

Enhed
Byggeri og
Boliglovgivning

Sagsbehandler
Sune Nyvang Blohm

Koordineret med

Sagsnr.
2024 - 6526

Doknr.
2848639

Dato
03-04-2025

Høringsnotat – Vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger og vejledning til normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene boliger

Høringsnotat til forslag til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægten for
ejerforeninger og vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægten for
ejerforeninger omfattende almene boliger.

1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til vejledningerne har været i høring i perioden 24. januar 2025 til 4.
marts 2025.

Udkastet til bekendtgørelse har været sendt i høring hos følgende:
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens
Erhvervsråd, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet,
Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Danmarks
Nationalbank, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk
Industri, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Advokater, Danske
Arkitektvirksomheder, Danske Boligadvokater, Danske
Handicaporganisationer, Danske Regioner, Danske Selvstændige
Ejendomsmæglere, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere,
Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen,
EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes
Landsorganisation, Erhvervsministeriet, Finans Danmark, Finansministeriet,
Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Forsikring og
Pension, FSR – danske revisorer, Geodatastyrelsen, Grundejernes
Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL
(Kommunernes Landsforening), Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet,
KommuneKredit, Kommunernes Revision – BDO, Kulturministeriet, Landbrug
og Fødevarer, Landinspektørforeningen, Ældre Sagen, Lejernes
Landsorganisation i Danmark, Social- og Boligstyrelsen, SVM Danmark,
Tinglysningsretten i Hobro, Udviklings- og Forenklingsstyrelsen og Videncenter
for ejerforeninger.

2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar fra følgende høringsparter:

EjendomDanmark, Videnscenter for ejerforeninger, Danske Advokater, FSR –
danske revisorer og BL – Danmarks Almene Boliger.

Nærværende høringsnotat er udarbejdet som fælles hørings svar for de to
vejledninger. De modtagne hørings svar er for de fleste blevet afgivet som ét
hørings svar, der vedrører begge vejledninger.

3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne hørings svar har givet anledning til en række ændringer i
vejledningerne.



Af notatets punkt 4 fremgår høringssvarene der vedrører *begge* vejledninger, og af notatets punkt 5 fremgår høringssvar der alene vedrører vejledningen om normalvedtægten for ejerforeninger omfattende almene boliger.

Indledningsvist bemærkes det, at Social- og Boligministeriet ikke har fundet anledning til at kommentere på alle punkter i de modtagne høringssvar, hvorfor punkt 4 og 5 ikke er en udtømmende liste over de modtagne forslag.

4. Bemærkninger til udkastet til vejledning om normalvedtægt for ejerforeninger og vejledning om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene boliger

Vejledningens generelle del – "Forholdet mellem normalvedtægten og særvedtægten"

EjendomDanmark anfører, at der bør være en afklaring af status for tinglyste tillæg til vedtægter, der indeholder henvisninger til specifikke versioner af normalvedtægten.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom

Vejledningens generelle del – Indkaldelse til generalforsamling og angivelse af flertalskrav

Videncenter for ejerforeninger har anført, at det bør fremgå, at det af indkaldelsen til en generalforsamling klar (og eventuelt med fed) skal fremgå, at vedtagelse kræver 2/3-flertal eller mere.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet er vidende om retsafgørelser på andre områder end ejerforeninger, der omhandler denne problemstilling. Som følge af manglende klar retspraksis på området, har ministeriet valgt ikke at medtage et punkt herom.

Vejledningens generelle del – Små ejerforeninger

Danske Advokater har efterlyst, at ministeriet tager stilling til at ændre majoritetskravet i bods- og eksklusionsbestemmelserne i særvedtægten, så de tilpasses små ejerforeninger (med 2 ejerlejligheder).

Social- og Boligministeriet bemærker, at det ikke er muligt at indføre de ønskede ændringer ved en vejledning.

Vejledning til § 1, stk. 4 – Hæftelse

Danske Advokater har forespurgt en afklaring af, hvorvidt det er muligt at begrænse hæftelsen til kun foreningsformue, således at der undgås personlig hæftelse.

Social- og Boligministeriet bemærker, at en sådan afklaring er overladt til domstolene.

Vejledningen til § 2 – Generalforsamlingen

Videncenter for ejerforeninger har anført, at det bør fremgå, at generalforsamlingen kun kan træffe beslutning om punkter, der er medtaget på dagsordenen med mindre alle ejere er til stede og samtykker.

Social- og Boligministeriet har indsat en passus herom.

Vejledningen til § 3 – Simpelt flertal

EjendomDanmark har anført, at det bør fremgå, at der ikke gælder et quorum-krav ved beslutninger (krav om antallet af deltagere), der kan træffes efter reglerne om simpelt flertal.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom.



EjendomDanmark har ønsket, at vejledningen indeholder eksempler vedrørende el-ladestandere.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der er vedtaget et direktiv om el-ladestandere, og at implementeringen heraf vil ske i 2026, hvorfor det ikke har været muligt at lave et eksempel herom.

Videncenter for ejerforeninger har anført, at det bør fremgå, at der ved beslutninger efter simpelt flertal skal ske opgørelse efter fordelingstal og ikke antallet af ejