningen ved overtagelse af en ejerlejlighed, tinglyser til sikkerhed for medlemmets forpligtelser af enhver art over for foreningen et ejerpantebrev stort kr. #....., som håndpantsettes til foreningen.

Ejerpantebrevet respekterer #.....

§

Vedrørende den eller de ejerlejligheder, som er udlejet til funktionærer ansat af foreningen, har foreningen forkøbsret ved salg på vilkår, som kan opnås hos tredjemand, og således at forkøbsretten skal udnyttes senest 14 dage efter tilbudsmodtagelse.

Foreningen er forpligtet til efter påkrav fra ejeren af den eller de pågældende ejerlejligheder at købe disse på vilkår, der svarer til, hvad tilsvarende ejerlejligheder sælges til på det pågældende tidspunkt i fri handel. Såfremt enighed ikke kan opnås om vilkårene, fastsættes disse ved vurdering foretaget af en voldgiftsret, som nedsættes ved #..... (Voldgiftsretten beskrives).

§

Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum/pulterrum. Det kælderrum/pulterrum, der hører til en ejerlejlighed første gang, ejerlejligheden sælges, skal i mangel af anden aftale mellem ejeren af ejerlejligheden og foreningen til stadighed høre til ejerlejligheden. Foreningen fører register over, hvilke kælderrum/pulterrum der hører til de enkelte ejerlejligheder.

§

Vedrørende fællesarealer, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinier, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt foreningen beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de hertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklarationer vedrørende nævnte råden, er foreningens bestyrelse bemyndiget til at udfærdige sådanne deklarationer, at underskrive disse og lade deklarationerne tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer. Dette omfatter f.eks. eventuelle fællesantenneanlæg, transformatorstation, regnvandsbassin, parkeringspladser, varmtvandsanlæg, vaskerier m.m.

§

Generalforsamlingen kan beslutte, at eventuelle af foreningen ejede garager, hvis disse er særskilt opdelt, skal sælges, dog kun til medlemmer.

§

På begæring af en ejerlejlighedsejer kan de for ejendommen fastsatte fordelingstal ændres af en voldgiftsret, såfremt det godtgøres, at det eksisterende fordelingsgrundlag er åbenbart urimeligt. Foreningen er på de ikke-klagende ejerlejlighedsejeres vegne part i sagen.

Voldgiftsretten nedsættes #..... (voldgiftsretten beskrives).

Voldgiftsrettens afgørelser er endelige og kan ikke indbringes for domstolene, og kendelsen vil være at tinglyse på ejendommens blad i tingbogen som supplement til anmeldelsen om ejendommens opdeling i ejerlejligheder og den dertil hørende fortegnelse.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

§

Så længe foreningens medlemstal er under 5, fungerer en af de oprindelige ejere af ejendommen som formand for bestyrelsen, og de øvrige medlemmer af foreningen indtræder i bestyrelsen.

Den midlertidige bestyrelse forpligter foreningen efter samme retningslinier som en på generalforsamlingen valgt bestyrelse.

Så længe den midlertidige bestyrelse fungerer som sådan, skal der ikke vælges nogen revisor, idet administrator alene udfærdiger årsregnskabet.

Indtil en generalforsamling har været afholdt, fastsættes størrelsen af foreningens budget af administrator.

§

Det kan på generalforsamlingen vedtages, at ejerforeningen på medlemmernes vegne optager fælleslån. Vedtagelse sker efter reglerne i § #....

Såfremt generalforsamlingen vedtager, at foreningen skal optage fælleslån, er bestyrelsen befyndet til at optage lånet på ejerforeningens og medlemmernes vegne. Samtlige medlemmer på tidspunktet for låneoptagelsen hæfter direkte, personligt og solidarisk over for den långivende institution. Hæftelsen omfatter ethvert krav, der udspringer efter ovennævnte stykke, og som långivende institution måtte have mod ejerforeningen eller dennes medlemmer. Ved ejerskifte hæfter nye medlemmer fra medlemskabets indtræden tillige direkte, personligt og solidarisk over for den långivende institution. Tidligere medlemmer af ejerforeningen hæfter efter denne paragraf, indtil den långivende institution accepterer, at medlemmet bliver frigjort for hæftelsen.

Ved ejerskifte er det nye medlem af ejerforeningen senest på overtagelsesdagen forpligtet til at give långivende institution meddelelse om ejerskifte.

§

Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse som pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed for et beløb, der udgør den pågældende ejerlejligheds fordelingstal ganget med kr. #...., dog maksimum kr. #..... Panteretten respekterer foranstående pantehæftelser og rykker op efter disse, for så vidt som de efter deres indhold afdrages og/eller til et forud angivet tidspunkt indfries. Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen har eller måtte få på et medlem, er ethvert medlem forpligtet til altid at have eller lade tinglyse pant med bedst mulig prioritetsstilling for et beløb svarende til det i ovennævnte stykke nævnte beløb.

Såfremt et medlem ikke har tinglyst pant som anført i ovennævnte stykke, har medlemmet pligt til inden 14 dage efter, at påkrav fra ejerforeningen er kommet frem, at lade pantsikkerheden lyse. Såfremt anmodning om tinglysning af pantsikkerheden ikke er fremsendt til tinglysning inden denne frist, kan ejerforeningen lyse pantsikkerheden på medlemmets vegne.

Bilag 4: Individuelle vedtægter

3. Allonge til vedtægter

Anmelder: #.....

Matr.nr.: #.....
Ejerlejlighed nr.: #.....
Beliggende: #.....

**Allonge til
vedtægter for EJERFORENINGEN SØBO**

§§§

Således vedtaget med kvalificeret majoritet på ejerforeningens generalforsamling den (dato), idet det erklæres, at #..... (ejerer af restejerlejlighederne) har #..... (antal) gyldige stemmer, jf. lov om ejerlejligheder § 2, stk. 4.

Som dirigent: #.....
I bestyrelsen: #.....

(ved tinglysning bør der forevises erklæring fra ejeren af restejerlejlighederne om, i hvilket omfang at disse har været genudlejet siden 1979):

4. Erklæring

Undertegnede #....., der er ejer af ejerlejlighederne nr. #....., alle af matr.nr. #....., erklærer herved, at ingen af ejerlejlighederne er genudlejede efter udgangen af 1979, jf. lov om ejerlejligheder § 2, stk. 4.

Som ejer: #.....

BILAG 5

Indkaldelse til generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling

Til ejerlejlighedsejerne i
Ejerforeningen SØBO

[dato]

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Som administrator af Ejerforeningen SØBO og i henhold til vedtægterne §§ 6 og 7 skal vi hermed på bestyrelsens vegne indkalde til ordinær generalforsamling, som afholdes

[uge]dag den 10. april [årstal] kl. [klokkeslæt]
i Ejerforeningens GILDESAL

DAGSORDEN efter valg af dirigent, referent og evt. stemmeudvalg:

- a) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- c) Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- d) Valg af formand for bestyrelsen.
- e) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- f) Valg af suppleanter for bestyrelsen.
- g) Valg af revisor og revisorsuppleant.
- h) Valg af administrator.
- i) Behandling af indkomne forslag.
- j) Eventuelt.

Regnskab [årstal] samt budgetforslag [årstal] vedlægges.

Såfremt De er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan De stemme ved fuldmagt. Fuldmagtsblanket vedlægges.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indgives skriftligt til bestyrelsen inden udgangen af marts måned, hvorefter forslaget vil blive eftersendt.

Med venlig hilsen
[administrator]

Bilag 5: Indkaldelse til generalforsamling

2. Alternative/supplerende dagsordenspunkter m.v.

- ad b) Bestyrelsen foreslår, at mellemværendet mellem ejerforening og medlemmer udlignes/at overskud udbetales til medlemmerne/at overskud henlægges til større renoveringsarbejder/at overskud overføres til driftsbudget for løbende regnskabsår/at underskud indbetales af medlemmerne senest
- ad c)herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling/... og fastlæggelse af á conto fællesudgifter
- ad e) Følgende medlemmer er på valg [navn]
- ad i) Bestyrelsen bemyndiges til at bekoste udarbejdelse af en tilstandsrapport og en handlingsplan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen/
 - Overordnet tilstandsrapport er vedlagt. Bestyrelsen bemyndiges til og pålægges at udarbejde en prioriteret handlingsplan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen, og at undersøge, hvilke arbejder der bør gennemføres og dernæst indkalde til en ekstraordinær generalforsamling./
 - Bestyrelsen bemyndiges til at indhente og acceptere tilbud på [byggearbejder beskrives] indenfor en samlet anskaffelsessum på kr. [tal]/
 - Bestyrelsen bemyndiges til at optage fælleslån på maksimalt kr. [tal] til brug for finansiering af [formål]/
 - Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve ekstraordinær fællesydelse, svarende til kr. [tal] pr. fordelingstal pr. måned. Ydelsen skal anvendes til følgende [formål]/
 - Renoveringsarbejderne i henhold til budgetoversigt udføres i [årstal] og de samlede udgifter kr. [beløb] svarende til kr. [beløb] pr. fordelingstal, indbetales til administrationen ved engangsopkrævning senest den [dato]. Arbejdet forventes igangsat [dato], idet igangsættelsen dog er afhængig af, at samtlige indbetalinger er modtaget/
 - Bestyrelsen bemyndiges til på ejerforeningens vegne at købe ejerlejlighed [nr. og matr. nr. og beliggenhed], der skal anvendes til indretning af »folkerum«, d.v.s. opholdsrum m.v. for ejendomsfunktionærer samt ejendoms kontor. Bestyrelsen foreslår at lejligheden købes kontant/

Vedrørende fradrag af rente på fælleslån, henvises til specifikationen på side [tal] i det vedlagte regnskab.

Er der spørgsmål til regnskabet kan der rettes henvendelse hertil, så jeg kan have svar klar til generalforsamlingen/Evt. spørgsmål til regnskab og budget bedes om muligt fremsendt skriftligt til ejendomsadministrationen eller afleveret til bestyrelsen inden generalforsamlingen, således at vi kan medtage det relevante materiale til besvarelse.

Sidste generalforsamling var ikke beslutningsdygtig p.g.a. det lille fremmøde. Skulle De være forhindret i at deltage, er det derfor nødvendigt, at De indsender vedlagte fuldmagt, idet regnskab, budget m.v. ikke kan godkendes uden tilstrækkeligt fremmøde.

Bilag 5: Indkaldelse til generalforsamling

3. Ekstraordinær generalforsamling

Til ejerlejlighedsejerne i
Ejerforeningen SØBO

[dato]

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Som administrator af Ejerforeningen SØBO og i henhold til vedtægterne §§ 8 og 11 skal vi hermed på bestyrelsens vegne indkalde til ekstraordinær generalforsamling, som afholdes

[uge]dag den 22. april [årstal] kl. [klokkeslæt]
i Ejerforeningens GILDESAL

DAGSORDEN efter valg af dirigent, referent og evt. stemmeudvalg:

1. Forslag til vedtægtsændringer.
2. Eventuelt.

Den [dato] blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen.

Der var fremmødt 30 (af i alt 49) stemmeberettigede ejere med et samlet fordelingstal på 352 (af i alt 500). Da ejeren af ejerlejlighed nr. 10 (med et fordelingstal på 5) ikke havde stemmeret på grund af genudlejning, var der kun et stemmeberettiget fordelingstal på 347 (af i alt 495).

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne kom til afstemning med følgende resultat:

- efter antal:
 - af i alt 30 (100%) fremmødte antal lejligheder stemte 24 lejligheder (80.00%) for, 5 lejligheder (16.67%) imod og 1 lejlighed (3.33%) hverken for eller imod
 - af i alt 49 stemmeberettigede antal lejligheder var der således 48.98%, der stemte for
- efter fordelingstal:
 - af i alt 347 (100%) fremmødte og stemmeberettigede fordelingstal stemte 270 fordelingstal (77.81%) for, 71 fordelingstal (20.47%) imod og 6 fordelingstal (1.72%) hverken for eller imod
 - af i alt 495 stemmeberettigede fordelingstal var der således 54.55%, der stemte for

Forslaget blev således vedtaget med mere end $\frac{2}{3}$ af de **fremmødte** stemmer både efter antal og efter fordelingstal, men da vedtægterne kræver, at $\frac{2}{3}$ af de **stemmeberettigede** stemmer både efter antal og efter fordelingstal stemmer for forslaget, kan forslaget først endeligt godkendes på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget uanset antallet af fremmødte vil kunne vedtages, såfremt $\frac{2}{3}$ af de **fremmødte** stemmer både efter antal og efter fordelingstal stemmer for.

Såfremt De er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan De stemme ved fuldmagt. Fuldmagtsblanket vedlægges.

Med venlig hilsen
[administrator]

BILAG 6

Fuldmagt

Undertegnede

ejer af ejerlejlighed nr.

Beliggende

bemyndiger herved [bestyrelsen/bestyrelsesformanden/anden navngiven person] til at repræsentere mig og stemme på mine vegne på generalforsamlingen den [dato] kl. [klokkeslæt] i Ejerforeningen SØBO, herunder til at

stemme FOR _____ IMOD _____ (afkryds det ønskede)

det under dagsordenens pkt. [tal] stillede forslag til ændring af vedtægter, jf. de med indkaldelsen vedlagte ændringsforslag.

[sted], den [dato]

.....
underskrift af ejerlejlighedens registrerede ejer

(Udfyldes af bestyrelsen) Antal stemmer efter fordelingstal: _____

BILAG 7

Ordinært budget

Ejerforeningen Søbo – Budget 1997	1997	1996	1996
		faktisk	budget
Fællesbidrag	540000	540000	540000
Vaskeri	8000	8814	7000
Renter m.v.	1000	222	1000
Andre indtægter	0	1312	0
Ekstraordinære indbetalinger	0	0	0
Samlede indtægter	549000	550348	548000
Eludgifter	34000	30988	34000
Vand	111000	95881	100000
Renovation	58000	63482	63500
Skorstensfejning	1000	953	1000
Forsikringer m.v.	81000	81023	79000
Lønninger m.v.	65000	62828	65000
Vinduespolering	4000	837	4000
Reparation og vedligeholdelse	78200	88026	80200
Ingeniør	0	12500	15000
Arbejdsweekend	5000	2678	5000
Ejendomsudgifter	437200	439196	446700
Administration	55000	55000	55000
Revision	14500	14500	14500
Porto, kopier m.v.	3000	3111	4000
Bestyrelsesudgifter	6000	6246	4000
Varmeregnskab	13000	12352	10800
Gebyrer	3000	5191	2000
Foreningsudgifter	94500	96400	90300
Advokat	10000	1500	0
Tinglysning vedtægter	6300	0	0
Tab på debitorer	0	12046	10000
Renter	1000	918	1000
Diverse udgifter	17300	14464	11000
Samlede udgifter	549000	550060	548000
Fællesudgift pr. fordelingstal pr. år	1080		
Fællesudgift pr. fordelingstal pr. måned	90		

BILAG 8

Viceværtkontrakt

Mellem EJERFORENINGEN SØBO og [viceværten] oprettes følgende kontrakt, hvorved ejerforeningen pr. [dato] ansætter [viceværten] som vicevært på ejendommen.

Viceværten gør sig straks efter ansættelsen fortrolig med ejendommens forhold, herunder dennes tekniske installationer. Ejerforeningen sørger for nødvendige oplysninger vedrørende ejendommens anvendte håndværkere, leverandører, m.v. og vedrørende kontaktpersoner i øvrigt.

Viceværtstillingen omfatter følgende opgaver:

- Renholdelse
 - a. gård, gade, passage, port, kælderhal-se, kældergennem- og nedgange fejes efter behov dog minimum 1 gang ugentlig
 - b. kloaker og lyskasser tømmes 1 gang månedlig
 - c. vaskekælder rengøres 1 gang ugentlig og cykelkælder efter behov
 - d. grønne områder holdes løbende i pæn orden
 - e. snerydning og grusning efter gældende politivedtægt
- Trappevask og vinduespolering
 - a. hovedtrapper vaskes 1 gang ugentlig, i vinterhalvåret evt. hyppigere efter behov
 - b. køkkentrapper vaskes 1 gang månedlig
 - c. vinduer på hoved- og køkkentrapper poleres 2 gange årligt, henholdsvis forår og efterår
 - d. hovedrengøring af hoved- og køkkentrapper 1 gang årligt efter nærmere aftale
 - e. løbende tilsyn med trappelys og udskiftning af defekte pærer
- Opsyn med varmecentral
 - a. påfyldning af vand.
 - b. opsyn med el-anlæg samt udskiftning af el-pærer og sikringer
 - c. føre driftrapport 2 gange ugentlig
 - d. sæsonmæssig åbning og lukning
 - e. løbende eftersyn af rørsystemet for brud og utætheder
- Istandsættelse og vedligeholdelse
 - a. rekvisition af håndværkere i samråd med bestyrelse eller administrator, da viceværten ikke er bemyndiget til selv at bestille arbejder eller reparationer udført
 - b. kontrol med udførelse af håndværkerarbejde og attestation af regninger
 - c. foretage småreparationer på fællesarealer, hvortil der ikke kræves autorisation, efter nærmere aftale med bestyrelsen om arbejdets omfang og evt. materialepris
 - d. sørge for lukning af diverse hovedledninger ved »utætheder« og sørge for fornøden afspærring ved uheld
- Beboerkontakt
 - a. etablere fast kontortid 2 gange ugentligt efter nærmere aftale med bestyrelsen
 - b. modtage henvendelser fra beboere om reparation, mangler, uorden eller uregelmæssigheder i ejendommen
 - c. påse at almindelige ordensregler overholdes af beboere i ejendommen
 - d. sørge for udskiftning af navneskilte på trapper og dørtelefoner i forbindelse med ind- og udflytninger fra lejlighederne

Bilag 8: Viceværtkontrakt

- Diverse
 - a. indkøb og vedligeholdelse af ejendommens værktøj
 - b. opbevaring af nøgler til ejendommens fællesrum
 - c. indkøb af materialer til brug for udførelse af arbejdsopgaverne

Viceværtens bemyndigelse:

- a. viceværten kan uden særskilt bemyndigelse rekvirere håndværkere for beløb under kr. 1000,- pr. sag
- b. i tilfælde af uopsættelige reparationer er viceværten berettiget og forpligtet til at foranledige disse udført, men giver efterfølgende bestyrelsen underretning herom
- c. viceværten kan uden særskilt bemyndigelse indkøbe materialer så som grus, rengøringsartikler, håndværktøj el. lign. til brug for udførelse af arbejdsopgaverne

Løn- og ansættelsesforhold:

- a. aflønning sker efter de gældende regler i mønsteroverenskomst for ejendomsfunktionærer
- b. der ydes ferie, feriegodtgørelse og ATP-bidrag efter lovgivningens regler
- c. til arbejdsforholdet er ikke tilknyttet funktionærbolig
- d. ejerforeningen afholder udgifter til nødvendige arbejdsredskaber og materialer

- e. viceværten stiller egen telefon til rådighed, men ejerforeningen betaler månedlig bagud kr. [beløb] i godtgørelse
- f. viceværten sørger, i samarbejde med bestyrelsen, for afløsning i forbindelse med afvikling af ferie

Arbejdsforholdet kan af hver af parterne opsiges i henhold til reglerne i funktionærloven. De første 3 måneders ansættelse anses som prøvetid, indenfor hvilken periode arbejdsforholdet af ejerforeningen kan opsiges med 14 dages varsel.

Væsentlig misligholdelse eller tilsidesættelse af kontraktens bestemmelser, bevirker at arbejdsforholdet kan hæves uden opsigelse til øjeblikkelig ophør.

Undertegnede vicevært erklærer mig ansvarlig overfor politiet for opfyldelse af samtlige de ejendommen påhvilende pligter som grundejer, og er indforstået med, at jeg tilmeldes som ansvarshavende. Fejeerklæring vil således blive underskrevet hos politiet.

[sted og dato]

For ejerforeningen:

Som vicevært:

BILAG 9

Almindelige bestemmelser for teknisk rådgivning og bistand

oktober 1989

1. Alment

1.0 Reglernes anvendelse og formål

1.0.1. Bestemmelserne finder anvendelse på teknisk rådgivning og bistand inden for bygge- og anlægsområdet, herunder arkitektmæssig, ingeniørmæssig, landskabsarkitektmæssig og planlægningsmæssig bistand.

1.0.2. I bestemmelserne forstås ved »rådgiver« den, der påtager sig løsning af en given opgave inden for bestemmelsernes område, og ved »klient« den, der antager rådgiveren til løsning af opgaven.

1.0.3. Bestemmelserne gælder for retsforholdet mellem rådgiveren og hans klient, hvor ikke andet følger af deres aftale. Fravigelse af reglerne er kun gældende, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

1.1 Rådgiverens virke

1.1.1. Rådgiveren er sin klients tillidsmand og varetager dennes interesser i det omfang, disse ikke strider imod kravene til hans professionelle standard. Hvis dette er tilfældet, skal han orientere klienten herom. Rådgiveren er forpligtet til at iagttage diskretion med hensyn til særlige forhold og forretningshemmeligheder inden for klientens virksomhed, som han måtte få kendskab til gennem sit arbejde for denne.

1.1.2. Rådgiveren modtager sit honorar af klienten. Han må ikke under nogen form – hverken direkte eller indirekte – modtage eller kræve ydelser, så som provision eller rabat, som ikke fuldt ud kommer klienten til gode.

1.1.3. Står rådgiveren i et sådant forretnings-, familie- eller lignende forhold til en entreprenør eller en anden i sagen involveret part, at der vil kunne rejses tvivl om hans virke som klientens tillidsmand, skal han orientere klienten om forholdet og om betydningen heraf. Bevisbyrden for, at klienten har modtaget en rettidig og fyldestgørende orientering, påhviler rådgiveren.

1.1.4. Har rådgiveren en licens- eller lignende ret over en bygning, en bygningsdel, et materiale, en inventargenstand eller lignende, der påtænkes anvendt i forbindelse med løsningen af opgaven, er han pligtig at oplyse klienten herom.

1.1.5. Rådgiveren medvirker til, at rimelige aftaler indgås mellem klienten og de entreprenører, som klienten antager til sagens gennemførelse.

1.1.6. Rådgiveren er forpligtet til, når han i forbindelse med løsningen af en opgave bliver opmærksom på forhold, som efter deres karakter kan rumme en alvorlig risiko eller fare for omgivelserne, at underrette klienten herom, samt herudover efter om-

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

stændighederne foranledige, at risikoen afdækkes eller faren imødegås.

1.2 Klientens virke

1.2.1. Den kontraktretslige gennemgang af de af rådgiveren udarbejdede udkast til udbudsgrundlag, accepter, entrepriseaftaler mv. påhviler klienten.

1.2.2. Klienten skal udpege en person, der er bemyndiget til at disponere på hans vegne i forhold til rådgiverne.

2. Rådgivningen

2.1 Rådgivningsaftalen

2.1.1. I rådgivningsaftalen skal være fastlagt rådgivningens omfang og honorarform, hvilket grundlag, herunder økonomisk grundlag, klienten skal give rådgiveren for opgavens løsning, i hvilken organisationsform rådgivningen skal gennemføres, hvilke beslutninger klienten skal tage under opgavens løsning, og i hvilken form løsningen skal fremtræde.

Ønsker klienten, at én eller flere bestemte personer hos rådgiveren står for aftalte ydelser, skal dette fremgå af aftalen.

2.1.2. I aftalen skal være taget stilling til opgavens økonomiske rammer.

I aftalen skal endvidere være taget stilling til, om tidsfrister skal fastsættes, jf. afsnittene 5 og 6.1.

2.1.3. Eventuelle ændringer i de forhold, der nævnes i 2.1.1 og 2.1.2, skal udtrykkelig aftales og fastlægges.

2.1.4. Rådgiverens ydelser skal fremgå af rådgivningsaftalen.

2.1.5. Finder rådgiveren, at der til sagens gennemførelse er behov for speciel rådgivning ud over den, han påtager sig at yde,

skal han oplyse klienten herom, forinden aftale indgås.

2.1.6. Klienten kan ændre opgaven eller grundlaget for denne. Medfører ændringen et ikke uvæsentligt merarbejde, har rådgiveren krav på tilsvarende regulering af honoraret.

Kravet skal fremsættes umiddelbart efter, at det kan erkendes, at merarbejdet ikke er uvæsentligt.

2.2 Rådgivningens former

2.2.1. Delt rådgivning

Ved delt rådgivning forstås en rådgivningsform, hvor den samlede opgave løses af flere rådgivere, der hver især har indgået aftale med klienten.

2.2.2. Totalrådgivning

Ved »totalrådgivning« forstår en rådgivningsform, hvor én rådgiver eller en gruppe af selvstændige rådgivere under én aftale med klienten påtager sig løsning af samtlige eller de væsentligste rådgivningsopgaver ved et projekt.

2.3 Rådgivningens faser

2.3.1. Ved løsning af opgaver kan rådgiveren bistand ydes i følgende hovedfaser:

1. Programfasen
2. Forslagsfasen
3. Projekteringsfasen
4. Udførelsesfasen
5. Brugsfasen Indholdet og eventuel underinddeling af de enkelte hovedfaser skal fremgå af rådgivningaftalen.

2.3.2. De enkelte faser gennemløbes hver for sig og afsluttes med anskueliggørende materiale. På grundlag heraf træffer klienten beslutning om fortsættelse.

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

2.4 Forhold under rådgivningen

2.4.1. Rådgiveren er pligtig at samarbejde med de øvrige rådgivere, som måtte være tilknyttet sagen.

Til at forestå koordineringen af de tekniske rådgiveres og specialkonsulenters ydelser og til varetagelse af kontakten mellem klienten og de enkelte rådgivere udpeges en projekteringsleder.

Til at forestå den økonomiske og tidsmæssige styring under udførelsen, herunder koordineringen af de tekniske rådgiveres fagtilsyn, udpeges en byggeleder.

2.4.2. Projekteringslederen vil normalt være den af rådgiverne, der i forbindelse med projektets tilblivelse forestår de grundlæggende projekteringsarbejder, hvortil de øvrige rådgivere bidrager inden for deres speciale.

Ved delt rådgivning udpeger klienten projekteringslederen efter indstilling fra de tekniske rådgivere, der på tidspunktet for udpegningen er knyttet til opgaven.

Aftaler med senere til opgaven knyttede rådgivere indgås af klienten efter samråd med projekteringslederen.

Byggeledelsen forestås af en rådgiver, som vælges af klienten i samråd med projekteringslederen, enten blandt de på sagen involverede rådgivere, eller uden for deres kreds.

Projekteringslederen/byggelederen overtager ikke ansvar for fejl og forsømmelser i de enkelte rådgiveres arbejde.

Finder en rådgiver, at hans synspunkter under projekteringen tilsidesættes væsentligt af projekteringslederen, skal han sammen med denne forelægge problemet for klienten.

Finder en rådgiver, at hans synspunkter under udførelsen tilsidesættes væsentligt af projekteringslederen/byggelederen, skal han sammen med denne eller disse forelægge problemet for klienten.

Disse forelæggelser skal være baseret på en skriftlig redegørelse, der indeholder begge parter synspunkter.

Henskyder klienten afgørelsen til rådgiverne, er projekteringslederens afgørelse endelig.

2.4.3. Ved totalrådgivning er projekteringsledelsen inkluderet i rådgivningsydelsen, og udpegningen af projekteringsleder er et internt rådgiveranliggende.

2.4.4. Rådgiveren deltager i de møder og forhandlinger med myndigheder og andre, som opgavens løsning kræver.

Rådgiveren holder klienten løbende orienteret om opgavens løsning og skal straks underrette ham, hvis der opstår vanskelighed ved at løse opgaven som aftalt.

2.4.5. Rådgiveren kan anvende fremmed bistand til løsning af opgaven, hvor der er sædvane herfor, eller hvor bistanden er af mindre væsentlig betydning.

Med mindre andet er aftalt med klienten, betales sådan bistand af rådgiveren, og denne hæfter for bistanden som for eget arbejde.

3. Honorering

3.0 Generelt

3.0.1. For løsningen af den opgave, som er overladt rådgiveren, oppebærer denne et honorar, hvis beregningsgrundlag eller størrelse fastsættes i aftalen med klienten.

3.0.2. Honoraret skal i forhold til såvel klienten som rådgiveren være rimeligt. Honoraret skal dække opgavens forsvarlige gennemførelse og en fyldestgørende varetagelse af klientens interesser.

3.0.3. Rådgiveren har krav på honoraret for hele den aftalte bistandsydelse, dog under iagttagelse af reglerne om ophævelse, udskydelse, misligholdelse og standsning, jf. afsnit 7 og 8. Det bevirker ikke fradrag i honoraret, at enkelte ydelser i en fase ikke har foreligget særskilt, hvis den aftalte opgave er løst på fyldestgørende måde.

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

3.1 Honorarformer

3.1.1 Hovedformer

3.1.1.1. Fast honorar

Ved fast honorar forstås en mellem klienten og rådgiveren aftalt fast sum som honorar. Honoraret kan kun forlanges revideret, såfremt der sker ændringer i aftalens forudsætninger.

3.1.1.2. Honorar baseret på fysiske enheder
Herved forstås et honorar, der fremkommer som et produkt af et enhedsbeløb og et antal fysiske enheder.

3.1.1.3. Honorar efter regning

Herved forstås et honorar udregnet på grundlag af den tid, der er anvendt til opgavens løsning.

Anvendes på opgaven elektronisk databehandling (edb) eller andet specialudstyr, afregnes for medarbejdere og indehavere som ovenfor angivet, medens brug af edb-anlæg og edb-programmer godtgøres efter nærmere aftale

3.1.1.4. Honorar efter byggeudgift

Herved forstås et honorar, der fremkommer som en procentdel af byggeudgiften.

3.1.1.5. Skønsmæssigt fastsat honorar

Herved forstås et honorar, der efter aftale mellem klient og rådgiver fastsættes af rådgiveren under hensyn til arbejdets art og økonomiske betydning.

3.1.2 Kombinerede former

3.1.2.1. Blandingshonorar

Ved blandingshonorar forstås en honoreringsform, hvor den eller de enkelte bistandsydelser honoreres efter en kombination af forskellige honorarformer.

3.1.2.2. Delt honorar

Ved delt honorar forstås en honoreringsform, hvorefter forskellige dele af den råd-

givendes samlede bistand honoreres efter forskellige honorarformer.

3.1.3. Honorar ved genanvendelse

Herved forstås et honorar aftalt mellem klient og rådgiver i forbindelse med, at et projekt eller begrænsede dele heraf, på et senere tidspunkt uden ændringer, genanvendes til nye opgaver for samme klient. Honoraret dækker anvendelsen af projektet og det ansvar, der er forbundet med de i projektmateriale indeholdte anvisninger og beregninger.

3.2 Udlæg

3.2.1. Rådgiverens honorar omfatter ikke de udlæg, som rådgiveren anviser eller afholder på klientens vegne i forbindelse med sagens gennemførelse.

3.2.2. Som udlæg betragtes:

- a) Udgifter i forbindelse med kørsel i bil, nødvendige rejser, herunder eventuel fraværsgodtgørelse samt afholdte udgifter i forbindelse med nødvendig udstationering af personale fra rådgiverens kontor, som nærmere fastsat i rådgivningsaftalen.
- b) Udgifter til reproduktion af tegningsmateriale, bortset fra udgifter til reproduktion af materiale til egen anvendelse indtil fremstilling af licitationsmateriale. udgifter til reproduktion af materiale til gensidig orientering af rådgiverne ved delt rådgivning, med mindre anden aftale indgås. Udgifter til mangfoldiggørelse af beskrivelser, regnskabsudskrifter, mødereferater o.lign.
- c) Udgifter til modeller, fotografier, udlægningstegninger samt andet materiale til belysning af opgaven fremstillet efter aftale med klienten.
- d) Afgifter for de til sagens gennemførelse nødvendige attester mv.
- e) Udgifter til specialkonsulenter engageret efter aftale med klienten

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

3.2.3. Regninger vedrørende udgifter som anført i 3.2.2, pkt. b), c), d), e) anvises normalt af rådgiveren. Såfremt rådgiveren efter aftale med klienten udlægger beløbet, refunderes dette med tillæg på 5%. Dette gælder dog ikke egne regninger. Om udbetaling af udlæg, se 3.4.

3.2.4. Eventuelle andre, i forbindelse med bistanden, opnåede udgifter, ud over de under 3.2.2 nævnte refunderes efter aftale med klienten.

3.3 Merværdiafgift

3.3.1. De af rådgiveren tilkommende honorarer, udlæg mv. betales med tillæg af merværdiafgift efter de gældende bestemmelser.

3.4. Udbetaling

Rådgiverens honorar for de af ham præsterede ydelser forfalder til udbetaling i henhold til den procentvise fordeling af honoraret som specificeret i rådgivningsaftalen.

Rådgiveren er berettiget til at kræve honorar for de af ham præsterede ydelser betalt a conto månedsvis bagud. Acontobegæringen må ikke overstige honoraret for de af ham på ethvert tidspunkt præsterede ydelser inden for den enkelte fase. Ved arbejder, hvor rådgiverens ydelse gennem alle faser, eller dele heraf, er knyttet til en projekteringsplan, kan klienten eller rådgiveren forlange, at der til denne knyttes en stipuleret månedlig udbetalingsplan.

Hvor der er pålagt rådgiveren en dagbod for tidsfristoverskridelser i forbindelse med en forud fastlagt projekteringsplan, skal der til tidsplanen knyttes en udbetalingsplan.

Rådgiveren er berettiget til at kræve afholdte udlæg betalt månedsvis bagud.

Betaler klienten ikke rådgiverens acontobegæring eller udlæg inden 30 dag efter modtagelsen, eller slutregning inden 3 måneder efter modtagelsen, påløber derefter en rente svarende til den sats, som er gældende efter Lov om renter.

4. Ophavsret

4.1. Klienten er i det omfang, der er aftalt eller forudsat i aftalen, berettiget til at anvende det materiale, som er udarbejdet for opgavens løsning. Rådgiveren har i øvrigt alle rettigheder over sine ideer og det materiale, han har udarbejdet.

4.2. Rådgiveren må ikke uden klientens samtykke offentliggøre det af ham udarbejdede materiale eller dele heraf, før opgaven er løst. Klienten er pligtig at forelægge rådgiveren formen for eventuel offentliggørelse af det af denne udarbejdede materiale, inden offentliggørelse finder sted.

4.3. Ved offentlig gengivelse af det af rådgiveren udarbejdede materiale eller dele heraf såvel som ved offentlig gengivelse af bygninger eller anlæg, hvortil rådgiverens materiale er anvendt, skal rådgiverens navn anføres.

4.4. I det omfang, rådgiveren i henhold til aftalen foretager tværgående undersøgelser, omfattende funktionsanalyser og lignende, er klienten berettiget til at disponere over det herved fremkomne materiale.

5. Tidsfrister

5.1. I aftalen kan der fastsættes tidsfrister for rådgiverens løsning af opgaven eller for dele af denne, for beslutninger, som klienten skal træffe, for klientens afgivelse af materiale, som er nødvendig for opgavens løsning, samt for klientens egne ydelser.

5.2. Rådgiveren kan kræve forlængelse af aftalte tidsfrister, når løsningen af opgaven forsinkes:

- a) ved ændring af opgaven, som ønskes af klienten,
- b) såfremt klienten eller en af hans øvrige rådgivere ikke træffer beslutninger eller præsterer materiale eller ydelser inden for de aftalte tidsfrister,

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

- c) såfremt klientens entreprenører ikke præsterer materiale eller ydelser inden for de aftalte tidsfrister,
- d) såfremt myndigheder ikke meddeler godkendelser, beslutninger eller svar, eller præsterer materiale eller ydelser inden for de aftalte tidsfrister,
- e) ved offentlige pålæg,
- f) ved begivenheder, som rådgiveren ikke er herre over, og som han ikke forudså eller burde have forudset.

5.3. Rådgiveren kan kun påberåbe sig bestemmelserne i pkt. 5.2 i det omfang, han ved rimelige dispositioner har søgt at hindre eller begrænse forsinkelsen.

5.4. Rådgiveren skal ufortøvet skriftligt meddele klienten, når han anser sig berettiget til forlængelse af tidsfrister, og på forlangende godtgøre, at forsinkelsen skyldes et forhold, der berettiger til fristforlængelse.

5.5. Klienten kan kræve forlængelse af tidsfrister, når ham påhvilende ydelser eller beslutninger forsinkes:

- a) såfremt bygge-, sundheds-, frednings- eller lignende myndigheder ikke meddeler godkendelser, beslutninger eller svar eller ikke præsterer ydelser inden for de aftalte tidsfrister,
- b) ved offentlige pålæg fra bygge-, sundheds-, frednings- eller lignende myndigheder,
- c) ved begivenheder i øvrigt, som klienten ikke er herre over, og som han ikke forudså eller burde have forudset. I givet fald gælder også bestemmelserne i 5.4 og 5.4 for klienten.

5.6. Såfremt en tidsfristforlængelse er længere end to år, er rådgiveren berettiget til at ansætte opgaven for standset, jf. 7.1.3.

6. Ansvar

6.1 Ansvar for tidsfristoverskridelser

6.1.1. I aftalen kan fastsættes en dagbod, som rådgiveren er pligtig at betale klienten, hvis rådgiveren overskrider fastsatte tidsfrister uden at have krav på tidsfristforlængelse, jf. 5.2. Erstatningskrav for forsinkelse kan ikke rejses ud over dagbodens beløb. Er dagbod ikke fastsat, er rådgiveren i de nævnte tilfælde ansvarlig for tab efter dansk rets almindelige regler om forsinkelse, jf. 6.2.2-6.2.8.

6.1.2. Overskrider klienten tidsfrister som i 5.1 bestemt uden at have krav på fristforlængelse efter 5.5, er han pligtig at erstatte rådgiveren lidte tab efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

6.1.3. Er dagbod aftalt, og ønsker klienten at gøre gældende, at rådgiveren har overskredet en tidsfrist, er klienten pligtig skriftligt at fremsætte krav om betaling af bod med angivelse af bodens størrelse inden 30 dage efter det tidspunkt, hvortil løsningen skulle have været præsteret. Fremsættes kravet ikke som nævnt, er klienten afskåret fra at kræve dagbod.

6.2 Ansvar for fejl og forsømmelser

6.2.1. Rådgiveren er ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler for fejl og forsømmelser ved opgavens løsning.

6.2.2. Der kan træffes aftale mellem klienten og rådgiveren om størrelsen af rådgiverens ansvar og om rådgiveransvarets forsikringsdækning.

6.2.3.1. Rådgiverens ansvar ophører 5 år efter afslutningen af den rådgivningsopgave, som fejlen eller forsømmelsen vedrører. Ved rådgivning i forbindelse med udførelsen af bygninger og anlæg ophører rådgiveransvaret dog 5 år efter afleveringen af den

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

bygning eller det anlæg, fejlen eller forsømmelsen vedrører.

6.2.3.2. Klienten mister retten til at gøre ansvar gældende imod rådgiveren, såfremt klienten ikke skriftligt reklamerer over for rådgiveren, så snart klienten er eller burde være blevet opmærksom på tilstedeværelsen af rådgiverens mulige erstatningsansvar.

6.2.4. Rådgiveren hæfter ikke for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

6.2.5. Er foruden rådgiveren en eller flere andre ansvarlige over for klienten for et tab i forbindelse med et bygge- eller anlægsarbejde eller forberedelsen hertil, da hæfter rådgiveren kun for så stor en del af klientens tab, som svarer til den del af den samlede skyld, der er udvist af rådgiveren.

6.2.6.1. Har rådgiveren på klientens vegne påtaget sig at udøve tilsyn med, at aftalte ydelser er kontraktmæssige, er han kun ansvarlig for det tab, klienten måtte lide ved, at rådgiveren ikke rettidigt har påtalt, at en ydelse ikke er kontraktmæssig. Rådgiverens ansvar er – medmindre andet er aftalt – begrænset til et beløb på 2,5 mio kroner.

6.2.6.2. Ved eftersyn af bygninger er ansvaret – medmindre andet er aftalt – begrænset til et beløb på 2,5 mio kroner.

6.2.7. Ansvar imod rådgiverens medarbejdere kan ikke gøres gældende i videre omfang, end det kan gøres gældende imod rådgiveren.

6.2.8. Udøves totalrådgivning af en gruppe, jf. 2.2.2 hæfter gruppens medlemmer over for klienten solidarisk for opgavens løsning og optræder over for klienten som én rådgiver. Gruppen udpeger en leder, som optræder på gruppens vegne i forhold til klienten.

7. Udskydelse og standsning af opgaver

7.1 Udskydelse af opgaver

7.1.1. Udskydes løsningen af en opgave, efter at løsningen af opgaven er påbegyndt, uden at udskydelsen skyldes rådgiverens forhold, er rådgiveren berettiget til – foruden honorar for det indtil udskydelsen udførte arbejde – at kræve de udgifter dækket, som han får i anledning af, at opgaven udskydes, herunder løn til overflødiggjort arbejdskraft og leje af overflødiggjorte lokaler. Rådgiveren er pligtig at søge disse udgifter begrænset mest muligt.

7.1.2. Genoptages en opgave, som har været udskudt, er rådgiveren berettiget til at kræve honorar for det merarbejde, som er forbundet med opgavens genoptagelse.

7.1.3. Stilles løsningen af en opgave i bero i mere end to år, er rådgiveren berettiget til at anse opgaven for standset.

7.2 Standsning af opgaver

7.2.1. Standses en påbegyndt opgave, har rådgiveren krav på dækning af udgifter som bestemt i pkt. 7.1.1.

Standses en opgave, efter at projekteringen er påbegyndt, har rådgiveren tillige krav på en rimelig godtgørelse for klientens anvendelse af det af rådgiveren udarbejdede materiale eller dele heraf, jf. 7.2.3.

7.2.2. Standses en opgave, før projekteringen er påbegyndt, er klienten berettiget til for sagens fortsættelse at anvende analyser og beregninger og andet materialer, hvori forudsætninger for opgavens løsning indeholdes.

7.2.3. Standses en opgave, efter at projekteringen er påbegyndt, er klienten berettiget til for den påbegyndte sag at anvende det af rådgiveren udarbejdede materiale eller dele heraf.

Bilag 9: Almindelige bestemmelser

7.2.4. I tilfælde, hvor klienten, jf. 7.2.2 og 7.2.3 fortsat ønsker at gøre brug af det af rådgiveren udarbejdede materiale, er denne berettiget til at kræve, at hans navn ikke må benyttes i forbindelse med materialets fortsatte anvendelse.

7.2.5. Standses en opgave, før projekteringen er afsluttet, og ønsker klienten fortsat at gøre brug af det af rådgiveren udarbejdede materiale, er denne ikke ansvarlig for materialets fortsatte brug, uanset eventuelle fejl eller mangler i det før opgavens standsning udarbejdede materiale.

7.2.6. Uanset det i 7.2.3 fastsatte er klienten ikke berettiget til at lade det før standsningen udarbejdede materiale anvende som grundlag for en produktion med salg for øje. Dette gælder også i tilfælde, hvor rådgiverens bistand, jf. 4.1, omfatter udviklingen af produkter med produktion og salg for øje.

8. Misligholdelse

8.1. Gør rådgiveren sig skyldig i væsentlig misligholdelse af aftalen med klienten, eller gør han sig skyldig i en sådan adfærd, at han ikke billigvis kan fordre at fortsætte som rådgiver for klienten, er denne berettiget til straks at ophæve rådgivningsaftalen.

8.2. Ophæves aftalen efter 8.1, har rådgiveren kun krav på honorar for så stor en del af det før ophævelsen udførte arbejde, som er anvendeligt for klienten i forbindelse med den samlede opgaves løsning.

8.3. Ophæves aftalen efter 8.1, har klienten krav på dækning af sit tab efter dansk rets almindelige regler. Desuden finder bestemmelserne i 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 og 7.2.5 anvendelse.

8.4. Gør klienten sig skyldig i væsentlige misligholdelse af aftalen med rådgiveren, eller gør han sig i øvrigt skyldig i en sådan adfærd, at det ikke billigvis kan fordres, at rådgiveren fortsætter sit hverv, er rådgiveren berettiget til at ophæve rådgivningsaftalen. I så fald forholdes der mellem parterne som ved standsning af opgaver.

9. Tvister

9.0.1. Tvister mellem klienten og rådgiveren i anledning af løsningen af opgaven – jf. dog 9.0.3 – afgøres endeligt og bindende af den i Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer (AB 72) § 31, hjemlede voldgiftsret i overensstemmelse med de for voldgiftsretten fastsatte regler.

9.0.2. Syn og skøn kan inden for det i 9.0.1 omhandlede sagsområde udmeldes i overensstemmelse med de herfor i Almindelige Betingelser for Arbejder og Leverancer (AB 72) § 30, indeholdte regler til konstatering af omfanget og beskaffenheden af det af rådgiveren faktisk udførte arbejde eller dele heraf.

9.0.3. Såfremt der i en rådgivningsaftale, jf. 2.1, ikke er truffet beslutning om behandling af honorartvister, skal disse behandles af et af organisationen herfor nedsat permanent udvalg.

Honorartvister behandlet af ovennævnte udvalg kan af såvel klient som rådgiver indbringes for voldgiftsretten som appelinstans.

Såfremt rådgiverens honorar er gjort gældende som modkrav over for et af klienten fremsat erstatningskrav for forsinkelser, fejl eller mangler ved løsningen af opgaven, kan honorartvister alene behandles ved voldgiftsretten.

BILAG 10:

Teknikeraftale

1. Aftaleformular
 - Aftale om teknisk rådgivning og bistand**
 - 1. Parterne**
 - 1.1. Undertegnede #..... i det følgende kaldet klienten
 - 1.2. og medundertegnede #..... i det følgende kaldet rådgiveren, har indgået nedenstående aftale
 - 2. Opgaven**
 - 2.1. Opgaven omfatter teknisk rådgivning og bistand vedrørende #.....
 - 2.2. Til opgaven er knyttet følgende øvrige rådgivere #.....
 - 2.3. Som projekteringsleder er udpeget #.....
 - 3. Aftalegrundlaget**

Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89) med de tilføjelser og ændringer, som fremgår af nærværende aftale

 - 3.1. Følgende rådgivermateriale #.....
 - 3.2. Følgende klientmateriale #.....
 - 3.3. Andet #.....
 - 4. Rådgiverens ydelser**

#.....
 - 5. Klientens ydelser**

#.....
 - 6. Tidsfrister**
 - 6.1. Tidsfrister for opgavens løsning #.....
 - 6.2. Sanktioner #.....
 - 7. Økonomisk grundlag for opgavens løsning**
 - 7.1. Økonomisk ramme #....
 - 7.2. Overslag/Budgetansvar #....
 - 8. Honorar**

#....
 - 9. Udlæg**

#....
 - 10. Udbetaling af honorar og udlæg**
 - 10.1. Udbetaling #....
 - 10.2. Eventuel sikkerhedsstillelse
 - 11. Ansvar**

#....
 - 12. Forsikring**

#....
 - 13. Tvister**

#....
 - 14. Særlige bestemmelser**

#....
- dato, klient
- dato, rådgiver

2. Eksempel på teknikeraftale

Aftale om teknisk rådgivning og bistand

1. **Parterne**
 - 1.1 Undertegnede #..... i det følgende kaldet klienten
 - 1.2 og medundertegnede #..... i det følgende kaldet rådgiveren, har indgået nedenstående aftale.
2. **Opgaven**
 - 2.1 Aftalen omfatter teknisk rådgivning og bistand vedrørende gennemførelse af #..... i ejendommen #....., matr. nr. #.....

Aftalen omfatter totalrådgivning, såvel den arkitekt- og ingeniørbistand, der er fornøden til løsning af opgaven, herunder konstruktioner og installationer som fagtilsyn og byggeledelse.

Eventuelle underrådgivere, der antages af rådgiveren, skal forud skriftligt godkendes af klienten i samråd med klientens advokat.
 - 2.2 Til opgaven er knyttet følgende øvrige rådgivere.

Der er ikke til opgaven knyttet andre rådgivere.
 - 2.3 Rådgiveren sikrer, at der til opgaven er knyttet en kvalificeret projekteringsleder/projektleder.
3. **Aftalegrundlag**

Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og bistand (ABR 89) med de tilføjelser og ændringer, som fremgår af nærværende aftale.

 - 3.1 Følgende rådgivermateriale
Intet.
 - 3.2 Følgende klientmateriale
Intet.
 - 3.3 Andet
Projektet skal udarbejdes og udbydes i overensstemmelse med gældende lovgivning og forskrifter, herunder de særlige regler for byggearbejder med

støtte #..... Opmærksomheden henledes specielt på følgende forskrifter #.....

Rådgiveren skal i udbudet overdrage de pligter til en eventuel hovedentreprenør, som måtte påhvile bygherren som koordinator i henhold til bekendtgørelse om virksomhedernes sikkerheds- og sundhedsarbejde, og er ansvarlig for samordning af de foranstaltninger til fremme af de ved byggeriet beskæftigedes sikkerhed og sundhed, som skal udføres af arbejdspladsens forskellige arbejdsgivere.

4. Rådgiverens ydelser

Rådgiverens ydelser omfatter alle nødvendige rådgivningsarbejder til opgavens løsning, jfr. ABR 89, pkt. 2.2.2.

Rådgiverens ydelser i de enkelte faser omfatter bl.a.:

- A. Byggeprogram og forprojekt:

Efter drøftelse med klienten udarbejder rådgiveren forprojekt for de arbejder, der er enighed om skal iværksættes. Forprojektet skal være af et omfang og indhold, der gør det muligt at opnå tilsagn om lånefinansiering, samt til fremlæggelse for klienten med henblik på beslutning om iværksættelse af projektering.

Deltagelse i de for byggesagen relevante bestyrelsesmøder, beboermøder, generalforsamlinger o.a. og udarbejdelse af det til brug herfor relevante materiale.

Bilag 10: Teknikeraftale

B. Projektering:

Udarbejdelse af detailprojekt for de besluttede arbejder.

Udarbejdelse af budget for arbejdet samt bistand med udarbejdelse af ansøgninger om eventuelle tilskud fra det offentlige.

Udarbejdelse af udbudsmateriale i overensstemmelse med projektet, bestående af:

1. Udbudsskrivelse.
2. Almindelige Betingelser (AB 92) med tilføjelser og ændringer i samarbejde med klientens advokat.
3. Byggeplads, administrative forskrifter m.v., herunder regler for kvalitetssikring.
4. Særlige betingelser, herunder skitsetidsplan og tegningsliste.
5. Tegningsmateriale.
6. Tilbudslister.

Ansøgning om byggetilladelse og indhentning af tekniske myndighedsgodkendelser m.v.

Rådgivning i forbindelse med udvælgelse af entreprenører til afgivelse af tilbud.

Udbud af projektet efter aftale med klienten om entreprisform og udbudsform.

Afholdelse af licitation og vurdering af tilbud.

C. Udførelse:

Valg af entreprenører i samarbejde med klienten.

Udarbejdelse af oplysninger til brug for klientens advokats udarbejdelse af entrepriseaftaler.

Afholdelse af opstarts og tidsplanmøde med de valgte entreprenører, hvor bl.a. arbejdsplan, kontrolplan for kvalitetssikring m.v. endeligt fastlægges.

Bistand i forbindelse med klientens advokats indhentning af tilbud på all-riskforsikring (entreprisefor-

sikring) og eventuelle andre, efter skøn nødvendige forsikringer.

Tilsyn med arbejdets udførelse i nødvendigt omfang, herunder kvalitetssikring som fastlagt i entrepriseaftale og kontrolplan.

Afholdelse af normalt et ugentligt byggemøde og udarbejdelse af byggemødereferat.

Attestation af á conto begæringer m.v. til udbetaling, samt opfølgning og kontrol i forhold til det for byggeriet fastlagte budget, betalingsplan m.v.

Tilsyn med at de for projektet gældende kvalitetssikringsnormer overholdes, og at entreprenørerne præsenterer den aftalte dokumentation.

Deltagelse i afleveringsforretning samt udarbejdelse af afleveringsforretningsprotokol.

Udarbejdelse af endeligt entrepriseregnskab og fremskaffelse af de fornødne oplysninger til brug for tildeling af eventuelle tilskud m.v. fra det offentlige.

Deltagelse i 1 års gennemgang og udarbejdelse af tilsynsprotokol.

Deltagelse i 5 års eftersyn og udarbejdelse af tilsynsprotokol.

5. Klientens ydelser

1. Oplysninger vedrørende ejendommen:

Eventuelle oplysninger, tegninger, attester, rapporter og andre dokumenter vedrørende ejendommen, som klienten råder over, og som har eller kan få betydning for opgavens løsning.

2. Fuldmagt:

Alle fuldmagter og andre tilladelser, som er nødvendige for rådgiveren i forbindelse med opgavens løsning.

3. Mødedeltagelse:

Eventuel deltagelse i opstarts- og tidsplanmøde, byggemøder og

Bilag 10: Teknikeraftale

- andre møder efter indkaldelse fra rådgiveren. Klienten er berettiget til at deltage i sådanne møder.
4. **Koordinering:**
Klienten forestår efter aftale med rådgiveren information til beboerne og andre, skaffer adgang til boliger og erhvervslokaler, birum m.v.
5. **Finansiering:**
Klienten forpligtiger sig til at søge etablering af eventuel fornøden kassekredit for betaling af rådgiverhonorar indtil et egentligt byggelån kan optages.
6. **Tidsfrister**
Endelige tidsfrister fastlægges, når #.....
- A. Byggeprogram og forprojekt afsluttes uge #.....
- B. Projekteringsfasen afsluttes med afholdelse af licitation og vurdering af tilbud i uge #.....
- C. Udførelsesfasen påbegyndes uge #..... og forventes frem til afholdelse af afleveringsforretning at vare ca. #..... uger.
7. **Økonomisk grundlag for opgavens løsning**
Overslag med budgetoversigt af #..... udarbejdet af rådgiveren.
Såfremt projektet ved licitationen bliver dyrere end prisen i det godkendte budgetoverslag, er rådgiveren pligtig vederlagsfrit at revidere projektet og afholde ny licitation.
8. **Honorar**
For de under pkt. 4 anførte ydelser beregnes et honorar på #..... af de samlede byggeudgifter, eksklusiv moms og eksklusiv udgifter til lystryk, plot, kopiering, porto, fotos m.v.
For ekstraarbejde bestilt under arbejdets udførelse faktureres særskilt.
Honorar for 1 års gennemgang og 5 års eftersyn faktureres i regning i.h.t. medgået tid.
- Eventuelle særydelser honoreres i regning til overenskomstmæssig løn med et dækningsbidrag på 110%. Særydelser honoreres kun, hvis der er truffet forudgående skriftlig aftale herom, og hvis der er opstillet budget for særhonorarets størrelse i det konkrete tilfælde.
Ved standsning af opgaven betaler klienten honorar efter medgået tid til overenskomstmæssig løn med et dækningsbidrag på 110% samt dækker afholdte udlæg.
9. **Udlæg**
Udgifter til lystryk, plot, kopiering, porto, fotos, specialundersøgelser og attester m.v. afregnes særskilt.
10. **Udbetaling af honorar og udlæg**
Udbetaling af honoraret finder sted i.h.t. månedlige afregninger baseret på opgørelse over aktuelt udført arbejde ved hver månedsafslutning. Opgørelse foretages som skønnet procentvis færdiggørelse af arbejdet.
Der kan faktureres op til 50% af det samlede honorar, når de under pkt. 4A og 4B nævnte ydelser vedrørende byggeprogram, forprojekt og projektering er gennemført.
Der kan faktureres 100% af det samlede honorar når de under pkt. 4C nævnte ydelser til og med udarbejdelse af entrepriseregnskab er gennemført.
Ved betaling efter 30 dage fra fakturadato pålægges en rente svarende til gældende diskonto plus 5% p.a. Renter tilskrives for er påbegyndt måned ud over 30 dage.
11. **Ansvar**
I.h.t. ABR 89.
12. **Forsikring**
Rådgiveren har ansvarsforsikringspolice nr. #..... i #..... Forsikringssummen andrager pr. #.....

Bilag 10: Teknikeraftale

Rådgivers ansvar er begrænset hertil.

Klienten kan ikke pålægge rådgiveren, for rådgiverens regning, at tegne supplerende forsikring for ansvar i forbindelse med projektet.

krav, krav fra forsyningselskaber m.v. skal spørgsmålet forelægges klienten og dennes advokat.

Klienten har den fulde ejendomsret over projektet og det dertil hørende materiale.

13. Tvister

Tvister af enhver art parterne imellem afgøres ved #.....

Til aftalen hører følgende bilag:

- Kopi af ABR 89, side 1-24.
- Kopi af ansvarsforsikringspolice.

14. Særlige bestemmelser

Forinden rådgiveren ansøger om eventuelle dispensationer fra myndigheds-

BILAG 11

Almindelige betingelser (AB 92)

for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed af 10 december 1992 med eksempel på tilføjelser og ændringer

A. Aftalegrundlaget

Almindelige Bestemmelser

§ 1. Almindelige betingelser finder anvendelse på aftaler om arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed.

Stk. 2. Ved leverancer skal »bygherren« forstås som køberen og »entreprenøren« som sælgeren. Ved underentrepriseforhold skal »bygherren« forstås som hovedentreprenøren og »entreprenøren« som underentreprenøren.

Stk. 3. Fravigelse af betingelserne gælder kun, når det tydeligt og udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske.

Stk. 4. Medmindre andet er angivet, indbefatter beløbsangivelser ikke merværdiafgift (moms).

Stk. 5. Hvis ikke andet er bestemt, forstås ved arbejdsdage alle mandage til og med fredage, der ikke er helligdage.

Stk. 6. Alle dokumenter affattes på dansk, og alle betegnelser med hensyn til mønt, mål og vægt er danske. Forhandlinger, herunder byggemøder, skal foregå på dansk. Hvis der tillige udfærdiges dokumenter på et andet sprog, og der er uoverensstemmelse i forhold til den danske tekst, gælder den danske tekst.

Stk. 7. Retsforholdet skal i det hele behandles efter dansk rets regler.

Bygherrens Udbud

§ 2. Ved udbud forstås bygherrens opfordring til at fremkomme med tilbud.

Stk. 2. Der bydes på grundlag af de oplysninger, som indeholdes i udbudsmaterialet. Dette materiale skal være entydigt og således udformet, at der er klarhed over ydelseernes omfang og indhold.

Stk. 3. Udbudsmaterialet skal indeholde en tidsplan.

Stk. 4. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysning om eventuelle fortidsminder på ejendommen, jf. § 16.

Stk. 5. Der skal i forbindelse med udbudet oplyses, hvorvidt der ønskes sikkerhedsstillelse for tilbagelevering af udbudsmaterialet. Ved tilbagelevering af udbudsmaterialet i hel og ubeskadiget stand inden udløbet af en rimelig frist skal sikkerhedsstillelsen straks frigives, uanset om den pågældende har afgivet tilbud.

Stk. 6. Bygherren kan med henblik på en vurdering af de indkomne tilbud i udbudsmaterialet stille krav om tilbudets form og kan herunder forlange, at tilbud udfærdiges med rimelig specifikation af tilbudssummen på dertil leverede tilbudslistes.

Stk. 7. Skal tilbudet eller dele heraf afgives som enhedspriser, skal bygherren angive, hvilken vægt der ved vurderingen af tilbudets samlede størrelse vil blive tillagt de enkelte enhedspriser.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Entreprenørens Tilbud

§ 3. Når flere i forening giver tilbud, er dette bindende én for alle og alle for én.

Stk. 2. Hvis et arbejde er udbudt således, at der foruden en pris på arbejdet som helhed skal angives priser på dele af arbejdet, kan priserne på de enkelte dele kun betragtes som selvstændigt tilbud, hvis dette udtrykkeligt er foreskrevet i udbudsmaterialet eller tilkendegivet ved tilbudet.

Stk. 3. Hvis tilbud foruden en samlet sum skal indeholde enhedspriser, er begge dele bindende for tilbudsgiveren. Enhedspriser kommer til anvendelse ved betalingsregulering på grund af større eller mindre ydelser, end bygherren har angivet i udbudsmaterialet. Ved bedømmelsen af tilbuds indbyrdes rækkefølge gælder alene det samlede tilbud.

Stk. 4. Tilbudet omfatter kun ydelser, der er angivet som hørende til entreprisen på tegninger, der er udleveret til entreprenøren som grundlag for tilbudsafgivelsen, eller som er nævnt i de afsnit af arbejdsbeskrivelsen, der gælder for den pågældende entreprise.

Stk. 5. Vedståelsesfristen for licitationstilbud er 20 arbejdsdage fra licitationsdagen. Vedståelsesfristen for andre skriftlige tilbud er 20 arbejdsdage fra tilbudets datering.

Stk. 6. Den, hvis tilbud ikke antages, kan forlange sit tilbud samt sine tegninger, beregninger og beskrivelser tilbageleveret.

Stk. 7. Bygherren skal snarest muligt underrette tilbudsgivere, hvis tilbud ikke antages.

Entrepriseaftalen

§ 4. Aftale om udførelse af en entreprise eller om en leverance træffes ved skriftlig accept af det afgivne tilbud eller ved et særligt dokument. Der skal henvises til de dokumenter, som har dannet grundlag for aftalen.

Stk. 2. Eventuel stempelpligt påhviler bygherren.

Overdragelse af Rettigheder og Forpligtelser m.v.

§ 5. Parterne kan overdrage deres rettigheder i henhold til aftalen.

Stk. 2. Overdrager entreprenøren uforfaldne krav i henhold til aftalen, går transporter, der står i forbindelse med arbejdets udførelse, forud for andre transporter.

Stk. 3. Uden den anden parts samtykke kan parterne ikke overføre deres forpligtelser til andre.

Stk. 4. Entreprenøren kan overlade arbejdets udførelse til andre i det omfang, det er sædvanligt eller naturligt, at arbejdet udføres i underentreprise.

Stk. 5. Hvis det må anses for godtgjort, at et krav vedrørende mangler ikke eller kun med stor vanskelighed kan gennemføres mod entreprenøren, er bygherren berettiget til at gøre kravet gældende direkte mod entreprenørens underentreprenører og leverandører, jf. § 10, stk. 4.

B. Sikkerhedsstillelse og Forsikring

Entreprenørens Sikkerhedsstillelse

§ 6. Medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet, skal entreprenøren senest 8 arbejdsdage efter entrepriseaftalens indgåelse stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren. Sikkerheden stilles i form af betryggende bank- eller sparekassegaranti, kautionsforsikring eller på anden, betryggende måde.

Stk. 2. Indtil aflevering har fundet sted, skal den stillede sikkerhed svare til 15% af entreprisens summen. Herefter skal sikkerheden svare til 10% af entreprisens summen.

Stk. 3. For leverancer, som præsteres fuldt færdige i rater, skal sikkerheden svare til 10% af købesummen.

Stk. 4. Sikkerheden nedskrives, jf. dog § 36, stk. 3, nr. 1, til 2% af entreprisens summen 1 år efter afleveringstidspunktet, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat krav om afhjælpning af mangler. I så fald

Bilag 11: Almindelige betingelser

nedskrives sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 5. Sikkerheden ophører 5 år efter afleveringstidspunktet, jf. dog § 36, stk. 3, nr. 1, medmindre bygherren forinden skriftligt har fremsat krav om afhjælpning af mangler. I så fald ophører sikkerheden, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 6. Forholdsmæssig frigivelse af sikkerheden skal ske ved afsnitsvis aflevering, jf. § 28, stk. 4, sidste punktum.

Stk. 7. Hvis bygherren ønsker udbetaling i henhold til den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til entreprenøren og garanten med nøje angivelse af arten og omfanget af den påståede misligholdelse samt størrelsen af det krævede beløb. Dette udbetales til bygherren inden 10 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre entreprenøren forinden over for Voldgiftsnævnet har fremsat begæring om beslutning specielt med henblik på, om bygherrens udbetalingskrav er berettiget. I så fald gælder reglerne i § 46.

Stk. 8. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle krav, som bygherren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder og tilbagebetaling af for meget udbetalt entreprisenum.

Bygherrens Sikkerhedsstillelse

§ 7. Hvis entreprenøren kræver det, skal bygherren ved private arbejder senest 8 arbejdsdage efter kravets fremsættelse stille sikkerhed for opfyldelse af sine betalingsforpligtelser over for entreprenøren. Sikkerheden stilles i form af betryggende bank- eller sparekassegaranti, kautionsforsikring eller på anden, betryggende måde.

Stk. 2. Sikkerheden skal svare til 3 måneders gennemsnitsbetaling – dog mindst 10% af entreprisensummen – udregnet således, at entreprisensummen fordeles ligeligt på det antal måneder, som i aftalen er fastsat for arbejdets udførelse. Entreprenøren kan ved udvidelse af aftalen med ekstraarbejder i henhold til § 14 kræve sikkerheden forøget, hvis vederlaget for samtlige ekstraarbejder –

bortset fra de allerede betalte – overstiger det halve af 1 måneds gennemsnitsbetaling ifølge den oprindelige aftale.

Stk. 3. Hvis entreprenøren ønsker udbetaling i henhold til den stillede sikkerhed, skal det skriftligt og samtidigt meddeles til bygherren og garanten, med angivelse af størrelsen af det krævede beløb. Dette udbetales til entreprenøren inden 10 arbejdsdage fra meddelelsens fremkomst, medmindre bygherren forinden over for Voldgiftsnævnet har fremsat begæring om beslutning specielt med henblik på, om entreprenørens udbetalingskrav er berettiget. I så fald gælder reglerne i § 46.

Stk. 4. Sikkerheden tjener til fyldestgørelse af alle de krav, som entreprenøren har i anledning af aftaleforholdet, herunder krav vedrørende eventuelle ekstraarbejder.

Forsikring

§ 8. Bygherren tegner og betaler sædvanlig brand- og stormskadeforsikring fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. På entreprenørens anmodning skal denne og eventuelle underentreprenører medtages som sikrede på forsikringspolice. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejde på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Ved om- eller tilbygning skal forsikringen dække skade på arbejdet samt på den bygning eller det anlæg, der er genstand for om- eller tilbygning.

Stk. 2. Offentlige bygherrer kan kræve sig stillet som selvforsikrer.

Stk. 3. Entreprenøren og eventuelle underentreprenører skal have sædvanlig ansvarsforsikring for skader, for hvilke der er ansvar efter dansk rets almindelige regler. Entreprenøren skal på anmodning dokumentere, at forsikringen er i kraft.

Bilag 11: Almindelige betingelser

C. Entreprisens Udførelse

Arbejdsplan og Afsætning

§ 9. Entreprenøren skal snarest muligt i samarbejde med bygherren udarbejde en arbejdsplan.

Stk. 2. Bygherren lader foretage afsætninger af de bestemmende hovedlinier og højder (koter), medens al øvrig afsætning foretages af entreprenøren.

Entreprenørens Ydelse

§ 10. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med bygherrens eventuelle anvisninger efter § 15. Materialer skal – for så vidt disse beskaffenhed ikke er anført – være af sædvanlig god kvalitet.

Stk. 2. Entreprenøren skal levere alle materialer og præstere alle fornødne biydelser til arbejdets færdiggørelse.

Stk. 3. Materialer og andre leverancer, som er bestemt til indføjelse i arbejdet, skal leveres af entreprenøren uden ejendomsforbehold. Når de pågældende genstande er leveret på byggepladsen, tilhører de bygherren.

Stk. 4. Materialer og andre leverancer til arbejdet skal være leveret med 5 års leverandøransvar for mangler ved leverancen, jf. dog § 36, stk. 3, nr. 2. Ansvarsperioden regnes fra afleveringen af arbejdet og begrænses således, at leverandørens ansvar ophører senest 6 år efter levering til lager eller videresalg. Leverandøren skal endvidere have anerkendt, dels at mangelskrav under de i § 5, stk. 5, nævnte omstændigheder skal kunne gøres gældende direkte mod leverandøren, dels at tvister vedrørende mangler ved en leverance kan behandles ved Voldgiftsretten for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

Stk. 5. Entreprenøren kan undlade at opfylde bestemmelsen i stk. 4, hvis dette vil medføre betydelig merudgift for ham eller væsentlig forsinkelse af arbejdet, eller det ved mindre omfattende leverancer vil være besværligt at kontrollere overholdelsen af bestemmelsen. Bygherren skal ved væsent-

lige leverancer have meddelelse om undladelsen.

Projektgennemgang, Dokumentation og Prøver

§ 11. Bygherren kan i udbudsmaterialet bestemme, at entreprenøren skal deltage i projektgennemgang. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om arten og omfanget af prøver og om den dokumentation for arbejdets udførelse, for udførte anlæg, for anvendte materialers oprindelse og egen-skaber og for udførte prøver, som entreprenøren skal afgive. Bestemmelser herom kan indgå i en udbudskontrolplan. Deltagelse i projektgennemgangen samt tilvejebringelse af dokumentationen og prøverne er et led i entreprenørens ydelse.

Stk. 2. Bygherren kan under arbejdets udførelse og ved afleveringen forlange yderligere prøver. Også i sådanne tilfælde skal entreprenøren stille fornødent mandskab til disposition ved prøvernes udtagning og undersøgelse. Hvis de yderligere prøver viser kontraktmæssig ydelse, skal bygherren betale herfor som ekstraarbejde. I modsat fald skal entreprenøren betale bygherrens udgifter.

Stk. 3. Entreprenøren skal give bygherren og dennes tilsyn adgang til de arbejdspladser og produktionssteder, hvor arbejdet udføres. Bygherren kan endvidere kræve de oplysninger, der er nødvendige til at bedømme ydelsen.

Stk. 4. Bygherren og dennes tilsyn kan under arbejdets gang kassere ikke kontraktmæssige arbejder eller materialer. Denne kassation skal ske så hurtigt som muligt.

Stk. 5. Entreprenøren skal løbende foretage oprydning og rømning og skal omgående fjerne kasserede materialer fra byggepladsen.

Arbejdets Forringelse m.v. – Vedligeholdelse

§ 12. Forringes, ødelægges eller bortkommer arbejdet eller dele af dette inden afleveringen, skal entreprenøren for egen regning sørge for kontraktmæssig ydelse, medmindre

Bilag 11: Almindelige betingelser

forholdet kan henføres til bygherren. Hvis bygherren leverer materialer til entreprenørens arbejde, gælder det samme vedrørende disse i tiden fra entreprenørens modtagelse heraf og indtil arbejdets aflevering.

Stk. 2. Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er bygherren uvedkommende.

Stk. 3. Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.

Stk. 4. For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i stk. 1-3 indtil ibrugtagningen.

Forhold til Myndigheder

§ 13. Bygherren sørger for nødvendig godkendelse af projektet og afholder udgifterne herved.

Stk. 2. Entreprenøren sørger for anmeldelser, ansøger om tilladelser, rekvirerer syn og fremskaffer attester, der vedrører selve arbejdets udførelse, og afholder udgiften herved.

Ændringer i Arbejdet

§ 14. Bygherren kan forlange ændringer i arbejdets art og omfang, når ændringen har naturlig sammenhæng med de aftalte ydelser. Entreprenøren har ret til at udføre sådanne ændringer, medmindre bygherren påviser særlige forhold, der begrunder, at bygherren lader andre udføre arbejdet.

Stk. 2. Bygherrens krav om ændring skal fremsættes skriftligt. Det samme gælder parternes eventuelle krav om forandringer i aftalen med hensyn til pris, tid og sikkerhed som følge af ændringen. Der træffes snarest skriftlig tillægsaftale om ændringen. Forhandlinger herom må ikke medføre forsinkelse af arbejdets udførelse.

Stk. 3. Vedrører ændringerne arbejder, hvorom der gælder enhedspriser, reguleres den aftalte entreprisesum i overensstemmelse hermed, medmindre der træffes anden aftale, jf. stk. 2. Regulering efter enhedspriser skal dog kun ske, inden for +/- 15% af entreprisesummen og inden for +/- 100% af de enkelte poster i tilbudslisten.

Stk. 4. Udover tilfældene nævnt i stk. 3, udføres ændringsarbejde som regningsarbejde, medmindre andet er aftalt.

Stk. 5. Ved formindskelse af arbejdets omfang skal entreprenøren godskrive bygherren de udgifter, som spares eller burde have været sparet. Vedrører formindskelsen arbejder, hvorom der gælder enhedspriser, jf. stk. 3, skal dette dog kun ske i det omfang, mindrearbejdet medfører, at entreprisesummen formindskes med mere end 15%.

Uklarheder, Hindringer eller Lignende Forhold

§ 15. Entreprenøren skal indhente bygherrens afgørelse, hvis aftalen og dennes grundlag ikke yder tilstrækkelig vejledning til udførelse af arbejdet.

Stk. 2. Finder entreprenøren, at arbejdet ikke kan udføres i overensstemmelse med den indgåede aftale, skal entreprenøren snarest muligt underrette bygherren og følge dennes anvisninger.

Stk. 3. Entreprenøren skal snarest muligt underrette bygherren, hvis der opstår forhold, som hindrer eller vanskeliggør arbejdet eller gør det nærliggende, at bygherren påføres ulempe eller tab, herunder pådrager sig ansvar over for tredjemand. Hvis der ikke er tid til at indhente bygherrens anvisninger, skal entreprenøren – mod forøden forlængelse af tidsfrister og mod betaling herfor – bedst muligt træffe foranstaltninger for at undgå, at bygherren lider tab.

Stk. 4. Udbudsmaterialet skal indeholde oplysninger om foretagne undersøgelser vedrørende grundvands- og jordbundsforhold, forurening eller andre hindringer. I det omfang udbudsmaterialet ikke indeholder fyldestgørende oplysninger om hindringerne, skal foranstaltningerne herimod og ulemperne herved betales som ekstraarbejder.

Stk. 5. Hvis der trods gennemførelse af sådanne forundersøgelser, der er rimelige eller sædvanlige under hensyntagen til grundens karakter, beliggenhed og tidligere anvendelse, viser sig uforudsete forhold, som medfører offentlige påbud eller forbud, der hindrer arbejdets videreførelse eller gør

Bilag 11: Almindelige betingelser

denne urimelig byrdefuld for bygherren, kan denne afbestille entreprisen mod godtgørelse til entreprenøren. Godtgørelsen omfatter ikke entreprenørens mistede fortjeneste ved ikke at fuldføre arbejdet, men alene det øvrige tab, entreprenøren lider.

Fortidsminder

§ 16. Entreprenøren skal drage omsorg for, at jordfaste fortidsminder ikke beskadiges, ændres eller flyttes.

Stk. 2. Entreprenøren skal straks anmelde fund af fortidsminder til rigsantikvaren og bygherren, og arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Stk. 3. Entreprenøren skal sørge for, at genstande, der findes under arbejdet, afleveres til bygherren.

Stk. 4. Stk. 1-3 gælder også fund af vrage og faste fortidsminder på havbunden.

Bygherrens Tilsyn

§ 17. Ved bygherrens tilsyn forstås dennes byggeledelse, fagtilsyn eller andre tilsynsførende, særligt udpeget af bygherren.

Stk. 2. Bygherren eller dennes tilsyn skal være til stede på arbejdspladsen eller skal kunne tilkaldes.

Stk. 3. Bygherrens tilsyn repræsenterer bygherren over for entreprenøren med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse. Tilsynet kan give og modtage meddelelser vedrørende arbejdet, godkende eller kassere materialer eller arbejder samt give anvisninger med hensyn til tilrettelæggelsen af de forskellige entreprenørers arbejde i deres indbyrdes forhold.

Stk. 4. Tilsyn fra bygherrens side fritager ikke entreprenøren for selv at føre kontrol.

Entreprenørens Arbejdsledelse

§ 18. Entreprenøren skal lede arbejdet personligt eller ved en stedfortræder som repræsentant over for bygherren og tilsynet med hensyn til arbejdets tilrettelæggelse og udførelse.

Stk. 2. Entreprenøren eller dennes stedfortræder skal være til stede på arbejdspladsen eller skal kunne tilkaldes.

Byggemøder

§ 19. Bygherren eller tilsynet indkalder til byggemøder og udarbejder mødereferater, der snarest muligt sendes til de entreprenører, bygherren har kontraheret med.

Stk. 2. Entreprenøren skal selv eller ved sin stedfortræder deltage i byggemøderne.

Stk. 3. På hvert byggemøde opgøres med angivelse af årsag det antal arbejdsdage – spild dage – hvor arbejdet helt eller delvis har ligget stille.

Samvirke med Andre Entreprenører

§ 20. Entreprenøren skal samvirke med andre entreprenører på byggepladsen og i tide forhandle med tilsynet, således at fejl og forsinkelser ved manglende samvirke mellem entreprenørerne undgås.

Tilkaldelse af Bygherren og Entreprenøren

Parternes Ophold i Udlandet

§ 21. Bygherren og entreprenøren skal over for hinanden angive, hvortil henvendelse kan ske, og hvorfra bygherren og dennes tilsyn, henholdsvis entreprenøren eller dennes stedfortræder, skal kunne tilkaldes.

Stk. 2. Hvis bygherren eller entreprenøren er bosat i udlandet, eller bosætter sig der efter aftalens indgåelse, skal den pågældende part opgive en person med bopæl eller hjemsted her i landet, der kan foretage økonomisk bindende dispositioner på partens vegne, mod hvem søgsmål kan rettes på partens vegne, og med hvem alle forhandlinger på den pågældende parts vegne kan føres med bindende virkning.

D. Bygherrens Betalingsforpligtelse

Betaling

§ 22. Efter skriftlig anmodning til bygherren har entreprenøren én gang hver måned ret til betaling for udført arbejde m.v. Bygherren

Bilag 11: Almindelige betingelser

skal senest 15 arbejdsdage fra modtagelse af anmodningen, jf. stk. 11, betale det beløb, der på byggepladsen er ydet kontraktsmæssige arbejder og materialer for.

Stk. 2. Entreprenøren kan – efter samme regler som anført i stk. 1 – tillige kræve betaling for materialer m.v., som er købt af entreprenøren og ikke er leveret på byggepladsen. Hvis bygherren kræver det, skal entreprenøren stille sikkerhed for kontraktmæssig levering, jf. § 6. Sikkerhedsstillelsens størrelse skal svare til den krævede betaling – inklusive moms – for de ikke-leverede materialer.

Stk. 3. Betaling for materialer m.v. mere end 20 arbejdsdage før deres anvendelse på byggepladsen kan alene kræves, hvis der er oplyst herom i tilbudet.

Stk. 4. I stedet for betaling efter stk. 1 kan det aftales, at betaling skal ske efter en betalingsplan. Betalingsplanen følger tidsplanen og fastsætter, til hvilke tidspunkter entreprisen eller dele deraf skal udbetales. Betalingsplanen kan i stedet angive, ved hvilke stadier og med hvilke beløb entreprisen eller dele deraf skal udbetales. Betaling skal finde sted til de aftalte tidspunkter m.v., forudsat at det arbejde, betalingen angår, er præsteret.

Stk. 5. Hvis der ved et ekstraarbejde ikke træffes aftale om tidspunktet for betaling, kan betaling kræves efter reglen i stk. 1.

Stk. 6. Hvis aftalen bestemmer, at entreprisen skal reguleres som følge af ændringer i indeks, overenskomstmæssige arbejds lønninger, materialepriser m.v., finder regulering sted i forbindelse med betalingen for de dele af arbejdet, der berøres af ændringen. Reguleringen sker på grundlag af entreprenørens dokumenterede opgørelse.

Stk. 7. Efter afleveringen fremsender entreprenøren en endelig og fuldstændig opgørelse, herunder over tilgodehavender for alle ekstraarbejder. Efter at bygherren har modtaget denne slutopgørelse, kan entreprenøren ikke fremkomme med yderligere krav – bortset fra sådanne, der er taget specificeret forbehold om i slutopgørelsen.

Stk. 8. Ved byggearbejder, herunder også grundmodningsarbejder, skal slutopgørelsen fremsendes til bygherren senest 25 arbejdsdage efter afleveringen – for hovedentrepriser dog senest 35 arbejdsdage efter afleveringen. Ved anlægsarbejder – bortset fra dem, der er nævnt i § 36, stk. 1 – er fristen for fremsendelse af slutopgørelse 60 arbejdsdage.

Stk. 9. Hvis slutopgørelsen ikke er kommet frem til bygherren inden udløbet af tidsrummet nævnt i stk. 8, kan denne skriftligt kræve opgørelsen fremsendt inden 10 arbejdsdage. Fremsendes opgørelsen herefter ikke til bygherren inden udløbet af denne frist, fortaber entreprenøren krav på vederlag for ekstraarbejder, der udføres som regningsarbejder, samt for løn- og prisstigninger.

Stk. 10. Entreprenørens slutopgørelse skal betales senest 15 arbejdsdage fra modtagelsen.

Stk. 11. Entreprenørens tilgodehavende forrentes fra forfaldsdagen med rentelovens rentesats. Fristen i stk. 1 er løbedage.

Stk. 12. Finder bygherren, at et krævet beløb ikke er forfaldent, skal han straks give entreprenøren skriftlig meddelelse herom.

Stk. 13. I tilfælde af uenighed om en opgørelse skal bygherren betale tilgodehavender, som parterne er enige om.

Stk. 14. Hvis der mellem parterne er uenighed om bygherrens adgang til at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i entreprenørens betalingskrav, finder reglerne i § 46 anvendelse, hvis en part begærer det.

Stk. 15. Hvis det er nødvendigt for at forhindre arbejdets standsning, kan bygherren for entreprenørens regning udbetale arbejds løn, som entreprenørens ansatte har til gode.

Entreprenørens Ret til at standse Arbejdet

§ 23. Hvis bygherren ikke har betalt forfaldne beløb ved betalingsfristens udløb, kan entreprenøren efter skriftligt varsel på 5 arbejdsdage standse arbejdet.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere straks standse arbejdet ved bygherrens konkurs eller betalingsstandsning, eller hvis der åbnes forhandlinger om tvangsakkord, eller bygherrens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være sådanne, at denne må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Det er dog en betingelse, at bygherren ikke har stillet – eller på entreprenørens opfordring ikke straks stiller – betryggende sikkerhed for opfyldelsen af den resterende del af aftalen.

E. Tidsfristforlængelse og Forsinkelse

Entreprenørens Ret til Tidsfristforlængelse

§ 24. Entreprenøren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forsinkelse af arbejdet, der er en følge af

- 1) ændringer i arbejdets art og omfang, som kræves af bygherren, jf. § 14,
- 2) bygherrens forhold eller anden entreprenørs forsinkelse,
- 3) forhold, der opstår uden entreprenørens skyld, og over hvilke entreprenøren ikke er herre, f.eks. krig, usædvanlige naturbegivenheder, brand, strejker, lock-out eller hærværk,
- 4) nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, når sådant vejrlig forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn, eller
- 5) offentlige påbud eller forbud, som ikke skyldes entreprenørens egne forhold.

Stk. 2. Entreprenøren skal dog søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Anser entreprenøren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal bygherren snarest muligt underrettes skriftligt. Entreprenøren skal på forlangende godtgøre, at

den indtrådte forsinkelse skyldes det påberåbte forhold.

Entreprenørens hæftelse ved forsinkelse

§ 25. Forsinkelse, som ikke giver entreprenøren ret til tidsfristforlængelse, er ansvarspådragende.

Stk. 2. Hvis der er fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, kan erstatningskrav for forsinkelse ikke rejses herudover.

Stk. 3. Er der ikke fastsat dagbod eller andre særlige sanktionsbestemmelser, opgøres bygherrens tab efter dansk rets almindelige erstatningsregler.

Bygherrens Ret til Tidsfristforlængelse

§ 26. Bygherren har ret til forlængelse af tidsfrister ved forsinkelse af arbejdet, der er en følge af, at bygherren eller anden entreprenør udsættes for forholdene nævnt i § 24, stk. 1, nr. 3, 4 eller 5. Bygherren har samme ret ved ændringer som nævnt i § 24, stk. 1, nr. 1.

Stk. 2. Bygherren skal dog søge forsinkelsen undgået eller begrænset ved sådanne dispositioner, som med rimelighed kan kræves.

Stk. 3. Anser bygherren sig berettiget til forlængelse af en frist, skal entreprenøren snarest muligt underrettes skriftligt. Bygherren skal på forlangende godtgøre, at den indtrådte forsinkelse skyldes det påberåbte forhold.

Bygherrens Hæftelse ved Forsinkelse

§ 27. Entreprenøren har ret til erstatning for det lidte tab, hvis forsinkelsen skyldes

- 1) bygherrens forhold, jf. § 24, stk. 1, nr. 2, og denne har udvist fejl eller forsømmelse, eller
- 2) anden entreprenørs ansvarspådragende forsinkelse, jf. § 25, stk. 1, eller anden aftaleparts ansvarspådragende forsinkelse.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Stk. 2. Entreprenøren har ret til godtgørelse, hvis årsagen til forsinkelsen kan henføres til

- 1) § 24, stk. 1, nr. 1, og nr. 5 eller
- 2) § 24, stk. 1, nr. 2, uden at være omfattet af nærværende bestemmelses stk. 1 eller stk. 3.

Godtgørelse udgør det tab, entreprenøren har lidt, dog uden entreprenørens mistede fortjeneste ved ikke at kunne udføre andre arbejder i forsinkelsesperioden eller lignende videregående tab.

Stk. 3. Kan forsinkelsens årsag henføres til § 24, stk. 1, nr. 3, eller nr. 4, har entreprenøren hverken ret til erstatning eller til godtgørelse.

F. Arbejdets Aflevering

Afleveringsforretningen

§ 28. Umiddelbart inden arbejdets færdiggørelse skal entreprenøren give bygherren skriftlig meddelelse om tidspunktet herfor (færdigmelding). Bygherren indkalder derefter entreprenøren til en afleveringsforretning, der skal finde sted senest 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt, jf. dog stk. 4.

Stk. 2. Arbejdet anses for afleveret til bygherren, når afleveringsforretning har fundet sted, medmindre der ved denne er påvist væsentlige mangler. Er dette tilfældet, afholdes ny afleveringsforretning, når entreprenøren har givet bygherren skriftlig meddelelse om, at manglerne er afhjulpet, jf. stk. 1.

Stk. 3. Indkalder bygherren ikke som anført i stk. 1 til afleveringsforretning, anses arbejdet for afleveret 10 arbejdsdage efter det angivne tidspunkt for færdiggørelse. Tilsvarende gælder for ny afleveringsforretning som nævnt i stk. 2, 2. punktum.

Stk. 4. Omfatter arbejdet flere entrepriser, skal samtlige entrepriser være færdiggjort, før bygherren skal indkalde til afleveringsforretning. Det kan dog være aftalt eller fremgå af omstændighederne, at entrepriser eller dele af disse skal afleveres på forskelli-

ge tidspunkter, eller at byggeafsnit afleveres hver for sig.

Stk. 5. Ved anlægsarbejder – bortset fra dem, der er nævnt i § 36, stk. 1 – afleveres de enkelte entrepriser særskilt, medmindre andet er aftalt eller fremgår af omstændighederne.

Afleveringsprotokol

§ 29. Ved afleveringsforretningen udfærdiges et dokument (afleveringsprotokol), hvori anføres påberåbte mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, påpeget af bygherren. I tilknytning hertil anføres entreprenørens mulige bemærkninger. Parternes stillingtagen til, om arbejdet er afleveret, skal fremgå af dokumentet.

Stk. 2. Dokumentet underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 3. Hvis en part ikke er repræsenteret ved afleveringsforretningen, kan denne gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest muligt give den anden part skriftlig underretning om afleveringsforretningens gennemførelse og om indholdet af afleveringsprotokollen.

G. Mangler ved Arbejdet

Mangelsbegrebet

§ 30. Er arbejdet ikke udført i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med bygherrens eventuelle anvisninger efter § 15, foreligger der en mangel. Det samme gælder, hvis entreprenøren ikke har leveret anden aftalt ydelse i forbindelse med arbejdet.

Stk. 2. Hvis materialer ikke er som aftalt eller af sædvanlig god kvalitet, jf. § 10, stk. 1, foreligger der mangler. Dette gælder dog ikke

- 1) når entreprenøren i tilfælde af frit materialevalg godtgør, at kontraktmæssige materialer ikke findes eller ikke kan skaffes på grund af krig, indførselsforbud eller lignende, eller

Bilag 11: Almindelige betingelser

- 2) når bygherren har krævet anvendelse af bestemte materialer, og entreprenøren godtgør, at muligheden for at fremskaffe disse i kontraktmæssig stand må anses for udelukket ved forhold, som entreprenøren ved aftalens indgåelse ikke burde have taget i betragtning.

I tilfældene 1) og 2) skal entreprenøren snarest muligt underrette bygherren om opståede eller mulige hindringer, jf. § 15.

Stk. 3. Arbejdet skal i alle tilfælde have de egenskaber, som er tilsikret ifølge aftalen.

Stk. 4. Afleveringstidspunktet er afgørende for, om arbejdet lider af mangler, hvad enten disse på dette tidspunkt kan konstateres eller er skjulte.

Mangler Påvist ved Afleveringen

§ 31. Entreprenøren har pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises ved afleveringen.

Stk. 2. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet.

Stk. 3. Hvis bygherren efter udløbet af fristen nævnt i stk. 2 – eller efter at have modtaget entreprenørens meddelelse om, at afhjælpning har fundet sted – mener, at manglerne ikke er afhjulpet, skal bygherren inden 10 arbejdsdage skriftligt meddele entreprenøren, hvilke mangler, der stadig påberåbes.

Stk. 4. Afhjælper entreprenøren herefter ikke straks de påviste mangler, har bygherren ret til at lade dem udbedre for entreprenørens regning eller kræve afslag i entreprisensummen, jf. § 34.

Mangler Påvist efter Afleveringen

§ 32. Entreprenøren har i 5 år efter afleveringen pligt og ret til at afhjælpe mangler, der påvises efter afleveringen, jf. dog § 36, stk. 3, nr. 3.

Stk. 2. Bygherren kan kun påberåbe sig sådanne mangler, hvis entreprenøren har fået skriftlig meddelelse herom inden rimelig tid efter, at manglerne er eller burde være opdaget. Dette gælder dog ikke, hvis entreprenøren har gjort sig skyldig i groft uforsvarligt forhold.

Stk. 3. Bygherren skal skriftligt fastsætte en frist til afhjælpning af påviste mangler. Fristens længde fastsættes under hensyntagen til manglernes art og omfang samt forholdene i øvrigt. Entreprenøren skal give bygherren skriftlig meddelelse, når manglerne er afhjulpet. Afhjælpning af en mangel kan udskydes til foretagelse sammen med afhjælpning af eventuelle mangler, konstateret ved 1-årseftersynet, forudsat at manglen ikke forværres derved, og at udskydelsen ikke medfører ulempe for bygherren.

Stk. 4. Foretager entreprenøren ikke inden udløbet af fristen nævnt i stk. 3 afhjælpning af de påberåbte mangler, har bygherren ret til at lade dem udbedre for entreprenørens regning eller kræve afslag i entreprisensummen, jf. § 34.

Stk. 5. Bygherren kan lade mangler udbedre for entreprenørens regning, når afhjælpning er uopsættelig, og entreprenøren ikke er i stand til umiddelbart at foretage afhjælpning. Det samme gælder, når bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke foretager afhjælpning på rette måde eller uden uforholdent ophold.

Bortfald af Entreprenørens Afhjælpningspligt m.v.

§ 33. Entreprenørens afhjælpningspligt og bygherrens adgang til at foretage udbedring for entreprenørens regning, jf. §§ 31 og 32, bortfalder, hvis afhjælpning er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter. Ved bedømmelsen heraf skal der tages hensyn til bygherrens interesse i, at aftalen opfyldes. Bygherren bevarer dog i alle tilfælde retten til afslag, jf. § 34.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Bygherrens Ret til Afslag i Entreprisensummen

§ 34. Afhjælper entreprenøren ikke mangler som anført i § 31, stk. 4, og § 32, stk. 4, kan bygherren – i stedet for at lade manglerne udbedre for entreprenørens regning – kræve et afslag i entreprisensummen. Bygherren har endvidere ret til afslag i entreprisensummen, hvis afhjælpning er umulig, samt i tilfældene nævnt i § 33.

Stk. 2. Afslaget beregnes som udgangspunkt som det beløb, det ville have kostet at afhjælpe manglerne.

Stk. 3. Hvis afhjælpning af mangler er umulig eller er forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter, fastsættes afslaget efter bygherrens valg skønsmæssigt eller på en af følgende måder:

- 1) enten som forskellen mellem den aftalte entreprisensum og den entreprisensum, der måtte antages at være blevet aftalt, hvis der var indgået aftale om arbejdet i den foreliggende stand,
- 2) eller som forskellen mellem det aftalte arbejdes værdi uden mangler og arbejdet værdi i den foreliggende stand.

Stk. 4. Om bygherrens adgang til at hæve entrepriseaftalen som følge af mangler gælder reglerne i § 40.

Entreprenørens Ansvar for Følgeskader

§ 35. Entreprenøren er erstatningsansvarlig for tab, der er en følge af mangler ved arbejdet, hvis manglerne skyldes fejl eller forsømmelse fra entreprenørens side, eller hvis manglerne angår egenskaber, som ifølge aftalen må anses for tilsikret.

Stk. 2. Entreprenøren hæfter ikke for driftstab, avancetab eller andet indirekte tab.

Mangelsansvarets Ophør

§ 36. Ved byggearbejder og anlægsarbejder i tilslutning hertil skal bygherrens krav mod entreprenøren som følge af mangler fremsættes senest 5 år efter arbejdets aflevering. Efter dette tidspunkt kan bygherren ikke rejse krav mod entreprenøren. Bestemmel-

serne i lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer finder ikke anvendelse i disse tilfælde.

Stk. 2. Bygherrens krav bevares dog for dele af arbejdet, for hvilke det gælder,

- 1) at entreprenøren har påtaget sig at indestå i længere tid,
- 2) at det ved afleveringen konstateres, at aftalt kvalitetssikring har svigtet væsentligt, eller
- 3) at der foreligger groft uforsvarligt forhold fra entreprenørens side.

Stk. 3. Ved anlægsarbejder – bortset fra dem, der er nævnt i stk. 1 – ophører mangelsansvaret efter dansk rets almindelige regler, medmindre andet er fastsat i udbudsmaterialet. Hvis mangelsansvaret herefter ophører efter dansk rets almindelige regler, skal følgende gælde:

- 1) Reglen i § 6, stk. 4, om nedskrivning af sikkerheden ændres til, at sikkerheden ophører.
- 2) Entreprenøren kan undlade at opfylde bestemmelsen i § 10, stk. 4, om leverandøransvar.
- 3) Tidsrummet for afhjælpningspligt og -ret, jf. § 32, stk. 1, ændres til 1 år.
- 4) Bestemmelsen i § 38 om 5 års-eftersyn finder ikke anvendelse.

H. 1- og 5-års Eftersyn

1-års Eftersyn

§ 37. Bygherren indkalder entreprenøren til en gennemgang af arbejdet, som skal finde sted senest et år efter afleveringen.

5-års Eftersyn

§ 38. Bygherren indkalder entreprenøren til en afsluttende gennemgang af arbejdet, som skal finde sted senest 30 arbejdsdage før udløbet af en periode på 5 år efter afleveringen, jf. dog § 36, stk. 3, nr. 4.

Stk. 2. Har bygherren ikke indkaldt som nævnt i stk. 1, kan entreprenøren indkalde bygherren til eftersynet. Indkaldelsen skal

Bilag 11: Almindelige betingelser

være skriftlig og ske med mindst 10 arbejdsdages varsel.

Fælles Regler for Eftersyn

§ 39. Indkaldelse til eftersyn ifølge §§ 37 og 38, stk. 1, skal være skriftlig og ske med højst 60 og mindst 15 – ved hovedentreprise dog mindst 20 – arbejdsdages varsel.

Stk. 2. I forbindelse med eftersyn udfærdiges et dokument (eftersynsprotokol), hvori anføres påberåbte mangler ved arbejdet og eventuelle andre forhold, påpeget af bygherren. I tilknytning hertil anføres entreprenørens mulige bemærkninger.

Stk. 3. Dokumentet underskrives af bygherren og entreprenøren.

Stk. 4. Hvis en part ikke er repræsenteret ved eftersynet, kan dette gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest muligt give den anden part skriftlig underretning om eftersynets gennemførelse og om indholdet af eftersynsprotokollen.

I. Særligt om Ophævelse

Bygherrens Hæveret

§ 40. Bygherren kan – efter skriftligt påkrav til entreprenøren – hæve entrepriseaftalen

- 1) hvis der – uden ret til tidsfristforlængelse – foreligger en væsentlig forsinkelse fra entreprenørens side med hensyn til arbejdets udførelse, og forsinkelsen medfører betydelige ulemper for bygherren, eller
- 2) hvis der fra entreprenørens side i øvrigt foreligger væsentlig forsinkelse med hensyn til forhold af afgørende betydning for bygherren, medmindre dennes interesser er tilstrækkeligt tilgodeset på anden måde, f.eks. gennem adgangen til at standse udbetalingerne eller ved stillet sikkerhed, eller
- 3) hvis det udførte arbejde er af en sådan kvalitet, at bygherren har grund til at antage, at entreprenøren ikke vil være i stand til at fuldføre arbejdet uden væsentlige mangler.

Entreprenørens Hæveret

§ 41. Entreprenøren kan – efter skriftligt påkrav til bygherren – ved væsentlig forsinkelse hæve entrepriseaftalen i det tilfælde, der er nævnt i § 24, stk. 1, nr. 2), hvis bygherren ikke udfolder rimelige bestræbelser for at fremme arbejdet mest muligt.

Stk. 2. Entreprenøren kan endvidere – efter skriftligt påkrav til bygherren – hæve entrepriseaftalen, hvis der fra bygherrens side foreligger væsentlig forsinkelse med hensyn til forhold af afgørende betydning for entreprenøren. Aftalen kan dog ikke hæves, hvis entreprenørens interesser er tilstrækkeligt tilgodeset gennem adgangen til at standse arbejdet eller ved stillet sikkerhed.

Konkurs, Betalingsstandsning, Tvangsakkord m.v.

§ 42. Ved en parts konkurs kan den anden part straks hæve aftalen, i det omfang konkurslovens regler ikke er til hinder derfor.

Stk. 2. Hvis boet har ret til at indtræde i aftalen i medfør af konkurslovens regler, skal boet efter forespørgsel inden for en frist på 5 arbejdsdage give meddelelse om, hvorvidt det vil indtræde.

Stk. 3. Reglen i stk. 1 gælder tillige ved en parts betalingsstandsning, eller hvis der åbnes forhandling om tvangsakkord, eller partens økonomiske forhold i øvrigt viser sig at være således, at parten må antages at være ude af stand til at opfylde entrepriseaftalen. Hæveretten er dog betinget af, at parten ikke har stillet – eller på den anden parts opfordring ikke straks stiller – betrygende sikkerhed for aftalens opfyldelse, jf. §§ 6 og 7.

Stk. 4. Er en part et aktie- eller anpartsselskab, kan den anden part hæve entrepriseaftalen, hvis dette kræves opløst af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Bestemmelsen finder ikke anvendelse, hvis parten inden 10 arbejdsdage fra fremkomsten af et påkrav fra den anden part dokumenterer, at betingelserne for selskabets opløsning ikke er til stede, eller hvis parten stiller fuldstændig sikkerhed for aftalens opfyldelse.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Stk. 5. Ved ophævelse gælder reglerne i § 44.

En Parts Død

§ 43. Dør en part, og boet behandles som gældsfragtelsesbo, finder bestemmelserne i § 42, stk. 1 og 2, tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. Ved anden bobehandlingsmåde end nævnt i stk. 1 er dødsboet og arvingerne berettiget til at indtræde i entrepriseaftalen, jf. dog stk. 3. Det samme gælder partens ægtefælle, der hensidder i uskiftet bo. Indtrædelsesretten er betinget af, at der enten er eller bliver stillet betryggende sikkerhed for aftalens opfyldelse, jf. §§ 6 og 7.

Stk. 3. Ved entreprenørens død er indtrædelsesretten tillige betinget af, at der udpeges en leder af arbejdet, som bygherren ikke kan fremsætte berettigede indvendinger imod. Er arbejdet af en sådan særlig karakter, at det som følge af entreprenørens død ikke kan forventes behørigt færdiggjort, kan indtræden ikke finde sted.

Stk. 4. Ved ophævelse gælder reglerne i § 44.

Fælles Regler om Ophævelse

§ 44. Ophævelse skal ske skriftligt.

Stk. 2. Samtidig med ophævelsen skal den part, der hæver aftalen, sørge for, at der skriftligt indkaldes til en registreringsforretning (stadeforretning), der skal afholdes hurtigst muligt. Medmindre andet aftales, afholdes registreringsforretning dog tidligst 1 arbejdsdag efter indkaldelsesskrivelsens fremkomst.

Stk. 3. Ved registreringsforretningen skal der udfærdiges et dokument (registreringsprotokol), der beskriver omfang og kvalitet af det udførte arbejde. Dokumentet underskrives af parterne, medmindre registreringen foretages af en syns- og skønsmand udmeldt af Voldgiftsnævnet, jf. § 45.

Stk. 4. Hvis en part efter at være indvarslet ikke er repræsenteret ved registreringsforretningen, kan denne gennemføres uden den pågældende parts medvirken. Den mødte part skal snarest muligt give den anden part skriftlig underretning om registreringens

gennemførelse og om registreringsprotokolens indhold.

Stk. 5. Ved ophævelse fra bygherrens side er bygherren eller den, der færdiggør arbejdet på bygherrens vegne, berettiget til at benytte entreprenørens materialer og materiel, som befinder sig på pladsen, hvis fjernelse forinden arbejdets færdiggørelse vil påføre bygherren tab. Der ydes sædvanligt vederlag for anvendelsen.

Stk. 6. Ved ophævelse fra den ene parts side er den anden part ansvarlig for det lidte tab efter dansk rets almindelige regler.

J. Tvister

Syn og Skøn

§ 45. Hvis der i tilfælde af uoverensstemmelser mellem parterne eller for at sikre bevisets stilling ønskes udmeldt syn og skøn, fremsættes begæring herom til Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, København.

Stk. 2. Begæringen skal ved fremsættelsen være ledsaget af

- 1) oplysning om, hvilke parter sagen vedrører, samt disse parters adresse og telefonnummer,
- 2) en skriftlig fremstilling, hvori gives en kort redegørelse for sagen, og som indeholder de spørgsmål, hvorom skønsmandens erklæring ønskes (skønstermaet),
- 3) de dokumenter, der er af betydning for sagen,
- 4) eventuel angivelse af de ønskede tekniske kvalifikationer hos skønsmanden og
- 5) angivelse af, om forretningen mod betaling af et særligt gebyr ønskes fremmet som hastesag.

Stk. 3. Der udmeldes i almindelighed én skønsmand. Hvis Voldgiftsnævnet finder, at der er anledning dertil, kan der udmeldes to, eller under ganske særlige omstændigheder flere skønsmand. Der skal ved afgørelsen heraf tages hensyn til parternes ønske.

Stk. 4. Nyt syn og skøn ved anden skønsmand kan kun finde sted, hvis Voldgifts-

Bilag 11: Almindelige betingelser

nævnet finder, at der er anledning dertil. Hvis begæring om voldgiftsbehandling af tvisten er indgivet, jf. § 47, tager Voldgiftsretten stilling til fremsatte begæringer om supplerende syn og skøn eller nyt syn og skøn ved samme eller anden skønsmand.

Stk. 5. Den eller de, der har fremsat begæring om skønsforretningen, hæfter for udgifterne herved, herunder skønsmandens honorar, der fastsættes af Voldgiftsnævnet. Hvis tvisten eller en del deraf indbringes for Voldgiftsretten, tages udgiften og dens nødvendighed i betragtning ved fastsættelsen af sagsomkostninger. Voldgiftsretten fastsætter i så fald skønsmandens honorar.

Stk. 6. Når nærværende almindelige betingelser gælder i forholdet mellem bygheren og flere parter (entreprenører, leverandører), gælder bestemmelserne i stk. 1-5 også i det indbyrdes forhold mellem de pågældende parter.

Stk. 7. For syn og skøn gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

Sagkyndig Beslutning om Stillet Sikkerhed m.v.

§ 46. På en parts begæring kan Voldgiftsnævnet udpege en sagkyndig til at træffe beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, jf. § 6, stk. 7, og § 7, stk. 3, og om berettigelsen af at holde betalinger tilbage eller foretage modregning i tilfælde af parternes uenighed som nævnt i § 22, stk. 14.

Stk. 2. Voldgiftsnævnet kan efter sagens karakter bestemme, at beslutningen skal træffes af flere sagkyndige.

Stk. 3. Begæringen skal indeholde de oplysninger m.v. som fremgår af § 45, stk. 2. Kopi af begæringen fremsendes samtidig til den anden part i entrepriseaftalen.

Stk. 4. Voldgiftsnævnet fastsætter en kort frist for modparten til at afgive et indlæg. Den sagkyndige kan – hvor der er særlig anledning dertil – give parterne adgang til at fremkomme med yderligere et indlæg inden udløbet af en kort frist, som den sagkyndige fastsætter. Efter udløbet af fristen træffer den sagkyndige snarest muligt og inden 15

arbejdsdage beslutning om, i hvilket omfang udbetalingskravet skønnes begrundet, og hvem der skal betale udgifterne, herunder den sagkyndiges honorar. Voldgiftsnævnet fastsætter størrelsen af honoraret.

Stk. 5. Det kan i særlige tilfælde bestemmes, at udbetaling til private bygherrer og entreprenører betinges af sikkerhedsstillelse. Den sagkyndige træffer i så fald bestemmelse om sikkerhedens art og omfang og om betingelserne for dens udbetaling eller ophør. Ved begæring om udbetaling af bygherrens sikkerhedsstillelse kan den sagkyndige i særlige tilfælde endvidere henvisse entreprenøren til at anlægge voldgiftssag efter § 47.

Stk. 6. Under ganske særlige omstændigheder kan Voldgiftsnævnet forlænge fristerne i stk. 4 med indtil 10 arbejdsdage.

Stk. 7. Beløb, der omfattes af beslutning om udbetaling af stillet sikkerhed, skal udbetales senest 3 arbejdsdage efter, at parterne og garanten har fået skriftlig meddelelse om beslutningen.

Stk. 8. For behandling af sager om sagkyndig beslutning gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

Voldgift

§ 47. Tvister mellem parterne afgøres af Voldgiftsretten for Bygge- og Anlægsvirksomhed, København, hvis afgørelser er endelige.

Stk. 2. Sag for Voldgiftsretten anlægges ved indlevering af klageskrift, der stiles til Voldgiftsnævnet.

Stk. 3. Klageskriftet skal indeholde:

- 1) oplysning om, hvilke parter sagen vedrører, samt disse parters adresse og telefonnummer,
- 2) klagerens påstand samt en kort fremstilling af de kendsgerninger, hvorpå påstanden støttes, og
- 3) angivelse af de dokumenter og andre beviser, som klageren agter at påberåbe sig. Dokumenterne skal være vedlagt.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Stk. 4. Voldgiftsretten består – jf. dog stk. 5 og 6 – dels af 1 medlem af Voldgiftsrettens præsidium, udpeget af præsidiets formand, dels af 2 sagkyndige, som efter sagens beskaffenhed udpeges af Voldgiftsnævnet for hvert enkelt tilfælde. Præsidiets formand kan bestemme, at en af suppleanterne i dette skal fungere som Voldgiftsrettens formand.

Stk. 5. Hvis en part begærer det, suppleres retten med yderligere 2 medlemmer af præsidiet eller dets suppleanter. De dermed forbundne merudgifter fordeles i forbindelse med Voldgiftsrettens afgørelse af spørgsmålet om sagsomkostninger. Det kan da bestemmes, at de udgifter, der er en følge af rettens supplerings, skal udredes af den part,

der har rejst krav herom, når retten skønner, at det ikke var tilstrækkeligt begrundet at fremsætte kravet.

Stk. 6. Er parterne enige derom, kan Voldgiftsretten bestå alene af 1 medlem.

Stk. 7. For Voldgiftsrettens behandling af sagerne gælder de regler, som er fastsat af Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed. I øvrigt gælder lov om voldgift.

Stk. 8. Når nærværende almindelige betingelser gælder i forholdet mellem bygherren og flere parter (entreprenører, leverandører), gælder bestemmelserne i stk. 1-7 også i det indbyrdes forhold mellem de pågældende parter.

ad § 2, stk. 2.

Ved sin afgivelse af tilbud godkender entreprenøren det modtagne materiale som værende éntydigt og fyldestgørende for afgivelse af tilbud, medmindre der i tilbudet er taget forbehold.

Nedenstående cirkulære, bekendtgørelser m.v. skal anses som en integreret del af tilbuddet, hvorfor entreprenøren er forpligtet til at følge disse (med eventuelle ændringer og tilføjelser):

- Cirkulære nr. 174 af 10/10 1991 om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder m.v. med tilhørende vejledning.
- Bekendtgørelse nr. 551 af 11/11 1981 om byggeri i vinterperioden og cirkulære nr. 64 af 1/4 1982 om nye regler om byggeri i vinterperioden.
- Cirkulære nr. 166 af 12/11 1986 om kvalitetssikring ved byggearbejder med tilhørende vejledning.
- Bekendtgørelse nr. 541 af 18/7 1990 om 5-års-eftersyn med tilhørende vejledning.

ad § 2, stk. 6.

Tilbud skal udfærdiges på de udleverede tilbudslister i 2 eksemplarer, der begge skal være underskrevet af tilbudsgiver.

Alle positioner i tilbudslisterne skal udfyldes.

Tilbudet skal indeholde de forlangte specifikationer.

Der tilkommer ikke de bydende noget vederlag eller erstatning af nogen art i forbindelse med afgivelsen af tilbud som f.eks. beregningsvederlag, udregningsvederlag m.v.

Der skal på tilbudslisterne være henvist til alle eventuelle forbehold for at disse vil blive anerkendt som gældende for tilbudet.

ad § 3, stk. 1.

Byder flere i forening, skal det fremgå af tilbudet, hvem bygherren kan forhandle med, og til hvem betaling kan ske.

ad § 3, stk. 2.

Bygherren betragter tilbudets delydelser som selvstændige tilbud.

ad § 3, stk. 3.

Bygherren forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud, at antage alternative tilbud, herunder hovedentreprise-tilbud og eventuelt at kassere licitationen.

Bilag 11: Almindelige betingelser

Alternative tilbud accepteres kun såfremt der tillige afgives tilbud på det udbudte grundlag.

ad § 3, stk. 4.

Tilbudet skal omfatte samtlige ydelser, leverancer og naturlige følgearbejder til entreprisens fulde, konditionsmæssige færdiggørelse, herunder alle nødvendige bydelser, f.eks. materiel, forbrugsgods, oprydning, rengøring m.v.

Tilbudet skal også omfatte ydelser som er nævnt i de generelle afsnit.

Tilbudsgiver skal forinden afgivelse af tilbud gøre sig bekendt med ejendommen og de forhold, der kan have betydning for entreprisen. Krav som følge af manglende kendskab til nævnte forhold vil ikke blive anerkendt.

I tilfælde af eventuel modstrid mellem projektdokumenterne gælder største ydelse.

ad § 3, stk. 5.

»20 arbejdsdage« ændres til »40 arbejdsdage«.

ad § 4, stk. 1.

Standardforbehold fra håndværker- og entreprenørorganisationer accepteres kun, såfremt forbeholdene ikke er i strid med nærværende betingelser.

ad § 5, stk. 2.

Entreprenøren kan kun give transport på sit tilgodehavende til bank, sparekasse eller andet anerkendt pengeinstitut. I givet fald skal transporten gælde for hele entreprisesummen eller restentreprenørens summen.

ad § 5, stk. 4.

Såfremt entreprenøren ønsker at benytte underentreprenører, skal navne og adresser samt arbejdsområder oplyses ved undertegnelsen af entrepriseaftalen eller efter påkrav forud for accept af tilbud. Entreprenøren bærer det fulde ansvar for eventuelle underentreprenørs arbejde.

ad § 5, stk. 5.

Entreprenøren dokumenterer efter påkrav, at entreprenørens underentreprenører, leverandører og andre har anerkendt og accepteret bygherrens »springende regres«, jfr. § 10, stk. 4, 3. punktum.

ad § 6, stk. 1.

Sikkerheden skal dog stilles senest 8 arbejdsdage efter bygherrens accept og under alle omstændigheder inden arbejdernes påbegyndelse.

Sikkerheden skal formuleres i overensstemmelse med de af Bygge- og Boligstyrelsen udsendte aftaleformularer til brug ved sikkerhedsstillelse (garanti) efter AB 92.

Omkostninger i forbindelse med sikkerhedsstillelsen betales af entreprenøren.

ad § 6, stk. 2.

»Entreprenørens summen« ændres til »entreprenørens summen inkl. moms«.

ad § 6, stk. 4 og 5.

Såfremt bygherren inden fristen udløb har fremsat krav om afhjælpning af mangler, kan sikkerheden kun nedskrives eller ophøre efter skriftlig accept fra bygherren.

ad § 7, stk. 1-4.

Udgår, idet bygherren ikke stiller sikkerhed.

ad § 8, stk. 1.

Uden at en entreprenørs ansvar derved begrænses, tegner bygherren all-risk forsikring.

All-risk forsikringen omfatter også entreprenørens eventuelle underentreprenører.

For forsikringen gælder en selvrisko på maks. kr. 25.000 af enhver skade. Selvriskoen påhviler entreprenøren. Selvriskoen for storm- og brandskader påhviler dog kun entreprenøren, såfremt skaden skyldes uagtsomhed eller forsømmelser fra entreprenørens side eller fra andre som entreprenøren er ansvarlig for.

Det juridiske grundlag for forsikringsdækningen er forsikringsaftalen mellem bygherren og forsikrings-selskabet, hvilken

Bilag 11: Almindelige betingelser

aftale går forud for nærværende bestemmelse.

Bygherren skal på anmodning dokumentere, at forsikringen er tegnet.

ad § 8, stk. 3.

Forsikringen skal tillige dække følgeskader.

ad § 10, stk. 1.

Hvis navngivne materialer eller færdigvarer er foreskrevet skal disse anvendes.

ad § 10, stk. 2.

Der henvises til ad § 3, stk. 4.

ad § 10, stk. 4.

»Leverandøren« ændres til »leverandøren og eventuelle underentreprenører«.

Entreprenøren dokumenterer efter påkrav, at de pågældende har underskrevet erklæring herom.

ad § 11, stk. 1.

Entreprenøren skal i det omfang bygherren indkalder hertil deltage i projektgennemgang.

Entreprenøren skal udføre kvalitetssikring i overensstemmelse med cirkulære nr. 166 af 12/11 1986 om kvalitetssikring ved byggearbejder og udbudsmaterialets krav i øvrigt.

Byggeledelsen skal varsles om prøveudtagninger for at give byggeledelsen mulighed for at overvære dem.

Godkendte prøver mærkes af byggeledelsen med dato og godkendelse.

ad § 11, stk. 4.

Kassation berettiger ikke entreprenøren til tidsfristforlængelse.

ad § 12, stk. 4.

Ved om- og tilbygning hhv. istandsættelse og vedligeholdelse af en ejendom betragtes bygherrens naturlige og forudsatte brug af ejendommen ikke som ibrugtagning.

ad § 14

Bygherre forbeholder sig ret til at lade arbejdet udføre af anden entreprenør, såfremt der ikke kan opnås enighed med entreprenøren om pris, udførelsesmetoder.

ad § 14, stk. 2.

Intet ekstraarbejde må påbegyndes uden skriftlig aftale i form af en aftaleseddel underskrevet af tilsynet eller i form af en aftale optaget i byggemødereferat.

ad § 14, stk. 4.

Entreprenøren skal dokumentere opgørelse over eventuelle ekstraarbejder og dekorter gennem fremlæggelse af priskuranter, originale ugelister og arbejdssedler, akkordopgørelse samt fakturaer og lignende.

ad § 15, stk. 2.

Underretning skal være skriftlig ved væsentlige forhold.

ad § 17, stk. 4.

Tilsyn fra bygherrens side fritager ikke entreprenøren for det fulde ansvar for entreprisens konditionsmæssige udførelse.

ad § 18.

Tilsynet er berettiget til at deltage som observatør i eventuelle byggemøder som entreprenøren afholder med sine underentreprenører.

ad § 19, stk. 1.

Såfremt der ikke ved efterfølgende byggemøde gøres indsigelse mod referatets ordlyd, betragtes det som godkendt og bindende for begge parter.

ad § 19, stk. 3.

Arbejdets stade i forhold til arbejdsplanen vil løbende blive registreret i byggemødereferater.

ad § 20.

Hvis entreprisen bygger på andre entreprenørs arbejde har entreprenøren pligt til straks

Bilag 11: Almindelige betingelser

at påtale synlige fejl og mangler som kan få indflydelse på hans eget arbejde.

ad § 22, stk. 1.

Anmodningen skal være tilsynet i hænde senest d. 5. i måneden, idet anmodningen ellers først betragtes som modtaget d. 5. i efterfølgende måned.

ad § 22, stk. 4.

Udgår.

ad § 22, stk. 7.

Udover normal slutopgørelse skal entreprenøren tillige rettidigt udarbejde den til entrepris-aftalen knyttede opgørelse og erklæring til brug ved bygherrens eventuelle ansøgning om offentlige tilskud. Entreprenøren er ansvarlig for ethvert tab, som bygherren måtte lide i form af mistede tilskud som følge af, at ovennævnte opgørelse og erklæring ikke fremkommer rettidigt til bygherren eller på anden måde er mangelfulde, således at tilskud mistes helt eller delvist.

Bygherren instruerer entreprenøren i, hvornår og hvorledes nævnte opgørelse og erklæring skal udfærdiges.

ad § 24, stk. 2.

Såfremt byggeriet, p.g.a. bygherrens forhold ikke kan igangsættes til den på udbudstidsplanen anførte begyndelsesdato, sker der en parallelforskydning af tidsplanen med samme antal arbejdsdage som det antal arbejdsdage, hvormed påbegyndelsesdatoen er blevet forskudt, dog kun såfremt igangsætning sker indenfor 8 uger efter den anførte begyndelsesdato. Oplysning herom skal gives senest i forbindelse med accept af tilbuddet.

ad § 25, stk. 2.

For overskridelse af afleveringstidspunktet samt for enhver overskridelse af hver af

tidsplanens sanktionsbærende tidsfrister/knudepunkter betaler entreprenøren til bygherren en dagbod på 2‰ af entreprisensummen, dog altid mindst kr. 3.000 excl. moms for hver påbegyndt arbejdsdag, som arbejdet er forsinket. Bygherren er berettiget til at vente med dagbodsopgørelsen/erne indtil aflevering er sket, uden herved at fortabe nogen rettigheder.

Selvom der er fastsat dagbod, kan bygherren rejse erstatningskrav for forsinkelse udover dagbodens beløb, såfremt bygherren lider et tab større end svarende til dagbøderne. Bygherrens erstatningskrav herfor opgøres efter dansk rets almindelige regler for forsinkelse. I det omfang bygherrens tab kan henføres til simpel uagtsomhed hos entreprenøren, kan bygherren dog ikke påberåbe sig erstatningskrav.

Bygherren forbeholder sig ret til at modregne erstatning og dagbod i entreprenørens tilgodehavende.

ad § 28, stk. 1.

Bygherren anerkender først færdigmelding når:

- samtlige arbejder er færdiggjorte,
- ejendommen er i alt væsentligt ryddet og rengjort samt i indflytningsklar stand og med alle funktioner funktionsduelige,
- bygherren har fået overgivet alle nødvendige eller hensigtsmæssige betjenings- og vedligeholdelsesvejledninger i 2 eksemplarer,
- bygherren har modtaget kvalitetssikringsplanen ajourført med dokumentation af og opfyldelsen af alle ydeevner og funktionskrav samt for eventuelle driftsprøvnings.

ad § 35, stk. 2.

Entreprenøren hæfter dog for dokumenteret lejetab, der er en følge af mangler ved arbejdet.

BILAG 12

Skøder

1. Endeligt skøde på matrikuleret ejendom

Matr.nr. #.(specifikation)..
Gade og hus nr. #.(adresse)..

Købers bopæl: #.(adresse)..
Anmelder: #.(navn, adresse, tlf.nr.)..

Endeligt skøde

Undertegnede #.(navn og adresse).. sælger og endeligt skøder herved til medunderskrevne #.(navn og adresse../og #.(navn og adresse).. hver for ½ den mig ifølge adkomst lyst #.(dato).. tilhørende ejendom matr.nr. #.(specifikation).. beliggende #.(adresse).. på følgende vilkår:

§ 1

Ejendommen sælges, som den nu er og forefindes og som beset af køberen, med grund af areal #.(antal)..m², hvoraf vej #.(antal) ..m², ifølge matrikelkort af #.(dato)..#/tingbogen med den på grunden værende bebyggelse med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, herunder centralvarmeanlæg med oliefyr og #.(antal)... liter jord/kældertank (jordtanken er nedlagt ca. #.(årstal)..), # (alternativt anføres, såfremt centralvarmeanlægget er tilsluttet kollektiv varmforsyning, f. eks. gas/fjernvarme, ligesom det alternativt kan anføres, såfremt der er individuel opvarmning, f.eks. ved elradiatorer, kakkelovne m.v.), gas-/#elvandvarmer, gas- #/elkomfur, køleskab, dybfryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, emhætte, TV-antenne/tilslutning til fælles-TV-antenne, fastskruet badeværelsesudstyr og fast belysning samt alle slags ledninger og installationer, hegn, træer, plantninger og alt ejendommens øvrige rette tilliggende og tilhørende.

Sælgeren oplyser, at der er givet følgende leverandørgarantier m.v., som samtidig hermed tiltransporteres køberen: #.(specifikation). Køberen har forinden sin underskrift gjort sig bekendt med indholdet af garantierne.

Sælgeren oplyser, at alt nævnt ovenfor er #/ham bekendt er i funktionsdygtig stand og tilhører sælgeren, dog med følgende modifikationer: #.(specifikation).

Sælgeren oplyser endvidere, at alt nævnt ovenfor er #/sælgeren bekendt er lovligt, dog med følgende modifikationer: #.(specifikation)..

Køberen er gjort bekendt med bygningens energiøkonomiske tilstand, idet der foreligger en energiattest for bygningen #/idet køberen har modtaget en rapport fra en energikonsulent om bygningens energiøkonomiske stand. #/idet køberen har modtaget rapport vedrørende energimærkning og energiplan #/ (Alternativt kan vedrørende den gamle ordning anføres følgende:) Køberen er gjort bekendt med bygningens energiøkonomiske stand, herunder med, at der ikke er udstedt energiattest. Parterne er enige om, at det er unødvendigt med en rapport herom fra en energikonsulent, samt at køberen ikke har retskrav af nogen art over for sælgeren som følge heraf.

Køberen har modtaget kopi af ejendommens BBR-udskrift af #.(dato).. 19.. (bolig- og bygningsregisteret).

Sælgeren oplyser, at der #/ham bekendt foreligger bygningsattester #/ibrugtagningstilladelser for bebyggelsen på ejendommen, bortset fra #.(specifikation).., og at der #/ham bekendt ikke foreligger skjulte fejl og mangler ved ejendommen. Det bemærkes dog, at der # i kælderen mod øst kan ske periodisk vandindtrængen #.(specifikation).., og at #.(specifikation)..

Sælger oplyser i øvrigt, at der #/sælger bekendt ikke har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter.

Sælgeren oplyser endvidere, at ejendommens jord #/sælgeren bekendt ikke er forurennet. Sælgeren oplyser endvidere, at han ikke har kendskab til jordbundsforholdene i øvrigt (bortset fra, at der # i forbindelse med bebyggelsen i #.(årstal).. fandt pilotering sted, for så vidt angår #.(specifikation).

Bilag 12: Skøder

§ 2

Ejendommen overdrages i øvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælgeren og tidligere ejere, herunder med pligt til at være medlem af grundejerforeningen #.(navn og adresse). Køberen er bekendt med og respekterer følgende på ejendommen tinglyste brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

#.(specifikation som i tingbogen)..

#.....

#.....

(ovenfor indsættes en fuldstændig gengivelse af byrderubrikken i henhold til tingbogsattest eller tingbogsoplysning. Man kan dog nøjes med en henvisning til ejendommens blad i tingbogen, hvis køberen har fået forevist tingbogsattest (vedhæftet) og erklærer, at han er bekendt med og respekterer alle brugsrettigheder, servitutter og andre byrder lyst den #.(dato).. (sidste tinglysningsdato) og tidligere.

Ejendommen sælges i øvrigt fri for lejemål af enhver art.

Sælgeren erklærer, at der ikke i øvrigt påhviler ejendommen utinglyste byrder.

§ 3

Ejendommen overtages af køberen den #.(dato).., fra hvilken dato den henligger for køberens regning og risiko i enhver henseende.

Med hensyn til ildsvåde har ejendommen dog henligget for køberens risiko fra den #.(dato).. (ofte købsaftalens dato), hvorved bemærkes, at ejendommen er fuld- og nyværdiforsikret i #.(specifikation). Køberen har ret til at indtræde i ethvert skadesforhold indtrådt fra nævnte dato og overtage et eventuelt krav mod forsikringsselskabet. Sælgeren skal derfor underrette køberen om eventuelle sådanne indtrådte skader, der er tegnet forsikring imod.

I tilfælde af ildsvåde oppebærer køberen således ejendommens assurancesum, dog til anordningsmæssig anvendelse med forbehold af panthavernes og sælgerens rettigheder. Køberen har forinden sin underskrift på nærværende skøde gjort sig nøje bekendt med samtlige forsikringsvilkår.

Med hensyn til øvrige forsikringer vedr. ejendommen bemærkes, at ejendommen er forsikret med følgende ejendomsforsikringer, bl.a. imod svamp- og insektangreb:

#.....(forsikringsselskab og policenr. samt forsikringsart specificeres ovenfor).

Køberen har forinden sin underskrift på nærværende skøde gjort sig nøje bekendt med indholdet af samtlige forsikringsvilkår vedr. ovennævnte forsikringer, herunder vedr. de årlige præmier, og køberen forudsætter, at forsikringerne kan overtages af køberen på uændrede vilkår. Såfremt selskaberne som vilkår for at tegne forsikringerne kræver foranstaltninger udført, der medfører udgifter, der overstiger kr. #.(beløb).., er køberen ikke bundet af handelen, medmindre sælgeren erklærer at ville afholde det overstigende beløb og stiller betryggende sikkerhed herfor.

§ 4

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo reguleres kontant samtidig med frigivelse af den kontante udbetaling.

Sælgeren foranlediger gas, vand, el og varme #/oliebeholdning aflæst i forbindelse med overtagelsen på overtagelsesdagen og meddeler ejerskifte til leverandørerne.

Oliebeholdningen refunderes af køberen til sælgerens kostpris.

§ 5

(særlige klausuler)

§ 6

Købesummen er fastsat til kr. #.(beløb anføres med tal).., skriver kroner #.(beløb med bogstaver), der berigtiges således:

Bilag 12: Skøder

Køberen overtager eller indfrier nedenstående lån med statutmæssige forpligtelser i forhold til den anførte oprindelige gæld:

1. Nykredit A/S, #..(nr)..s. #..(nr)..a. á #..(sats)..% rente p.a., opr. #..(beløb).. kr., utinglyst til rest pr. #..(dato).. kr. #..(beløb)..
Lånet er konvertibelt.
2. Realkredit Danmark, kontantlån af tinglyst foreløbig rente #..(sats)..% p.a., utinglyst endelig fastsat rente #..(sats)..% p.a. Lånet er oprindelig tinglyst for kr. #..(beløb).. utinglyst til rest pr. #..(dato).. kr. #..(beløb)..
Lånet er konvertibelt.

Der gælder særlige regler for indfrielse og forrentning.
Alle rettigheder imod ovennævnte realkreditinstitutter overtages af køber uden særskilt vederlag.

3. Privat á #..(sats)..% p.a., opr. kr. #..(beløb).., utinglyst til rest pr. #..(dato).., efter at ejerskifteafdrag kr. #..(beløb).. er betalt af sælger tillige med renter af afdraget til betalingsdagen Pantebrevet indestår uopsigeligt fra kreditors side til udløb mod ejerskifteafdrag kr. #..(beløb).. og med halvårlig ydelse nedsat efter ejerskifteafdragets erlæggelse til kr. #..(beløb).., første gang i #..(dato)..
4. Banklån med variabel rente(vilkår) #....., utinglyst til rest pr. #..(dato).. kr. #..(beløb)..
Køber betaler gebyr og respekterer en af kreditor evt. krævet renteforhøjelse samt øvrige ændringer i lånevilkårene (efter samtykke fra efterstående panthavere og fra sælgerpantebrevskreditor).
5. # (Om optagelse af ejerskiftelån) kr. #..(beløb)..
6. Køber udsteder til sælger eller ordre et/#..(antal).. successive pantebrev med oprykkende prioritets panteret efter foranstående pantegæld og i øvrigt af nærmere aftalt indhold, bl.a. rente #..(sats)..% p.a. og årlig ydelse #..(sats).. % p.a. kr. #..(beløb)..
7. Ved købsaftalens underskrift har køberen deponeret hos #..(navn og adresse).. kontant kr. #..(beløb)..
8. Ved underskrift af nærværende skøde har køberen deponeret hos #..(navn og adresse).. kontant kr. #..(beløb)..
De deponerede beløb frigives til sælgeren eller ordre, når nærværende skøde er tinglyst uden frist og uden nogen præjudicerende retsanmærkning med fradrag af ejerskifteafdrag, evt. refusionssaldo i købers favør #..(specificeres).. Renter af de deponerede beløb #..(specificeres).. (evt. reduceret med refusionssaldo i købers favør) #..... tilfalder sælger fra overtagelsesdagen at regne. # (Såfremt der i stedet for deponering helt eller delvis sker sikkerhedsstillelse for udbetalingen i form af f.eks. bankindeståelse /garanti, bør der træffes aftale om, hvorvidt og i givet fald med hvilken rentesats der af køberen skal betales renter til sælgeren af det garanterede beløb (evt. reduceret med refusionssaldo i købers favør) for tiden fra overtagelsesdagen og til frigivelse sker.)
Køberens advokat bemyndiges af parterne til af den kontante udbetaling at betale følgende beløb:
(Specificeres, art og så vidt muligt beløb anføres.)

Købesum i alt

kr. #..(beløb)..

Bilag 12: Skøder

Samtlige reguleringer, der måtte være nødvendige, når den nøjagtige størrelse af de oven for anførte prioriteter er endelig kendt, sker over de nævnte sælgerpantebrev #/over den anførte kontante udbetaling på følgende måde: #.(specificeres)...

De i ejendommen indestående pantehæftelser ud over ovennævnte prioriteter foranlediger sælgeren omgående aflyst fra ejendommen. Forsåvidt angår det på ejendommen tinglyste ejerpan-
tebrev, stort kr. #.(beløb)..., tiltransporteres dette dog køberen vederlagsfrit og i ubehæftet stand.

§ 7

Uden for købesummen overtager køber vejpgæld til #.(navn).. kommune med kr. #.(beløb).. Renter og afdrag opkræves over ejendomsskattebilletten.

Sælgeren oplyser, at der #/ham bekendt #/i øvrigt ikke påhviler eller i den nærmeste fremtid agtes pålagt ejendommen gæld til anlæg af vej, kloak, rensningsanlæg, vand, kollektiv varme-forsyning, elforsyning eller anden anlægs- eller ledningsgæld m.v., og at der ikke #/sælgeren bekendt #/er udført arbejder eller afsagt kendelser herom, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen. Evt. fremtidige forpligtelser i så henseende er sælgeren uvedkommende.

§ 8

Der pålægges ejendommen følgende servitut:

#.(specifikation)..

Påtaleberettiget er sælgeren, respektive hans successorer.

Nærværende bestemmelse begæres tillige lyst som servitutstiftende (ekstrakttinglysningsgenpart). #/Om servituten er udfærdiget på særligt servituddokument, der er forelagt kommunalbestyrelsen til godkendelse i medfør af planlægningslovens § 42, og som vil blive tinglyst, når godkendelse foreligger.

§ 9

(Erklæring, hvis køber er et selskab, en institution etc.).

(Erklæring, hvis erhvervelsen vedrører en del af en ejendom).

§ 10

Af løsøre og inventar, som ved ejendomsvurderingen af vurderingsmyndighederne ikke er medtaget ved fastsættelse af ejendomsværdien, medfølger #.(specifikation).., hvis værdi parterne efter deres bedste skøn erklærer andrager kr. #.(beløb).. Det anførte beløb er indeholdt i købesummen.

§ 11

Stemplet til nærværende skøde beregnes således:

Af værdien af den faste ejendom #.(sats)..% af #.(beløb).. kr.

kr. #.(beløb)..

Af det specificerede løsøre og inventar (Stempeloven § 41)

kr. #.(beløb)..

I alt

kr. #.(beløb)..

§ 12

Samtlige omkostninger ved handelens berigtigelse, herunder salær til advokat #.(navn og adresse).., der berigtiger adkomsten, afholdes af køber. Dog betaler sælger salær til sin advokat og afholder udgiften til ejendomsformidler #.(navn og adresse)..

#.(sted).., den #

Som sælger:

Som køber:

Sælgers ægtefælle:

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, underskrivernes myndighed og dateringens rigtighed.

F.s.v. angår sælger og ægtefælle:

F.s.v. angår køber:

2. Ejerlejlighedsskøde

Ejerlejlighed nr. #..... af

matr. nr. #.....

Beliggende: #.....

Endeligt skøde

Undertegnede #....., sælger, skøder og endeligt overdrager herved til medundertegnede #.....den # mig ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejerlejlighed nr. #..... af matr.nr. #....., beliggende #....., pr. #..... vurderet til kontant ejendomsværdi kr. #....., heraf grundværdi kr. #....., på følgende nærmere vilkår:

§ 1

Ejerlejligheden, der er beliggende i # byzone, og hvis areal ifølge tingbogen andrager #..... m², og med boligareal #..... m² ifølge BBR udstedt #....., bestående af #....., sælges, således som den er og forefindes og som besat af køber, med tinglyst fordelingstal #.....

Overdragelsen omfatter en i forhold til fordelingstallet svarende andel i grunden og de på denne værende fælles bygninger, med grund-, mur- og nagelfast tilbehør, alle slags ledninger og installationer, herunder #....., hegn, træer, plantninger og alt ejendommens rette tilliggende og tilhørende.

I handelen medfølger #.....

Køber har brugsret til pulterrum efter nærmere aftale med ejerforeningen.

Sælger oplyser:

- at der sælger bekendt ikke findes skjulte fejl og mangler ved lejligheden,
- at lejligheden med deri værende installationer sælger bekendt er lovligt opført, indrettet og benyttet,
- at eventuelle termoruder sælger bekendt ikke er punkterede,
- at installationer og medfølgende løsøre er gældfri og afleveres i brugbar stand på overtagelsesdagen,
- at der sælger bekendt ikke verserer sager eller er udstedt påbud, der vedrører ejendommen,
- at lejligheden sælger bekendt ikke er under omvurdering,
- at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen eller ejerlejligheden utinglyste rettigheder eller byrder,
- at der i lejligheden og hovedejendommen sælger bekendt ikke er eller har været konstateret eller afhjulpet skader forårsaget ved angreb af svamp eller insekter,
- at samtlige forfaldne beløb vedrørende tilslutning og anlægsarbejder, herunder vej, fortov, fælles anlæg, fællesantenne, el, gas, varme, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg er betalt, og at der sælger bekendt ikke er udført arbejde eller afsagt kendelser vedrørende førnævnte, for hvilke udgifterne senere vil blive pålagt ejendommen.

§ 2

Ejerlejligheden overdrages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, herunder eventuelle forpligtelser over for ejendommens forsyningselskaber og ejerforeninger.

Der er på hovedejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder: #.....

§ 3

Ejerlejligheden overtages den #....., fra hvilken dato den henligger for købers regning og risiko i enhver henseende. Risiko for ildsvåde er dog overgået fra slutseddelsens dato, således at køber

Bilag 12: Skøder

i skadestilfælde er berettiget til at oppebære købers andel af brandforsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse mod forinden at opfylde nærværende skøde.

Sælger oplyser, at ejendommen via ejerforeningen er fuld- og nyværdiforsikret mod bygningsbrand i #..... under police nr. #.....

Hovedejendommen og ejerlejligheden er tillige via ejerforeningen forsikret ved hus- og grund-ejerforsikring i #..... under police nr. #....., hvilken police tillige omfatter insekt- og svampeskade, dog med følgende forbehold: #.....

Sælger fraflytter senest overtagelsesdagen kl. 12, hvor lejligheden afleveres i ryddeliggjort stand.

§ 4

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejerlejlighedens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling.

Ydelser der forfalder før eller på overtagelsesdagen betales af sælger, og de erlagte afdrag på prioritetsgæld tillægges #..... (sælgerpantebrevet/refusionsopgørelsen).

Fællesudgifter refunderes alene i forhold til a conto betalinger for indeværende regnskabsår, således at eventuel efterbetaling/tilbagebetaling for indeværende regnskabsår påhviler, respektive tilkommer køber. Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler, respektive tilkommer sælger.

Eventuelt indestående beløb på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.

Sælger foranlediger forbrugsmålere aflæst på overtagelsesdagen.

Sælger afmelder eventuel betalingservice (PBC).

§ 5

Køber har pligt til at være medlem af Ejerforeningen # Søbo og skal respektere ejerforeningens vedtægter, som køber erklærer at have modtaget og gjort sig bekendt med.

Køber er gjort bekendt med en opstilling over ejerlejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter, herunder regnskab for #..... og budget for #..... Køber har endvidere modtaget referat af generalforsamling afholdt #.....

Lejligheden bidrager til fællesudgifter i forhold til fordelingstallet. For tiden udgør a conto bidraget årligt kr. #....., der betales månedsvis forud med kr. #..... til administrator, #.....

Desuden betales der a conto varmebidrag årligt kr. #....., der ligeledes betales månedsvis forud med kr. #..... til administrator.

Sælger har oplyst og dokumenteret, at der ikke påhviler forfalden gæld til ejerforeningen.

Sælger har endvidere oplyst, at der sælger bekendt ikke er truffet nogen beslutning i ejerforeningen, der vil medføre væsentlige forhøjelser af fremtidige bidrag til denne.

Fremtidige krav vedrørende brandsikring er sælger uvedkommende.

§ 6

Købesummen er aftalt til kr. #....., skriver #..... kroner 00 øre, der berigtiges på følgende måde: #.....

Samtidig med tinglysning af nærværende skøde tinglyses ejerpantebrev, stort kr. #....., à rente #..... % p.a., med meddelelse til Ejerforeningen # Søbo og med prioritet forud for de i forbindelse med nærværende salg udstedte pantebreve.

§ 7

Køber overtager ingen gæld uden for købesummen.

Eventuel forfalden gæld pr. skæringsdagen indfries af sælger i forbindelse med handelens berigtigelse.

Gæld, der afvikles gennem forbrug, samt fælles gæld, som afvikles gennem ejerforeningen, betales af køber fra skæringsdagen.

§ 8

Alle med denne handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder stempel og tinglysningsafgift vedrørende skøde og sælgerpantebrev, samt salær til advokat #....., der berigtiger handelen, udredes af køber.

Sælger betaler salær m.v. til ejendomsmæglerfirmaet #....., udgifter ved optagelse af ejerskiftelån, merudgift i forbindelse med eventuel opdeling af sælgerprioriteten, udgift til oprettelse af ejerpantebrev samt salær til eventuel egen advokat.

3. Ejerlejlighedsskøde (særlige klausuler)

§

I det omfang ejerlejligheden ikke måtte være istandsat i forbindelse med lejerens fraflytning, sker istandsættelse inden købers overtagelse af ejerlejligheden på den måde og i det omfang, den fraflyttede lejer er forpligtet til at betale istandsættelse efter lejekontrakten og lejelovgivningen. Køber er forinden underskrift af slutseddelen gjort bekendt med, på hvilken måde og i hvilket omfang sådan istandsættelse foretages.

Sælger foranlediger for egen regning følgende reparationer/udskiftninger foretaget: #.....

§

Sælger oplyser, at der er pligtmæssigt medlemskab af ejendommens antenneforening, hvortil der betales indskud med kr. #..... og en løbende månedlig afgift kr. #.....

Der kan via antenneforeningen tages følgende TV-kanaler #.....

§

Sælger oplyser, at samtlige forfaldne beløb vedr. tilslutning og anlægsarbejder er betalt, bortset fra de gældsposter, der fremgår af ejerforeningens regnskab og budget.

§

Køber er bekendt med, at ejerforeningen er fælles for en række matr.nr. #.....

Fordelingstal for ejerlejligheden i relation til fordeling af ejerforeningens udgifter m.m. er #....., konferer det tinglyste fordelingstal.

§

Ejerlejligheden overtages fri for lejemål af nogen art.

Eventuel saldo på indvendig og udvendig vedligeholdelseskonto er køber uvedkommende og medfølger ikke i handelen.

Sælger dokumenterer, at der ikke forefindes krav fra fraflyttede lejere, der kan gøres gældende mod den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden.

§

Køber er bekendt med, at der på ejerlejligheden er tinglyst pantstiftende vedtægter #/ejerpantebrev #/skadesløsbrev til ejerforeningen, og indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser.

§

(Sælger)pantebrevet påføres bestemmelse, hvorefter kreditor kan forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes, uden at der stilles bankgaranti for betaling af pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

§

Ejendommen opvarmes ved fjernvarme, og det bemærkes, at der for ejendommen ikke er udstedt energiattest, men at der er udarbejdet varmesynsrapport, hvilken rapport køberen har modtaget kopi af forinden sin underskrift på slutseddelen #/og det bemærkes, at der for ejendommen er foretaget energimærkning og udarbejdet energiplan.....

Bilag 12: Skøder

§

Køber er gjort bekendt med, at den pågældende ejendomsværdi for ejerlejligheden må påregnes at blive forhøjet væsentligt i forbindelse med næste eller efterfølgende ejendomsvurdering/årsregulering.

§

Sælger betaler afgift ved førstegangssalg af ejerlejligheder.

4. Særligt om ejendomme til helårsbeboelse

(Erklæring på side 1) Erklæring om ejendommens anvendelse. Ejendommen er udelukkende til helårsbeboelse, og den var indtil overdragelsen eller bliver ved overdragelsen bestemt til brug for ejeren.

#..(underskrift)..

5. Særligt om udlejningsejendomme generelt

§ 1

Ejendommen er opført år #..(årstal)..

Ejendommens bruttoetageareal er i alt #..(antal)..m², hvoraf #..(antal)..m² er fordelt på #..... (antal) beboelseslejemål, og resten er fordelt således på #..... (antal) erhvervslejemål med følgende anvendelse:

#..(antal).. m² (butiklejemål) #.....

#..(antal).. m² (anden erhvervsanvendelse angives) #.....

Sælgeren oplyser i øvrigt, at ejendommen i henhold til lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger er brandsikret.

Køberen er ved sin gennemgang af aftalerne med lejerne, jf. nedenfor i § 2, gjort fuldt ud bekendt med, i hvilket omfang bebyggelsen, tilbehør, installationer, inventar og forbedringer i det lejede tilhører lejerens og således ikke medfølger i handelen. Ligeledes er køberen på tilsvarende måde informeret om de med lejerne indgåede aftaler om, i hvilket omfang og på hvilke vilkår udlejerens kan kræve retablering ved lejerens fraflytning.

Køberen erklærer nøje at kende bygningen, som køberen inden underskrift på nærværende skøde har gennemgået med bygningskyndige rådgivere. Køberen har hos myndighederne indhentet alle relevante oplysninger vedr. bebyggelsen på ejendommen i forbindelse hermed.

§ 2

Køber er bekendt med samtlige de med lejerne indgåede aftaler og indtræder i samtlige rettigheder og forpligtelser vedr. disse. Særligt skal det fremhæves, at erhvervslejerens #..(navn og adresse).. har forlejerrettigheder til ledige erhvervslejemål i ejendommen samt forkøbsret til ejendommen på nærmere anførte vilkår. Endvidere bemærkes, at lejerne #..(navn og adresse).. har indgået fremlejeaftaler med #..(navn og adresse).. Derudover bemærkes, at der med lejerne #..(navn og adresse).. ved fraflytning har godtgørelseskrav i henhold til lejelovens § 62a/63, og at der med lejerne #..(navn) .. er indgået aftale i henhold til lejelovens § 62b. Yderligere bemærkes, at der i henhold til boligreguleringslovens § 18 d er vedtaget en 5 års vedligeholdelsesplan, som videreføres af køberen, som indtræder i aftalen med lejerne herom.

Køberen indtræder endvidere i samtlige sælgerens rettigheder og forpligtelser i henhold til den mellem sælgeren og ejendommens nuværende vicevært/varmemester indgåede ansættelsesaftale.

Viceværtlejligheden er beliggende #..(adresse)..

Sælgeren har oplyst, at lejen for erhvervslejemål pr. overtagelsesdagen andrager kr. #..(beløb).. årligt ekskl. varmebidrag og andel i glasforsikringspræmie og ekskl. moms. Endvidere har sælgeren oplyst, at der, f.s.v. angår erhvervslejemålene #..(specifikation f.eks ved angivelse af navne og adresser på lejerne).., senest er gennemført lejereguleringer i henhold til lejelovens # §

Bilag 12: Skøder

47/# § 49 #/lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. § 3 # § 5 med virkning fra den #.(dato/-datoer specificeres)..

Vedrørende beboelseslejemålene, herunder blandede lejemål, udgør den omkostningsbestemte leje med virkning fra den #.(dato).. kr. #.(beløb).. årligt.

Vedr. fordeling af budgetudgifterne indbyrdes mellem beboelseslejemålene og erhvervslejemålene kan oplyses følgende: #.(specifikation)..

Lejen for alle ejendommens lejemål er lovligt varslet, og lejerne har ikke protesteret.

Der verserer ikke sager for huslejenævn, boligret eller andre retter.

Sælgeren oplyser, at der indenfor de sidste 3 år før overtagelsesdagen er gennemført følgende lejeforhøjelser i anledning af gennemførte forbedringer:

#.(specifikation)..

Regnskab vedr. udvendig vedligeholdelseskonto (boligreguleringslovens § 18) og vedr. kontoen i henhold til boligreguleringslovens § 18b er senest aflagt over for lejerne pr. #.(dato)..

Den indvendige vedligeholdelse påhviler lejerne.

Der påhviler ikke ejendommen påbud af nogen art.

Under henvisning til lejelovens kap. 11 bemærkes, at der i ejendommen er valgt beboerrepræsentation. Seneste møder mellem sælgeren og beboerrepræsentanterne vedrørende gennemgang af ejendommens bygninger m.v. og vedligeholdelsesplan, jf. lejelovens § 66, stk. 5, er afholdt #.(dato)..

Sælgeren oplyser i øvrigt, at der sælgeren bekendt ikke er beslutninger i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring under udarbejdelse #/tinglysning, samt at der sælgeren bekendt ej heller er planer herom.

§ 3

(Samtlige forsikringer bør specificeres ved angivelse af forsikringselskab, policenr., forsikringsart m.v., bl.a. lovpligtig arbejdsskadeforsikring for ansatte, huslejetabsforsikring med angivelse af beløb.)

§ 4

De af lejerne indbetalte deposita, i alt kr. #.(beløb).., og forudbetalt leje, kr. #.(beløb).., eller i alt kr. #.(beløb).., refunderes ved, at køber modregner beløbet ved erlæggelse af den sidste del af den kontante udbetaling.

Da lejerne har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt, er der ingen indvendige vedligeholdelseskonti at refundere.

Vedr. den udvendige vedligeholdelseskonto (lov om midlertidig regulering af boligforholdene § 18) er denne pr. #.(dato).. opgjort til negativ saldo #.(beløb).., som ikke refunderes.

Vedr. kontoen iflg. boligreguleringslovens § 18 b oplyser sælger, at der på kontoen pr. #.(dato).. er indstående kr. #.(beløb).., som tilfalder køberen inden for købesummen og således ikke refunderes. Sælger har foretaget behørig indbetaling vedr. alle forudgående kalenderår. Vedr. indeværende kalenderår refunderer sælger til køber de modtagne ansættelsesbeløb, i det omfang sælger ikke er berettiget til at modregne heri i anledning af udgifter afholdt inden overtagelsesdagen. Køber aflægger regnskab over for Grundejernes Investeringsfond for det fulde indeværende kalenderår og foretager evt. indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond i henhold til sådant regnskab.

Sælger leverer regnskab over konto for udvendig vedligeholdelse og boligreguleringslovens § 18 b-konto inkl. kopier af samtlige bilag for tiden #.(dato).. til #.(dato)..

Køber er orienteret om, at sælger over regnskabet for varme m.v. over for erhvervslejerne #.(specificeres f.eks ved angivelse af navne og adresser).. opkræver afskrivninger/henlæggelser til fornyelser årligt på varmeanlæg m.v. med #.(sats)..% af p.t. kr. #.(beløb).., eller p.t. kr. #.(beløb).. årligt, forholdsmæssigt hos disse lejere efter nærmere aftale. En forholdsmæssig andel af afskrivningsbeløbet #/henlæggelsesbeløbet for perioden indtil overtagelsesdagen tilfalder sælgeren, mens den forholdsmæssige andel af afskrivningsbeløbet, der vedrører perioden efter overtagelsesdagen, tilfalder køberen. Det forannævnte beløb indgår i refusionsopgørelsen mellem parterne. Bortset herfra foretages ikke refusion af henlæggelser #/afskrivninger vedr. ejendommen.

Bilag 12: Skøder

Vedr. aflæggelse af regnskab vedr. varme m.v. over for lejerne vedr. regnskabsår udløbet før overtagelsesdagen er samtlige rettigheder og forpligtelser i så henseende sælgerens. Vedr. det løbende regnskabsår for nævnte udgifter refunderer køber de af sælger afholdte udgifter, herunder vedr. levering af varme og varmt vand m.v., mens sælger modsvarende refunderer alle de tilsvarende af lejerne foretagne a conto indbetalinger, idet køber derefter over for lejerne aflægger endeligt regnskab for det løbende regnskabsår.

Køber opkræver leje første gang pr. den #..(dato).. inkl. a conto varmebidrag m.v.

Sælgeren oplyser, at følgende erhvervslejemål er frivilligt momsregistreret for udlejning, varme #..(specifikation f.eks med navne og adresser)..

Køberen overtager uden for købesummen sælgerens momsreguleringsforpligtelser for ejendommen, inventar og andre investeringsgoder og underskriver erklæring herom over for toldvæsenet. Sælgeren leverer til køberen en opgørelse herover inden den #..(dato)..

§ 5

Under henvisning til tinglysningebekendtgørelsens § 31 erklærer sælger,

- a. at tilbudspligten i henhold til lejelovens kap. 16 ikke finder anvendelse, idet #..... (begrundelsen anføres),
- b. at ejendommen den #..(dato).. 19.. er tilbudt samtlige lejere af beboelseslejligheder, og at tilbudet ikke er accepteret.

§ 6

Parterne er enige om, at købesummen fordeles således:

Grund	kr. #..(beløb)..
Indretnings- og ombygningsudgifter i udlejede erhvervslokaler	kr. #..(beløb)..
Driftsmidler, herunder inventar	kr. #..(beløb)..
Installationer	kr. #..(beløb)..
Bebyggelsen i øvrigt (bygninger)	kr. #..(beløb)..
Købesum i alt	kr. #..(beløb)..

Berigtigende advokat er forpligtet til i forbindelse med frigivelsen af den kontante udbetaling, at udbetale refusionssaldo i købers favør. Såfremt refusionsopgørelsen ikke foreligger godkendt både af sælger og køber, når nævnte udbetalinger skal frigives, skal berigtigende advokat være berettiget og forpligtet til at tilbageholde et beløb stort kr. #..(beløb).., der afregnes endeligt, når refusionsopgørelsen foreligger godkendt af parterne.

BILAG 13

Pantebreve og -klausuler

1. Justitsministeriets pantebrevsformular A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9a, forlange et gebyr på 2 pct. af den forfaldne ydelse, dog mindst 100 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier – morarenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesser i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive,

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

- at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
- b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

2. Udfyldt pantebrev (sælgerpantebrev)

Side 1

Akt. skab nr.

Stempel- og retsafgift: #kr. 2.200,-

Ejerlav: # Kikhavn by, Torup
Matr.nr. # 28 pa,
Ejerlejlighed nr. # 3
Gade: # Fyrvej 35, 2. sal, Kikhavn,
3390 Hundested.

Sælgerpantebrev # X

Anmelder:
Advokat Peter Andreasen
Pilestræde 43
1112 København K
tlf. 33 13 47 00

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

PANTEBREV

(Oprettet i henhold til slutseddel af #....., hvor mindsterenten er #.....% p.a.)

Debitors navn: # Sofie Pedersen,
og bopæl: # Fyrvej 35, 2. sal, Kikhavn, 3390 Hundested,

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn: # Knud R. Asmussen,
og bopæl: # Tovesvej 96, 2740 Skovlunde.

Lånets
størrelse: kr. # 100.000,-
skriver # ethundrede tusinde kroner 00 øre.

Pantebrevet forrentes fra den # 4. september 1994 og amortiseres igennem en fast årlig ydelse på # 11,73% af hovedstolen, hvoraf # 9% p.a. af det til enhver tid skyldige beløb er rente, medens resten afskrives som afdrag. Den årlige ydelse udgør kr. # 11.730,00, der erlægges med en fjerdedel kr. # 2.932,50 hver 11/3, 11/6, 11/9 og 11/12, første gang den # 11.12.1994. Den # 11.09.1994 betales en forholdsmæssig ydelse for det indtil da forløbne tidsrum med kr. # 228,08.

Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb.

Fra debitors side kan pantebrevet indfries når som helst, helt eller delvis.

Til sikkerhed for alle betalinger efter dette pantebrev giver jeg kreditor panteret, oprykkende for så vidt som foranstående pantehæftelser efter deres indhold afdrages og/eller til et forud angivet bestemt tidspunkt indfries, i ejendommen matr. nr. # 28 pa, Kikhavn by, Torup, ejerlejlighed nr. 3.

Foranstående pantehæftelser:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. # Pantstiftende vedtægter | kr. # 30.000,00 |
| 2. # Nykredit, kontantlån, oprindelig stort kr.
740.000,-, à rente # 13,2196% p.a., uaflyst
til rest pr. # 1.7.1994 | kr. # 630.885,14 |
| 3. # Nykredit ejerskiftelån, obligationslån,
annuitets-lån à rente # 7% p.a., stort | kr. # 30.000,00 |

Ovennævnte lån er med statutmæssige forpligtelser
i forhold til gældens oprindelige beløb.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 4. # Privat pantebrev, oprindelig stort kr.
20.000,-, à rente # 9% p.a., efter betaling af
ejerskifteafdrag uaflyst til rest pr.
11.6.1994 | kr. # 11.628,40 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se sidste side pkt. 9 a.

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

Side 2

Ved hvert ejerskifte, hvortil ikke henregnes overdragelse til medejer, ægtefælle, livsarvinger eller samlever af samme køn eller modsat køn i et ægteskabslignende forhold, der i de seneste 2 år har haft fælles bopæl med ejer og i denne periode har været og er tilmeldt folkeregistret på samme adresse, erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskifteafdrag på # 5% af restgælden på overtagelsesdagen. Samtidig med betaling af ekstraordinære afdrag betales renter heraf til betalingsdagen.

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, dog ikke indeksregulerede, også til forhøjet rente, mod at nettoprovenuet, i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag, herunder ejerskifteafdrag, nedsættes den fremtidige årlige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid bibeholdes.

Respekterede servitutter m.v.:

Med hensyn til de ejendommen nu påhvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular A (side #...../ sidste side).

Underskrift:

Dato: #....

Pantebitor(er): #.....

Ægtefælle: #.....

Til vitterlighed om ægte underskrift / underskrifter, dateringens rigtighed og udstederens / udstederens myndighed:

Navn: #.....

Stilling: #.....

Bopæl: #.....

Navn: #.....

Stilling: #.....

Bopæl: #.....

3. Pantebrevsformular A, alternative »Særlige bestemmelser«

Ved hvert ejerskifte, erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, et ejerskiftegebyr på # 1% af restgælden på overtagelsesdagen, dog minimum kr. # 500.-. Manglende eller ikke rettidig betaling af gebyret sidestilles med manglende eller for sen betaling af ejerskifteafdrag, med heraf følgende konsekvenser.

Overdragelse eller overgang til medejer, ægtefælle registreret partner, livsarvinger eller samlever af samme eller modsat køn, hvormed der i de sidste 2 år har været etableret et ægteskabslignende forhold med fælles folkeregisteradresse, betragtes ikke som ejerskifte.

Ved ejerskifte til et aktie-, anparts-, kommandit- eller lignende selskab, kan kreditor ifølge pantebrevet kræve, at selskabets hovedaktionær/hovedanpartshaver tiltræder gælds- overtagelsen som selvskyldnerkautionist.

Meddelelse om ejerskifte noteres af kreditor gebyrfrit indenfor samme frister som ved erlæggelse af ejerskiftegebyr.

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max 30 år), dog ikke indeksregulerede og stående lån, mod at nettoprovenuet, i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut, samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssalær til medvirkende ejendomsmægler eller advokat.

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales renter af afdraget til betalingsdagen.

Efter betaling af ethvert ekstraordinært afdrag nedsættes den fremtidige ydelse, således at den udgør samme procent af den nye restgæld, som den hidtidige ydelse udgjorde af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret.

Ved om- og / eller tilbygning respekterer pantebrevet optagelse af lån i realkreditinstitut, dog ikke indeksslån eller stående lån, til dækning af udgifter til momsregistrerede virksomheder til dokumenterede, varige, værdiforøgende om- og /eller tilbygninger.

Udgifterne til om- og / eller tilbygning skal medføre en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen, og pantebrevet skal sikkerhedsmæssigt have samme placering i forhold til ejendommens handelsværdi som det havde før påbegyndelse af om- og / eller tilbygningen.

Pantebrevets sikkerhedsmæssige placering kan af kreditor forlanges dokumenteret ved vurdering af ejendommens handelsværdi, foretaget af lokalkendt ejendomsmægler, som er godkendt af kreditor.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af rykningsklausulen, herunder vurderingshonorar til ejendomsmægleren, samt sædvanligt ekspeditionsgebyr til kreditor, betales af debitor.

Såfremt pantebrevet har pant i en ejerlejlighed, kan kreditor forlange kapitalen indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes. Opsigelse kan dog ikke ske, hvis der senest 14 dage efter påkrav stilles bankgaranti for pantebrevets terminsydelser i lejeperioden.

4. Ejerpantebrev

#....(ejer / debitor: navn og adresse).... giver hermed mig selv eller den, til hvem dette pantebrev måtte blive overdraget, være sig til ejendom, pant eller på anden måde panteret med / uden (det ikke ønskede overstreges) personligt gældsansvar for

kr. #...., skriver kroner #... og #... øre.

Pantebrevet forrentes med #....% p.a. fra overdragelsen at regne. Renten erlægges hver 11. juni og 11. december termin, første gang i den første efter overdragelsen kommende termin for det da forløbne tidsrum.

Pantebrevet kan til enhver tid opsiges af kreditor eller debitor med en måneds varsel til den 1. i en måned.

Meddelelser i henhold til Retsplejelovens kapitel 51 og øvrige meddelelser, der efter loven skal sendes til pantekreditor, bedes sendt til #.... (håndpanthaver / kreditor: navn og adresse) #...., der i øvrigt bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art på dette pantebrev, herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaxationspåtegning.

#....(se i øvrigt Justitsministeriets pantebrevsformular A og sælgerpantebrev).

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

5. Håndpantstætningserklæring

Til sikkerhed for opfyldelse af enhver forpligtelse, som underskrevne #.... (ejer / debitor: navn og adresse) #.... nu har eller senere måtte få over for #....(håndpanthaver / kreditor: navn og adresse) #...., stilles hermed som håndpant det af mig udstedte ejerpantebrev stort kr. #.... à #....% årlig rente. Ejerpantebrevet har sikkerhed i den mig tilhørende ejerlejlighed nr. #....., matr.nr. #....., beliggende #.....

Dato: #

Underskrift: #

Vitterlighedspåtegning: #

6. Håndpantstætningserklæring (renter)

Panteretten omfatter tillige de renter, der er fastsat i ejerpantebrevet. Dette gælder uanset, om pantet er stillet af låntager / debitor selv eller af tredjemand. Renten beregnes som et tillæg til ejerpantebrevets pålydende, og beregningen sker tidligst fra pantsætningstidspunktet. Panteretten opskrives løbende med de beregnede renter.

7. Skadesløsbrev (udfyldt)

SKADESLØSBREV (Fast ejendom)

Undertegnede #.....(ejer / debitor: navn og adresse).... giver hermed #....(kreditor: navn og adresse)..... panteret i nedennævnte ejendom til sikkerhed for skadesløs betaling af, hvad jeg til enhver tid måtte være denne skyldig dog ikke ud over kr. #....

Den pantsatte
ejendom: Matr.nr. #...

Oprykkende
panteret efter: #...

Respekterede
servitutter m.v. #...
(henvisning til
tingbogen tilstrækkelig)

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

Side 2

Særlige bestemmelser: #...

I øvrigt gælder Justitsministeriets nedenstående pantebrevsformular Skadesløsbrev Fast Ejendom.

Dato: #...

Debitors underskrift: #...

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udsteders myndighed

Navn: #...

Stilling: #...

Bopæl: #...

Navn: #...

Stilling: #...

Bopæl: #...

Side 3

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR SKADESLØSBREV FAST EJENDOM

1. Debitor har pligt til at underrette kreditor om adresseændring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset adresseændring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye adresse. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af adresseændring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye adresse fremgår af Folkeregistret eller anden let tilgængelig kilde.
 2. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
 3. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssekskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
 4. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - b) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes, eller vanrøgtes, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet, og
 - d) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret.
8. Alternative rente- og betalingsvilkår
- 8.1. (Ejer)pantebrevet forrentes med #.....% p.a. / #.....% p.a. over Nationalbankens til enhver tid værende diskonto #.....
 - 8.2. Panteretten i ejerpantebrevet omfatter tillige de renter, der er fastsat i ejerpantebrevet. Panteretten opskrives løbende med de beregnede renter.
 - 8.3. Renten beregnes som et tillæg til pantebrevets pålydende og erlægges først, når håndpanthaver under påberåbelse af misligholdelse i det underliggende skyldsforhold gør panteretten

Bilag 13: Pantebreve og -klausuler

gældende ved skriftligt påkrav og med 14 dages varsel. Panteretten omfatter tillige de renter, der er fastsat i ejerpantebrevet, hvilket indebærer, at panteretten kan gøres gældende for mere end ejerpantebrevets hovedstol.

- 8.4. Panteretten kan i visse tilfælde gøres gældende for hovedstolens størrelse med tillæg af indtil 5 års forfalden og uforfalden rente.

9. Ryknings- og omprioriteringsklausuler

- 9.1. Pantebrevet respekterer (eventuelt mod særskilt påtegning, jf. tinglysningslovens § 15 a) til enhver tid # / inden den #..... optagelse af # (størst muligt) realkreditlån, dog ikke indeksregulerede, mod at nettoprovenuet (efter fradrag af alle prioriteringsomkostninger og indskud), i det omfang det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.
- 9.2. Pantebrevet respekterer # (eventuelt mod særskilt påtegning, jf. tinglysningslovens § 15 a) uden ekstraordinært afdrag optagelse af # (nærmere specificerede) lån under forudsætning af, at følgende # (nærmere specificerede) lån samtidig indfries.
- 9.3. Pantebrevet respekterer # (eventuelt mod særskilt påtegning, jf. tinglysningslovens § 15 a) til enhver tid #/ inden #..... uden ekstraordinært afdrag yderligere optagelse af # (nærmere specificeret) lån.
- 9.4. Såfremt pantebrevet ved udstedelsen ifølge sit indhold respekterer bank-, sparekasse-, stats-, rentetilpasnings- eller realkreditlån med variabel rente, respekterer det uden påtegning enhver ændring i disse låns rentevilkår.
- 9.5. Pantebrevets bestemmelser om ryknings- og omprioriteringsvilkår skal dog være med respekt af pantebrevets bestemmelser om uopsigelighed.

10. Relaksationsklausuler

- 10.1. Nærværende pantebrev relaxerer solgte ejerlejligheder mod betaling af et ekstraordinært afdrag på kr. #..... (eller svarende til ejerlejlighedens andel efter fordelingstal # / areal # / ejendomsvurdering pr. #..... i forhold til samtlige ejerlejligheder oprindelig pantsat under nærværende pantebrev og beregnet af pantebrevets oprindelige hovedstol # / pantebrevets restgæld pr. relaxations tidspunktet) ved hvert salg tillige med renter fra sidste termin til betalingsdagen. Afdraget erlægges senest 3 uger efter, at endeligt skøde i forbindelse med salget er lyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, dog senest 3 måneder efter ejerlejlighedens endelige overtagelse.
- 10.2. Nærværende pantebrev relaxerer solgte ejerlejligheder, mod at der for hver enkelt ejerlejlighed, der relaxeres i den pågældende ejerlejlighed, udstedes og tinglyses pantebreve med tilsvarende indhold og med prioritet umiddelbart efter størst muligt lån i realkreditinstitut. Samtidig hermed nedlyses nærværende pantebrev med det beløb, der overføres til den solgte ejerlejlighed. Størrelsen af pantebrevet andrager kr. #..... (eller svarende til ejerlejlighedens andel efter fordelingstal # / areal # / ejendomsvurdering pr. #..... i forhold til samtlige ejerlejligheder oprindelig pantsat under nærværende pantebrev og beregnet af pantebrevets oprindelige hovedstol #/ pantebrevets restgæld pr. relaxations tidspunktet).

11. Særlige klausuler

- 11.1. Kreditor kan forlange nærværende pantebrev indfriet, såfremt ejerlejligheden udlejes, uden at der er stillet pengeinstitutgaranti for betaling af pantebrevets termindbetalinger i lejeperioden.

Bilag 13: Pantebrev og -klausuler

- 11.2. Kreditor kan # (ved udlejningsejendomme) forlange nærværende pantebrev indfriet, dersom leje kræves for mere end 3/4 år forud.
12. Transportpåtegning (kreditorskifte)
 - 12.1. Nærværende ejerpantebrev transporteres hermed til #....., der har erhvervet den pantsatte ejendom, og som ved sin underskrift på nærværende påtegning overtager ejerpantebrevet som debitor og kreditor, idet pantebrevets bestemmelser i alle ord og punkter ratihaberes.
Dato og underskrift af både tidligere og nuværende ejer samt vitterlighedspåtegning, for så vidt angår nuværende ejer.
13. Respekt- (og ryknings-) påtegning
 - 13.1. Nærværende pantebrev respekterer herved med oprykkende prioritets panteret yderligere pantebrev til #....., stort kr. #..... à rente #.....% p.a.
Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.
Dato og underskrift af kreditor.
(Det forudsættes, at der kun opregnes de nye pantehæftelser, der respekteres yderligere, ud over de pantehæftelser, der allerede respekteres.)
 - 13.2. Nærværende pantebrev respekterer herved med oprykkende prioritets panteret fremover alene pantebrev(e) til #....., stort kr. #..... à rente #..... % p.a.
Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.
Dato og underskrift af kreditor.
(Det forudsættes, at alle de fremtidigt respekterede hæftelser opregnes.)
 - 13.3. Nærværende pantebrev respekterer herved yderligere deklaration, lyst
I øvrigt henvises med hensyn til servitutter og byrder til ejendommens blad i tingbogen.
Pantebrevets øvrige bestemmelser forbliver uændret gældende.
Dato og underskrift af kreditor.
14. Påtegning om ændring til ejerpantebrev
 - 14.1. Nærværende pantebrev, der til rest pr. #..... andrager kr. #....., skriver kroner #....., til hvilket beløb pantebrevet begæres nedlyst, transporteres herved med vedhængende renter til debitor #...../ den pantsatte ejendoms ejer #....
For transporten, der sker uden ansvar for mig, er jeg fyldestgjort.
Dato og underskrift af kreditor.
Samtidigt ændres pantebrevets indhold # (med respekt af de efterstående panthaveres rettigheder) således
at pantebrevet fremtidigt kan opsiges af kreditor og debitor med 14 dages varsel,
at gælden ifølge pantebrevet forrentes med #..... % p.a., som erlægges hver #..... termin, første gang i den første efter overdragelsen indtrædende termin for det da forløbne tidsrum,
at de i pantebrevet fastsatte afdragsbestemmelser ophæves, og
at # (eventuelt) meddelelser i henhold til Retsplejelovens kapitel 51 #..... (o.s.v.).
(Dato og underskrift som ny kreditor og debitor. Vitterlighedspåtegning.
Efterstående panthaver skal samtykke.).

BILAG 14

SALGSOPSTILLING

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

Ejendommens matr. nr. :	[Matr.nr.], ejl. [nr.]
beliggende :	[Adresse]
tilhørende :	[Navn]
boende :	[Adresse]

Auktionstidspunkt :	[ugedag] den [dato, måned og årstal] kl. [tidspunkt]
Auktionssted :	[Sted og adresse]
Rekvirent, hæftelse nr. :	1 - Ejerforeningen Søbo
	Advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere
Ved advokat :	Pilestræde 43, 1112 København K., tlf.: 33 13 47 00

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori :	Ejerlejlighed/beboelse
Ejendomsværdi pr. :	1/1 [årstal] kr. 230.000,00 heraf grundværdi: kr. [beløb]
Vurdering i h.t. Retsplejeloven § 562 :	-
Areal ifølge :	Tingbogen 45m ² heraf vej: -
Forsikringsforhold :	Via ejerforeningen i [Forsikringsselskabets navn], se vedhæftede forsikringspolice.
Ejendomskatter og afgifter for året andrager og omfatter :	kr. 943,36 som dækker grundskyld, rottebekæmpelse og forbrændingsafgift.
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionens vilkårenes pkt. 11 :	Uanset tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6A skal auktionkøber betale morarenter, der måtte påløbe ved, at restancer indbetales efter d. 10. i måneden efter auktionens afholdelse for så vidt angår realkreditlån.

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Se BILAG A.

Nøgletal se BILAG C (udeladt i eksemplet)

Lejemål :	Nej.
Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest) :	Der henvises til vedhæftede kopi af ejendommens blad i tingbogen, BBR-registerudskrift og ejendomsskattebillet. Endvidere vedlægges ejerforeningens vedtægter, regnskab [årstal] og budget [årstal].

Bilag 14: Købsnøgle – tvangsauktion

Prioritetsopgørelse	1. Fordring	2. Restgæld	3. Restancer	4. Hæftelser
Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lå- nenr./serie/afd., indeholdende til sam. evt. yderligere bemærk- ninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	Opgjort pr. auktionsdag	på hæftelser, der kan forventes over- taget med tillæg af ufor-faldne renter	og evt. ejerskifte-af- drag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus be- løbet i kolonne 2)	der kræves ind- friet
Transport				
Hæftelse nr. 1 REKVIRENT Vedtægter lyst pantstiftende til Ejerfore- ningen Søbo, c/o advokatfirmaet Sven Westergaard & Partnere Pilestræde 43, 1112 Kbh. K. Lyst [Dato]				
10.000,00	8.127,27		8.127,27	
I alt ved budsum kr.	8.127,27		8.127,27	
Hæftelse nr. 2 [Realkreditinstitut], kontantlån c/o adv. [Navn og adresse] Obl.restgæld kr. 116.765,16 1/4-årl. ydelse kr. 4.276,80 Lyst [Dato]				
135.000,00	120.146,18	108.499,11	11.647,07	
Kontantlånsrente 10,8584% p.a. BILAG B	I alt ved budsum kr.	128.273,45	108.499,11	19.774,34
Hæftelse nr. 3 [Privat] c/o adv. [Navn og adresse] 1/4-årlig ydelse kr. 1.851,84 Lyst [Dato]				
65.000,00	49.594,31	45.682,61	3.911,70	
10% p.a.	I alt ved budsum kr	177.867,76	154.181,72	23.686,04
Hæftelse nr. 4 Ejerpantebrev med meddelelse til [Pengeinstitut] c/o adv. [Navn og adresse] Lyst [Dato]				
70.000,00	65.305,00			65.305,00
Var.rt.	I alt ved budsum kr.	243.172,76	154.181,72	23.686,04
Hæftelse nr. 5 Udlæg til [Navn] c/o adv. [Navn og adresse] Lyst [dato]				
6.741,00	6.741,00			6.741,00
I alt ved budsum kr.	249.913,76	154.181,72	23.686,04	72.046,00

Bilag 14: Købsnøgle – tvangsauktion

Afslutningsside	1. Fordring Opgjort pr. auktionsdag	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med til- læg af ufor- faldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (beløbet i kolonne 1 minus be- løbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves ind- friet
Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, låneype, rentesats, lånens /serie/afdr., indstændende til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.				
Transport				
Hæftelse nr.				
A. Total				

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages
udover auktionstilbudet, jfr. vilkårenes pkt.6B. 26.000,00*

Heraf kontant at betale inden 4 uger 26.000,00*

Gæld der kan overtages
(størstebeløbet ÷ kontantbeløbet) 0,00

Om art og afvikling oplyses 0,00 * = excl. moms af visse poster

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.) kr. 19.000,00*	4. andre offentlige bidrag	kr. -
b. retlighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 5.000,00*	5. vandafgifter	kr. -
	6. brandforsikringsbidrag	kr. -
De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud.	7. krav i h.t. leje-eller brandsikringslovgivning	kr. -
	8. andet, jfr. specifikation	kr. -

c. restancer vedrørende:

1. ejendomsskatter	kr. 1.171,68 pr. [dato] + 1% pr. påbegyndt måned
2. vejbidrag m.v.	kr. -
3. kloakbidrag m.v.	kr. -

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 230.000,00 udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 69.000,00

Sven Westergaard & Partnere
ADVOKATFIRMA
Pilestræde 43
1112 København K

Denne salgsoptilling er udarbejdet den [Dato] af Peter Andreasen, adv.

Bilag 14: Købsnøgle – tvangsauktion

BILAG A

Ejerlejlighed beliggende i 4-etagers ejendom fra 1928. Hovedejendommen er med murede og pudsede facader og taget udført som vinkeltag dækket med røde tegl. Vinduer med termoglas. Opvarmning med centralvarme forsynet med fjernvarme. Ejerlejligheden indeholder: entré, 2 værelser, køkken og badeværelse med toilet. Lejligheden har trægulve, pudsede og tapetserede vægge og pudsede lofter. Badeværelset har flisebeklædte vægge og gulv. Køkken har finerede skabelementer. Indretningen afviger fra BBR. Tinglyst fordelingstal 45/1000. Månedlige áconto fællesydelse m.v. i alt kr. 1.000,00, der fordeles således:

Áconto fællesydelse kr. 700,00, heraf ydelse på lån kr. 200,00

Áconto varmebidrag kr. 300,00

Der er optaget fælleslån til finansiering af tagudskiftning, jfr. ejerforeningens regnskab. Ejerlejlighedens andel af lånet kan pr. auktionsdagen beregnes til ca. kr. [beløb]. Auktionskøber indtræder i forpligtelsen vedr. lånets tilbagebetaling på samme vilkår, som den nuværende ejer.

Der er i ejerforeningen ikke truffet beslutning om at lade udføre arbejder, der i nærmeste fremtid vil medføre ændring i størrelsen af de áconto fællesydelse, der p.t. opkræves.

Bilag 14: Købsnøgle – tvangsauktion

BILAG B

Kontantlån opr. kr. 135.000,00 til [Realkreditinstitut].

En køber på tvangsauktionen kan ikke umiddelbart påregne gældsovertagelse af lån til [Realkreditinstitut].

[Realkreditinstitut] vil ved henvendelse inden tvangsauktionen kunne komme med en tilkendegivelse om, hvorvidt gældsovertagelse under aftalte forudsætninger vil kunne opnås.

Er køber et selskab, tages der yderligere forbehold om supplerende personlig hæftelse, ved selskabets direktion eller bestyrelse.

Uanset tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6 Aa bemærkes, at yderligere morarenter, der måtte påløbe ved, at restancer m.v. indbetales efter den 10. i måneden efter tvangsauktionen, vil blive opkrævet sammen med det pågældende låns efterfølgende terminsydelser.

Der tages endelig forbehold om fordeling af et afgivet bud mellem restancer og restgæld, idet den endelige fordeling foretages af [Realkreditinstitut].

Litteraturliste

ABF-Håndbogen:

- Håndbog for private andelsboligforeninger

Betænkning

- nr. 395 angående Ejerlejligheder m.v., 1965

Peter Blok:

- Ejerlejligheder, 3. udg., 1995

Bygge- og Boligstyrelsen:

- Vejledning om AB 92, 1994
- Vejledning i gennemførelse af ombygningsprojekt med støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring, 1991
- Bilag til gennemførelse af ombygningsprojekt med støtte efter lov om byfornyelse og boligforbedring, 1993
- Privat byfornyelse. Vejledning til udlejere og lejere m.fl., 1994 og 1996

Bygge- og Boligstyrelsen/Energistyrelsen:

- Tilskudsøglen 1993

Dansk Selskab for Boligret:

- Vedligeholdelse og forbedring, Festskrift, 1996

Marianne Dons og Jesper Bang:

- Omkostningsbestemt leje og forbedring, 2. udg., 1994

Robert Eggensen:

- Foreningsledelse, 1987

Jens Olav Engholm Jacobsen m.fl.:

- Skatteretten bind 1 & 2, 2. udg., 1995

Niels Gesner:

- Ejerlejligheder – en håndbog, 2. udg., 1989
- Håndbog i ejendomshandel, 5. udg., 1990 (med tillæg)

Mogens Hansen m.fl.:

- AB 92 for praktikere, kommentar til AB 92, 1993

Poul Hansen:

- Generalforsamling

Litteraturliste

Lars Loftager Jørgensen m.fl.:

- Moms praksis, 1994

Kim Jybæk & Palle Rohrsted:

- Refusion, 1993

Jan Kobbernagel:

- Dirigenten, håndbog i mødeledelse, 2. Udg., 1993

Mogens Koktvedgaard, Jens Møller, Niels Pontoppidan:

- Juridisk Formularbog, 14. udg., 1994

Kristian Mogensen:

- Håndbog for dirigenter, 1992

Noe Munck m.fl.:

- Selskabsformerne – lærebog i selskabsret, 2. udg., 1994

Mette Neville:

- Boligselskaber i selskabsform, 1993

TKL – ejendomsadministration:

- Håndbog i ejendomsadministration, Udlejningsejendomme

Told- og Skattestyrelsen:

- Ligningsvejledningen, 1995
- Stempelafgift, 1995

Skafor:

- Fordelingsvejledning, 1992

Statens Byggeforskningsinstitut:

- Vedligeholdelse og forbedring i ældre ejerlejlighedsejendomme, 1995

Artikelloversigt

(udvalgte)

Ugeskrift for Retsvæsen

U 1990 B.277

Tinglysning af vedtægtsbestemmelser om pant til sikkerhed for ejerforeningen. Af landsdommer, dr. jur. Peter Blok.

U 1994 B.36

Hæftelsesmæssige problemer ved udtræden af boligfællesskaber i selskabsform. Af adjunkt, cand. jur. Mette Neville, Handelshøjskolen i Århus.

U 1995 B.90

Eksklusion af andelshavere i private andelsboligforeninger. Af advokat, lic. jur. Hans Henrik Edlund, adv. fa. Hørlyck & Partnere, Århus.

Ejendomsmægleren

1981.119

Altanrenovering i Ejerlejlighedsejendomme. Af advokat Jesper Bang og advokat, lic. jur. Niels Gangsted-Rasmussen.

1990 nr.3.17

Ejerforeningers pantsikkerhed for fællesbidrag. Af Jens Arentoft, statsaut. ejendomsmægler.

1990 nr.9.9

Ejerforeningers forsikring mod tab. Af Jens Arentoft, statsaut. ejendomsmægler.

1991 nr.8.11

Ejerforeningers pantsikkerhed – ny kendelse fra Højesteret. Af Jens Arentoft, statsaut. ejendomsmægler.

Huset

1981.9

Afgrænsning af begrebet »fællesudgifter« – et omsiggribende ejerlejlighedsproblem. Af direktør, advokat H. Vang Jensen.

1989 nr.6.9

Ejerlejligheder – hvilke rettigheder og pligter. Af statsaut. ejendomsmægler Flemming Mørk Pedersen.

1989 nr.8.17

Hvem skal betale reparations- og vedligeholdelsesudgifter. Af statsaut. ejendomsmægler Flemming Mørk Pedersen.

1989 nr.9.17

Pant til sikkerhed for ejerforeningens krav.

1989 nr.10.21

Delt administration – et alternativ.

1990 nr.4.21

Ejerlejligheder – Udgiftsfordeling i forbindelse med ejerskifte.

1990 nr.5.27

Ejerforeningen har kompetence på fællesskabets vegne (spørgsmålet om pant til sikkerhed for ejerforeningens krav).

Artikeloversigt

1990 nr.7.14

Balladesager (støjgener).

1990 nr.12.9

Vedtægtsbestemmelse om tvungen administration tilsidesat.

1990 nr.12.11

Omfatter panteret for håndpantatte ejerpantebreve også renter?

1991 nr.6.11

Udlejning af ejerlejligheder. Af Ulrik Kjær.

1991 nr.9.20

Pantstillelse til sikkerhed for fælles gæld vedtaget med $\frac{2}{3}$ flertal kan nu tinglyses.

1991 nr.12.19

Dom om ændret varmefordeling.

1993 nr.1.17

Referat af dom, hvorefter ejerforeninger udover ejerpantebrevets hovedstol kan få dækket påløbne omkostninger i form af fogedgebyrer m.v.

1994 nr.1.17

Ejerforeningers mulighed for forhøjelse af pantsikkerhed. Af advokat Jan Weidekamp, Københavns Grundejerforening.

1994 nr.4.24

Spørgsmål om ændring af fordeling af vandforbruget.

1994 nr.5.19

Bestyrelsesmedlemmer i ejerlejlighedsforeninger kan sove roligt om natten, hvis de har tegnet ansvarsforsikring. Af civiløkonom Peer Bo Pedersen.

1994 nr.5.22

Spørgsmål om individuel opsætning af parabolantenner m.v.

1994 nr.8

Spørgsmål om fordeling af udgifter til installation af hybridnet og udskiftning af franske altandøre.

1994 nr.9

Er altaner i ejerforeninger fællesejendom. Af cand. jur. Ulrik Kjær.

1994 nr.9

Spørgsmål om arbejdsweekend og bodsystem.

1994 nr.10.31

Husorden i ejerlejligheder. Af sekretariatschef Susanne Rendtorff.

1994 nr.12

Ejerforeningens ledelsesorganer. Af Flemming Mørk Pedersen.

1994 nr.12

Spørgsmål om opsparing af egenkapital og skæringsdato for fællesudgifter ved salg.

1995 nr.1.22

Ændring af omkostningsfordelingen (fordelingstal) i en ejerforening. Af cand. jur. Ulrik Kjær.

1995 nr.2

Spørgsmål om etablering af (grund)fond.

1995 nr.3.24

Fredede bygninger kan opdeles i ejerlejligheder.

1995 nr.3.25

Spørgsmål om køb af ejendommens kælderrum.

1995 nr.4.33

Spørgsmål om varmeudgiftsfordeling efter individuel nedtagning af varmeapparat.

1995 nr.5

Tinglysning af ejerpantebreve. Det er ikke nødvendig at tinglyse håndpantætningserklæring for at opnå beskyttelse overfor

håndpantsettets kreditorer. Af sekretariatschef Susanne Rendtorff.

1995 nr.9.12

Boligmarkedes grimme ælling. Af lektor, cand. polit. Jens Lunde.

1995 nr.9.22

Sikkerhed for ejerforeningsbidrag. Af advokat Niels Grubbe

1995 nr.9.27

Arbejdsweekend i ejerforeninger. Af cand. jur. Ulrik Kjær

1995 nr.9.30

Solidarisk hæftelse og sikkerhedsstillelse. Af advokat Lone Refshammer

1995 nr.9.33

Husorden i ejerlejligheder. Af sekretariatschef Susanne Rendtorff.

1995 nr.9.34

Sådan kan ejerlejligheder udvides. Af advokat Lene Coster

1995 nr.9.38

Bortfald af stemmeret i ejerforeninger. Af cand. jur. Ulrik Kjær

1995 nr.9.45

Spørgsmål om ejerforeningens misligholdelsessanktioner ved en ejers restance med betaling af fællesbidrag og ved lejers overtrædelse af husorden i en situation, hvor ejerlejligheden er udlejet

1996 nr.1.15

Grundfond i ejerlejlighedsforeninger. Af sekretariatschef Susanne Rendtorff.

1996 nr.2.19

Fristoverskridelse for afholdelse af ekstra generalforsamling. Af sekretariatschef Susanne Rendtorff.

Revision og Regnskabsvæsen

1978 nr.6.78

Ejerlejlighedsejers renter – O 47.456
En ejerlejlighedsforening agtede til dækning af fællesudgifter at etablere en grundfond, hvortil der skulle ydes indskud, enten i kontanter eller i form af forrentet gælds-brev til foreningen, og dække fællesudgifterne via grundfondens renteindtægter. Efter stats-skattedirektoratets opfattelse kunne renterne på gældsbrevene ikke være fradragsberettiget for lejlighedernes ejere, da renten måtte anses som en ikke fradragsberettiget boligafgift. Medlemmer med kontantindskud skulle på indkomstopgørelsen medtage renter af indskudsbeløbet svarende til normal bankudlånsrente

1978 nr.6.79

Formueopgørelse for medlemmer af en ejerlejlighedsforening – O 47.481.
Statsskattedirektoratet udtalt, at medlemmerne i formueopgørelsen skal medregne lejlighedsens andel af ejerlejlighedsforeningens kapitalkonto samt af den forening tilhørende grundfonds kapitalkonto. Ejerlejlighedsforeningens og en evt. grundfonds driftsindtægter og -udgifter er medlemmerne uvedkommende, da foreningen må anses som selvstændigt skattesubjekt i medfør af selskabsskattelovens §1, stk.1, nr.6.

1988 nr.9.41

Er en ejerlejlighedsforening en forening. Af advokat Ernst Polack.

Tidsskrift for Skatteret

TfS 1986.857 nr.570

Rentefradrag for medlemmer af ejerforening. SD afgørelse af 30.9.1986. SD 380-4300-1160. Bindende forhåndsbesked.

En ejerlejlighedsforening stod af praktiske grunde formelt som køber af en funktionærlejlighed. Renterne af et prioritetslån i lejligheden fordeltes efter gældende fordelingstal og opkrævedes særskilt. De enkelte med-

Artikeloversigt

lemmer var ikke berettiget til fratække deres andel af renteudgiften, de der ikke påhvilede dem en aktuel gældsforpligtelse, hverken overfor panthaverne eller overfor ejerforeningen.

Skattepolitisk Oversigt

SO 1984 nr.7.273

Medlemmernes fradragret for renter i ejerlejlighedsforeninger. Af højesteretssagfører Ebbe Suenson.

Domsoversigt

(udvalgte)

Ugeskrift for Retsvæsen

U.1971.192 Ø

Vedtægtsændringer, der fastsætter begrænsninger i ejerlejlighedernes benyttelse og ejerforhold, kræver samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

U.1974.1066 Ø

Vedtægtsændring, der fastsætter begrænsninger i en enkelt ejers vedtægtsmæssige rettighed, kræver samtykke fra denne ejer.

U.1976.583 V

Ejeren af 25 af i alt 33 ejerlejligheder med et fordelingstal på 827 af i alt 1000 har mere end $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede stemmer såvel efter antal som fordelingstal.

U.1979.442 Ø

I og med en beboelsesejendoms opdeling i ejerlejligheder, bortfalder udlejers afskrivningsret vedrørende særlige installationer.

U.1980.225 V

En grundfonds beløbsmæssige størrelse skal beregnes af summen af ejendomsværdierne for de enkelte ejerlejligheder på beslutningstidspunktet.

U.1980.249 V

Retssag angående mangelskrav på fællesejendom skal anlægges af ejerforeningen.

U.1980.552 H

Beslutning om køb af viceværtsejerskab kan træffes på generalforsamling i hvert fald med kvalificeret majoritet.

U.1981.177 Ø

Fællesbidrag fastsættes uafhængig af de begrænsninger, der følger af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

U.1981.219 H

Fællesbidrag for udlejede ejerlejligheder under konkurs er ikke massekrav.

U.1981.550 V

Vedtægtsændringer om stemmefordeling og omkostningsfordelingen kræver samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

U.1981.899 Ø

Skøde lyst pantstiftende er ikke grundlag for umiddelbart udlæg.

U.1982.947 Ø

Den ikke pantsikrede gæld til ejerforeningen kan ikke kræves betalt af tvangsauktionskøber som en omkostning udenfor budsummen.

U.1983.669 Ø

Vedtægtsændring om hæftelse for tidligere ejers restancer kræver samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere og fra de oprindelige panthavere.

U.1983.672 Ø

Der kan foretages umiddelbart udlæg på grundlag af et ejerpantebrev, der er hånd-

Domsoversigt

pantsat til ejerforeningen, også selvom debitor ikke møder, når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden fremgår med den fornødne klarhed.

U.1983.1136 Ø

En vedtægtsbestemmelse tinglyst som byrde, hvorefter den til enhver tid værende ejer hæfter for tidligere ejeres restancer, kan ikke gøres gældende overfor en tvangsauktionskøber.

U.1984.419 Ø

En oprindelig fuldmagt til ejerforeningen på ejerpantebrev, der er givet ejerforeningen i håndpant, til på kreditors vegne at underskrive påtegninger af enhver art, er fortsat gældende trods mellemkommende transporter, hvor fuldmagten ikke udtrykkeligt er gentaget.

U.1984.629 V

Vedtægtsændring om pantsikkerhed for ejerforeningen i hver enkelt ejerlejlighed kræver samtykke fra samtlige ejerne.

U.1984.678 Ø

Generalforsamlingen kan som led i den løbende vedligeholdelse gyldigt træffe beslutning om udskiftning af ejendommens vinduer, selvom indvendig vedligeholdelse, herunder fornyelse af vinduer, påhviler den enkelte ejer.

U.1984.797 B

En vedtægtsbestemmelse tinglyst som byrde, hvorefter den til enhver tid værende ejer hæfter for tidligere ejeres restancer, kan ikke gøres gældende overfor en tvangsauktionskøber, heller ikke under et efterfølgende civilt søgsmål.

U.1984.832 V

En fraflyttet lejer kan efter lejelovens § 7 påberåbe sig krav om tilbagebetaling af leje og depositum § 7 overfor senere ejer af ejerlejligheden.

U.1984.942 H

Rets sag angående mangelskrav på fælles ejendom kan anlægges af ejerforeningen mod den oprindelige ejer, også selvom der kan blive tale om forholdsmæssigt afslag.

U.1985.264 Ø

En ejerlejlighedsejer blev dømt til fraflytning på grund af husordensovertrædelse (fra en samlever), men kunne ikke forpligtes til at sælge ejerlejligheden.

U.1985.326 H

Erstatningskrav for mangler ved fællesrum og fælles bestanddele kan rejses af ejerforeningen mod den oprindelige ejer.

U.1985.439 V

I en ejerforening, hvor hver af ejerlejlighederne har ret til 1 parkeringsplads i gården, kan man ikke uden saglig begrundelse til skade for erhvervsejerlejlighederne indføre bestemmelse om, at parkering i gården kun er tilladt for ejernes personlige biler.

U.1986.51 V

En ejer af en ejerlejlighed kan godt uden ændring af de tinglyste fordelingstal er nødvendig forpligte sig og fremtidige ejere til at betale en større andel af fællesudgifterne.

U.1986.321 H

Vedtægtsændring om fordeling af varme forbrug efter areal i stedet for efter fordelingsstal kan træffes med kvalificeret majoritet og dermed uden enstemmighed, da sådanne udgifter ikke fandtes at være fællesudgifter.

U.1987.210 Ø

To fritliggende bygninger, der hver kun indeholder 2 beboelseslejligheder, kan opdeles i ejerlejligheder.

U.1987.213 Ø

Efterbetaling af varme, der forfaldt efter tvangsauktionen, men som vedrørte perioden før tvangsauktionen, kan ikke gøres gældende mod den nye ejer (tvangsauktionskøber).

U.1987.566 V

Ikke kun ejerforeningen, men også de enkelte ejerlejlighedsejere, kan anlægge retssag angående mangelskrav ved fællesejendommen.

U.1987.726 Ø

Den omkostningsbestemte leje(forhøjelse) for udlejede ejerlejligheder opgøres på basis af de beløb, som udlejer efter fordelingstal er forpligtet til som ejerlejlighedsejer at betale til ejerforeningen.

U.1987.801 H

Urimelige og væsentlig byrdefulde bestemmelser i ejerforeningens vedtægter til fordel for de oprindelige ejere af ejendommen kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36.

U.1988.499 H

Klubværelser, der udlejes til beboelse, betragtes ikke som erhvervsanvendelse og kan ikke opdeles i ejerlejligheder.

U.1988.606 Ø

En vedtægtsændring om, at størrelsen af medlemmernes bidrag til en grundfond fastsættes af bestyrelsen, kræver samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

U.1989.510 Ø

Pantstiftende vedtægter kan på tilsvarende måde som et skadesløsbrev danne grundlag umiddelbart udlæg hos et medlem for forfaldne ejerforeningsbidrag uden forudgående domserhvervelse.

U.1990.195 Ø

Vedtægtsændring om pligt til at indrømme ejerforeningen panteret i den enkelte ejerlejlighed for et bestemt beløb til sikkerhed for ejerforeningens krav kan ikke tinglyses uden underskrift fra samtlige ejere.

U.1990.669 Ø

Ejerforeningen kan på en generalforsamling med kvalificeret majoritet beslutte at købe et tilgrænsende areal til brug for anlæggelse af parkeringspladser for beboerne.

U.1991.4 H

En vedtægtsbestemmelse om, at den oprindelige ejer udpeger administrator, indtil alle ejerlejligheder er solgt, kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36.

U.1991.185 H

Ejerforeningens formand kan ikke uden en generalforsamlingsbeslutning indgå aftale om udskiftning af ejendommens tag, og en ejerlejlighedsejer kan derfor ikke af håndværkeren dømmes til at betale.

U.1991.227 Ø

I en ejerforening, hvor varmeudgifterne siden ejerforeningens etablering har været fordelt efter forbrug, kan man ikke uden samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere træffe beslutning om fremtidig fordeling efter fordelingstal, i hvert fald ikke, når den ændrede fordeling medfører en urimelig forøgelse af et medlems samlede varmeudgift.

U.1991.384 H

Vedtægtsændring om pant, fastsat i forhold til fordelingstal og med bestemmelse om årlig indeksregulering, der ikke findes at være materiel ugyldig, kan tinglyses uden samtykke fra samtlige ejere.

U.1992.14 V

Taget på fritliggende garage, der hører til en individuelt ejet ejerlejlighed, er fællesejendom.

U.1992.434 Ø

Pantstiftende vedtægter kan danne grundlag for umiddelbart udlæg hos et medlem for forfaldne ejerforeningsbidrag også selvom debitor ikke møder, når gældens størrelse og forfaldstidens indtræden fremgår med fornøden klarhed.

U.1992.784 V

Selvom ikke alle ejerlejligheder har altaner, er udgift til renovering af disse en fællesudgift, der altså skal fordeles på samtlige ejerlejligheder efter fordelingstal.

Domsoversigt

U.1993.423 Ø

Ejerforeningen kan med kvalificeret majoritet beslutte at købe den grund, hvorpå ejendommen er beliggende.

U.1994.336 Ø

En ejendom, der består af fysisk fritliggende bygninger, hvoraf to anvendes til erhverv og hvoraf en anvendes til beboelse, kan ikke opdeles, når beboelsesbygningen kun indeholder en lejlighed.

U.1994.486 V

Selvom kun få ejerlejligheder har altaner, må disse fortsat betragtes som fællesejendom.

U.1994.565 V

Vedtægtsændringer, bl.a. om ændret omkostningsfordeling, kræver samtykke fra samtlige ejerlejlighedsejere.

U.1995.347 Ø

En vedtægtsændring, hvorefter (kun) nye ejere er pligtige at give ejerforeningen yderligere pant, er gyldig.

U.1995.390 Ø

En køber (og dermed ejer) af flere ejerlejligheder, der genudlejes, har ikke stemmeret, selvom pågældende altså ikke selv har opdelte ejendommen i ejerlejligheder.

U.1995.705 Ø

Fællesbidrag for en ejerlejlighed under konkurs skal medtages på pantaverregnskabet, og skal således betales af en tvangsauktionskøber som en omkostning udenfor budsummen.

U.1996.339 Ø

Den enkelte ejerlejlighedsejer hæfter solidarisk for betaling af fortrinsberettigede forbrugsafgifter til kommunen, hvorfor det fulde tilgodehavende kan kræves betalt som en omkostning udenfor budsummen ved tvangsauktion over en enkelt ejerlejlighed.

U.1996.549 H

Der skal ikke betales afgift efter ejerlejlighedsafgiftsloven, når kun en ubetydelig del af en større ejerlejlighed er beliggende i en bygning opført før 1. juli 1966.

U.1996.858 Ø

Et ejerpantebrev sikrer ikke krav opstået mod en ny ejer, førend den nye ejer har underskrevet (gældsovertagelses) erklæring om at indtræde i rettigheder og forpligtelser i henhold til ejerpantebrevet.

Fuldmægtigen

1991.116

Vedtægtsændring vedrørende fordeling af fællesudgift.

En vedtægtsændring, der efter sin ordlyd indebærer, at den hidtidige fordeling af fællesudgifter efter fordelingstal generelt bliver ophævet og som uden objektive kriterier overlader det til bestyrelsen at fastsætte de enkeltes fællesbidrag, kan kun ske med samtlige medlemmers samtykke.

1991.170

Vedtægtsændring om hæftelse for fælleslån. I de gældende vedtægter var anført, at medlemmer hæftede subsidiært og pro rata. En vedtægtsændring, hvorefter generalforsamlingen med kvalificeret majoritet kan bemyndige ejerforeningens bestyrelse til på medlemmernes vegne at optage fælleslån for hvilket medlemmer skal hæfte direkte, personligt og solidarisk overfor långivende pengeinstitut, kan kun ske med samtlige medlemmers samtykke.

1994.59

Vedtægtsændring om solidarisk hæftelse og pant.

Selvom de oprindelige vedtægter ikke indeholdt bestemmelser om medlemmernes hæftelse og selvom der efter almindelige obligationsretlige regler må antages at være solidarisk hæftelse, kan indførelse af en vedtægtsændringer om solidarisk hæftelse for

fælleslån kun ske med alle ejeres samtykke. En vedtægtsændring om ejerforeningens ret til forhøjelse af sikkerhed i den enkelte lejlighed, uden at der er fastsat objektive kriterier herfor, kræver alle ejeres samtykke.

Huset (Grundejernes domssamling)

1992 nr.(11) – ØLD af 12.12.1991, 17. afd. nr. 173/1991

Sælgers hæftelse for ydelse til ejerforening efter salg.

Ifølge foreningens vedtægter hæftede en ejer for fællesudgifter indtil der forelå dokumentation for ejerskifte i form af endeligt skøde tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Sælgeren hæftede for fællesudgifterne indtil dokumentationen forelå og ejerforeningen var iøvrigt i god tro, da sælgeren i en periode efter salget fortsat havde betalt fællesudgifter. Vedtægtsbestemmelsen fandtes at kunne gøres gældende overfor sælgeren, selvom sælgeren reelt var udtrådt af ejerforeningen i forbindelse med salget.

1992 nr.(16) – ØLD af 8.5.1992, 17. afd. nr. 443/1990

Ejerforening – Fællesudgifter.

Renovering af etageadskillelsen i badeværelse fandtes at være en fællesudgift. En beslutning truffet på generalforsamling om istandsættelse af hovedtrappe fandtes at være lovlig og udgiften rimelig, og en ejer der hævdede, at andre vedligeholdelsesarbejder vedrørende ejendommen var mere påtrængende, fandtes at måtte acceptere beslutningen som en lovlig fællesudgift.

1993 nr.(22) – ØLK af 15.6.1993, 12 afd. nr. B-1113-93

Ejerlejlighedsejeres hæftelse for ejerforeningens gæld.

Efter at have erhvervet dom over en ejerforening kunne kreditor foretage udlæg i en enkelt ejers særformue uden at have erhvervet dom over den pågældende personligt.

1994 nr.(34) – Frederiksberg rets dom af 9.5.1994, nr. BS 9300862-1

Låneoptagelse – Simpelt flertal.

En ejer anfægtede en generalforsamlingsbeslutning truffet med simpel majoritet om optagelse af lån til finansiering af udgifterne ved udskiftning af stigestreng og vinduesreparationer. Ifølge lånetilbuddet fra banken hæftede ejerforeningen og dennes medlemmer for byggelånet og efterfinansieringen "i henhold til vedtægten", og i følge vedtægten hæftede medlemmerne udadtil personlig og solidarisk, indbyrdes pro rata efter fordelingsstal. Det antoges, at da der ved låneoptagelsen ikke påføres medlemmerne anden hæftelse, end hvad der følger af vedtægterne (og da der er tale om nødvendige udgifter til vedligeholdelse af fælles bestanddele indenfor formålet), var en beslutning truffet med simpelt majoritet lovlig.

1995 nr.(19) – ØL tilkendegivelse af 30.1.1995, 13. afd. nr. B-2269-94

Auktionskøbers hæftelse for forhøjede fællesudgifter.

En ejerforening havde på en generalforsamling i april 1993 besluttet at optage et banklån til efterfinansiering af et tagprojekt. De enkelte ejere kunne indbetale deres andel kontant inden 1. juni 1993, mens de der ikke indfrie deres andel skulle betale et forhøjet fællesbidrag modsvarende den forholdsmæssige andel af ydelsen på banklånet. Lånet blev etableret i april 1993 og hovedparten af ejerne indfrie deres andel. På en tvangsauktion i august 1993 blev auktionkøberen gjort opmærksom på, at fællesudgifterne vedrørende denne lejlighed var forhøjet som følge af betaling til et banklån. Selvom udgiften til taget var afholdt før tvangsauktionen, selvom der ikke var pantsikkerhed for lejlighedens andel af lånet, og selvom medlemmerne kunne vælge og nogle rent faktisk havde valgt at indfri sin andel af lånet kontant, fandtes auktionkøberen at være forpligtet til at betale den forhøjede fællesudgift for perioden efter auktionen, idet vedtagelsen på generalforsamlingen

Domsoversigt

måtte forstås som en generel forhøjelse af fællesudgifterne.

Tidsskrift for Skatteret (Tidsskrift for Skatter og Afgifter)

TfS 1993.1311 (nr.455) – ØLD af 6.9.1993, 4. afd. nr. 344-1991

Beskatning – Renteindtægter af erstatning. En ejerforening havde fået tilkendt erstatning med renter. Det måtte antages, at ejerforeningen i erstatningssagen i realiteten alene var fuldmægtig for de enkelte ejere, der således var indkomstskattepligtig af ren-

terne vedrørende de enkelte lejligheds andel.

TfSA 1996.1077 (nr.471) – LSR af 10.4.1996, 651-1891-34

Beskatning – Renteindtægter af erstatning. En ejerforening havde fået tilkendt erstatning med renter i en retssag anlagt af ejerforeningen mod et byggekonsortie for mangler ved byggeriet. Det måtte antages, at ejerforeningen i erstatningssagen i realiteten alene var fuldmægtig for de enkelte ejere, der således var indkomstskattepligtig af renterne vedrørende de enkelte lejligheds andel.

Stikordsregister

- AB92, se entreprise
ABR89, se teknisk rådgiver
administrationsfællesskab 26
administrator 75 ff, 250, 251
– aftale 77
– honorar 77, 80
– opgaver 76 ff
advokat 254 f
»alternativt opråb« ved tvangsauktion 239 f
affaldsgebyr, se afgifter
afgifter
– førstegangsoverdragelse 300
– offentlige 291, 292 f
– opdeling 299
– stempel, se stempel
– tinglysning, se tinglysningsafgift
afleveringsforretning ved byggeri 267
afskrivninger, se fradragret
afstemning
– flertals- og majoritetsbegreber 103 ff
– generalforsamling 103 ff
– metoder
– – valg 105 ff
– – beslutninger om forslag 107 ff
aktieejlighed 20
almene boligorganisationer 22, 23, 249
almene ældreboliger 22
altaner 125 f
andelsboligforeninger 23
andelslejlighed 20
anmeldelse (om opdeling) 24, 198
ansvar
– erstatningsansvar
– – administrator 81
– – bestyrelse 67 f
– – dirigent 58, 91
– – generalforsamling 58 f
– forebyggelse af bestyrelsesansvar 69 ff
– strafansvar, bestyrelse 67
ansvarsbortfald for sælger 205 ff
antenneforening, se fællesantenne
ansvarsforsikring for bestyrelse, se forsikring
arbejdsfordeling 305
arbejdsweekend 304 f
areal (ejerlejlighedens) 24, 198
arkitekt, se teknisk rådgiver
auktionsskøde 244

badeværelse 125
balance, se regnskab
BBR-ejermeddelse 198, 199
beboerrepræsentation 182 ff

bemyndigelse, se fuldmagt
bidragsrestance, se restancer
begrænset hæftelse 28, 32, 33
beskatning, se skat
beslutningsdygtighed
– bestyrelse 61
– generalforsamling 92, 104
bestyrelse 48, 59 ff, 191
– ansvar, se ansvar
– frynsegoder 301 ff
– honorar 301, 306
– møder 62 f
bevaringsdeklaration 21, 292
boligfællesskab 20
boligsameje 19
brandpræventivt tilsyn, se afgifter
brandsvæsenbidrag, se afgifter
brugeligt pant 194
bruttoudgift i salgsoptilling 203, 204
budget, forelægning og godkendelse 95
byfornyelse
– offentlig 277 ff
– privat 287 ff
byggearbejder 247 ff
byggemøder 183, 267
bygningsfredning 21

dagrenovationsafgift, se afgifter
dagsorden
– bestyrelsesmøder 63
– generalforsamling 91, 92 ff
depositum 53
direkte hæftelse 29
dirigent 58, 88 ff
dom
– over ejerforening 38 f
– over medlem 39
driftsoverskud 36 ff
driftunderskud 36 ff
dækningsafgift, se afgifter
døre 55, 122 f
dørtelefoner 138 f

eftersyn ved byggeri 265, 267
ejendomsforbehold 174
ejendomsforsikring, se forsikring
ejendomsfunktionær 81 f, 129 f, 250, 251
ejendomsmægler/formidler 201 ff
ejendomsoplysninger ved salg 197 ff
ejendomsskat 120, 198, 226, 291, 292
ejendomsvurdering 290 ff
ejendomsværdi, se ejendomsvurdering

Stikordsregister

- ejerandele medlemmernes 34 ff
- ejerforeningsforespørgsel ved salg 199 f
- «ejerlejlighedsret» 168 f, 186, 196
- ejerpantebrev 53, 156, 157 ff
- ejerskifte, se salg/tvangsauktion
- ejerskifteforsikring 205 ff
- eksklusion, se fraflytningskrav
- ekstraordinære fællesomkostninger ved salg 235 ff
- elektricitet 130
- elevator 121
- energiplan og -mærkning 199, 204, 209 ff
- beboermøde 183
- engangsbidrag, ekstraordinært 269 f
- entreprise
- AB92 255, 260 ff
- aftale 260 ff
- form
- – fagentreprise 256
- – hovedentreprise 256 f
- – totalentreprise 257
- sikkerhedsstillelse 265 f
- udbud
- – licitation 259 f
- – overslag 258
- – underhåndsbud 258 f
- erhverv 52, 55, 308 f
- erhvervsbygning, opdeling 21
- erstatningsansvar, se ansvar
- etageadskillelse 124
- »eventuelt« 97 f

- fagentreprise, se entreprise
- faktisk råden
- over fællesejendom 187 f
- over særejeendom 186 f
- finansiering af byggearbejder 268 ff 285 ff
- flertal (majoritet), se afstemning
- forbedringer, se også vedligeholdelse
- beboermøde 183
- definition og afgrænsning 139 ff
- iværksættelsesvarsel m.v. 187 f
- forbrugerbeskyttelse ved køb 205 ff
- forbrugsbetingede udgifter 130 ff
- fordelingstal 115 ff, 181, 184 f
- stemmевægt, se stemmeret
- ændring, se vedtægtsændring
- formand 60, 71, 97
- formueskat 291
- forretningsorden 72 f
- forsikring 127 ff 183, 226
- bestyrelsesansvar 74, 128
- ejendomsforsikring 127
- ejerskifteforsikring ved salg 205
- glasforsikring 127 f
- forskelsværdi, se ejendomsvurdering
- forslag på generalforsamling 96, 107 ff
- forsyningsanlæg og -ledninger 126 f
- fortegnelse (ved opdeling) 24, 198
- fortrydelsesret ved køb 207 f
- forvaltningsorgan 26
- forvaltningsbeføjelse 168
- fradragsret skattemæssig
- afskrivninger 295
- driftsudgifter 294, 295
- renter
- – fælleslån m.v. 44 ff
- – prioritetsrenter 293
- fraflytningskrav 189 ff
- fremleje 177
- frivillig momsregistrering, se moms
- fuldmagt
- administrator 80 f
- bestyrelse 64 ff, 250 f
- til afstemning, se stemmeret
- fællesantenne 136 ff, 174, 187
- fællesejendom 27, 268, 286, 287 f
- fællesformue 186
- fælleslån (og -forpligtelser) 28 ff, 41 ff, 44 ff 56, 270 ff
- refusion ved salg 232
- fællesbidrag, -omkostninger og -udgifter 181, 268 ff, 292, 293
- afgrænsning 115 ff
- ekstraordinære, ved salg 235 ff
- refusion, ved salg 229 f

- generalforsamling
- forløb 88 ff
- kompetence 49 ff, 57 f, 251, 270
- genudlejede ejerlejligheder, se stemmeret
- glasforsikring, se forsikring
- godkendelse
- af salg 171
- af udlejning 178
- grund
- opdeling 23
- råden over 187
- værdi, se ejendomsvurdering
- udgifter 120
- grundfond 22, 186, 268 f
- refusion, ved salg 230 f
- gældsfrigørelse og -overtagelse
- ejerpantebrev 161 f
- fælles forpligtelse (og lån) 39 ff
- pantstiftende vedtægter 159 f
- skadesløsbrev 160 f

- habilitet
- bestyrelsesmedlem 62
- dirigent 90
- på generalforsamling, se stemmeret
- haveareal 23
- hovedentreprise, se entreprise
- husdyrhold 52
- husleje, se udlejning
- husorden 52, 187, 188 f
- hybridnet 136 ff
- hæftelse
- for fælles forpligtelse (og lån) 28 ff 39 ff 56
- for restancer, se restancer

Stikordsregister

- indeksregulering, af pantsikkerhed 167
ingeniør, se teknisk rådgiver
indirekte hæftelse 29, 32
individuelle vedtægter 143 ff
indkaldelse
– til bestyrelsesmøde 62
– til generalforsamling 91 f
juridisk rådgiver, se advokat
klimaskærm 121 ff
kontantlån 218 ff
kontantpris ved salg 202, 203
kort (ejerlejligheds-) 24, 116
kreditforeningslån, se realkreditlån
kvalitetskrav, ved opdeling 21, 24, 247
kursrisiko og kurssikring (af lån) 219 f
købsaftale, se slutseddel
købsnøgle, se salgsoptilling ved tvangsauktion
kælderlokale 120, 187
landbrugsejendom 23
landinspektør 22
leje, se udlejning
lejerindflydelse, se beboerrepræsentation
lejeværdi 291, 293, 294
licitation, se entreprise
lighedsgroundsætning 50 f
loftslokale 120, 187
majoritet, se afstemning
majoritetsmisbrug 50 f
mangler
– ved salg 233 ff
– ved tvangsauktion 245
mellemsgning 34 ff
misligholdelse
– over for ejerforeningen 188 ff
– over for ejerlejlighedsejere 188
mistillidsvotum 89
moms 306 ff
naboret 52, 169, 187
nettoudgift i salgsoptilling 203, 204
normalvedtægt 48, 57 f, 60, 75, 105, 115, 143 ff 268
nyanlæg og nyanskaffelser, definition og afgrænsning 139 ff
nye fælles faciliteter 134 ff
obligationslån 218 ff
offentligt tilskud, se tilskud
omkostningsbestemt husleje, se udlejning
opdeling i ejerlejligheder 19 ff
– videreopdeling 23 f, 184 f
– fremgangsmåden 24 f
oplysningspligt
– ved salg generelt 169, 203, 204
– ved salg til lejer 169
opsigelse af lejer 172 f, 178
opsparing, se grundfond
overslag, se entreprise
pantesikkerhed, ejerforeningens 52, 143, 155 ff, 242 f
pantstiftende vedtægter 53, 157 ff
pansætning, ejerens 171 ff, 193, 220 ff
pansætningsforbud 51
parcelhusreglen, se salg
pc'ere 302 f
personlig hæftelse 27, 28
principal hæftelse 29
prioritetsstilling
– ejerforeningens pantsikkerhed 158, 164 ff, 220, 243
– individuelt pantebrev 174 f
prorata hæftelse 28, 30f 32
provenuberegning ved salg 204
pris ved salg 170
pulterrum 120, 187
quorum, se beslutningsdygtighed
radiator 126
realkreditlån 165, 217 ff, 225
referat
– bestyrelsesmøde 62 f
– generalforsamling 98
refusion
– ved salg 224 ff
– ved tvangsauktion 245
regnskab 85 ff
– balance 86 f
– godkendelse 93 f
– resultatopgørelse 86
rentefradrag, se fradragsret
respektklausul 56, 165
restancer 37 f, 39 ff 189
– refusion ved salg 232
resultatopgørelse, se regnskab
retsforfølgning
– ejerforeningens pantsikkerhed 158 f
– mod ejerlejligheden 186, 189
retssubjektivitet ejerforeningens 38 ff
revisor/revision 48, 82 ff
– opgaver 82
– påtegning 83 ff
ruder 55, 123 f
rækkehus 116
salg 39 ff, 169 ff 182, 193 ff, 196 ff
– beskatning 296 ff
salgsoptilling
– ved salg 203 f
– ved tvangsauktion 241 ff
sameje 19
selskabers køb 212 f
selskabslokaler 135
separation 185 f
sikkerhedsstillelse ved byggeri, se entreprise
skadesløsbrev 53, 156, 157 ff
skat 44 ff, 290 ff
skattebillet 198, 199

Stikordsregister

- skilsmisse 185 f
- skorstensfejning, se afgifter
- skøde 197, 216 f
- slutseddel 214 ff
- solidarisk hæftelse 28
- standardfradrag 293
- statstilskud, se tilskud
- stempel
 - ejerpantebrev 163 f
 - opdeling 299
 - pantstiftende vedtægter 163
 - skadesløsbrev 163 f
 - skøde 291, 299
- stemmeret 53, 99 ff 178
 - på generalforsamling 99 ff
 - – fuldmagt 100
 - – genudlejede ejerlejligheder 101 ff
 - – habilitet 100
 - – overdragelse 99
 - – stemmевægt 99 f
- strafansvar, se ansvar
- subsidiær hæftelse 29, 31 f, 32
- suppleant 60
- sælgerpantebrev, se pantsætning
- særejendom 115 ff, 168, 186 f
- særrettigheder, medlemmernes 51 ff

- tegningsregler 65 f
- teknisk rådgiver 248, 252 ff
- telefon 302
- termoruder, se ruder
- tidsbegrænset udlejning 177
- tilskud til byggearbejder 272 ff
- tinglysning
 - ejerpantebrev 161 f
 - pantstiftende vedtægter 159 f
 - skadesløsbrev 160 f
 - (sælger)pantebrev 220 f
 - vedtægtsændring 56 f, 146 ff
- tingbogsattest/oplysning 198
- tinglysningsafgift
 - ejerpantebrev 163 f
 - pantstiftende vedtægter 163
 - skadesløsbrev 163 f
 - skøde 299
- tilstandsrapport 199, 200 f, 205, 248 f 250
- tofamilieshus 22
- totalentreprise, se entreprise
- trappeopgang 121
- tvangsauktion 189, 193, 238 ff, 300
 - opgørelse af ejerforeningens pantesikkerhed 159
- tv-antenne, se fællesantenne

- udbud af byggearbejder, se entreprise
- udgiftsposter, ændring af 55
- udlejning 52, 55, 175 ff 193 f
 - beoerrepræsentation 182 ff
 - beskatning 294, 295
 - – ved lejemåls ophør 298
 - forbud mod udlejning 172 f 178
 - lejefastsættelse
 - – individuel udlejning 175 ff
 - – privat byfornyelse 288 f
 - – udlejning af restejendommen 180 ff
 - opsigelse 172 f, 178, 179
 - pligt til udlejning 170 f
 - udlændinges køb 213 f
 - undehåndsbud, se entreprise
 - ungdomsboliger 22
 - ugyldighed
 - bestyrelsesbeslutning 68 f
 - generalforsamlingsbeslutning 58 f
 - valg af
 - administrator 75 ff 97
 - bestyrelse 59, 97
 - bestyrelsesformand 60, 97
 - dirigent 88 f
 - revisor 83, 97
 - valgbarhed
 - til bestyrelse 59
 - til dirigent 89
 - valgmetoder, se afstemning
 - valgperiode, bestyrelse 60
 - vand 132 ff, 183, 197
 - afledningsbidrag, se afgifter
 - afgift, se afgifter
 - besparende dyser 133
 - målere 133
 - udgifter 132 f
 - – refusion ved salg 228 f
 - vanhjemmel ved salg 235
 - varme 131 f, 183
 - mester, se ejendomsfunktionær
 - udgifter 131 f
 - – refusion ved salg 227 f
 - vaskeri 134 f, 174
 - vedligeholdelse
 - beboermøder 183
 - behov 247
 - beslutning om iværksættelse 251 ff
 - definition og afgrænsning 139 ff
 - – ved beskatning 294
 - plan 249 f, 250, 268
 - vedtægter 143 ff
 - ændring af 51 ff, 145 ff
 - – om fordelingstal 54, 118 f
 - – om hæftelse 32 ff
 - – om pant 53, 166 f
 - – tinglysning 52 f, 146 ff
 - – vedtagelse og fortolkning 145 f
 - vicevært, se ejendomsfunktionær
 - videreopdeling af ejerlejligheder, se opdeling
 - vinduer 55, 121 f
 - vurderingsattest 198, 199
 - vægge 124
 - ældreboliger 22
 - årsberetning 92 f
 - årsregnskab, se regnskab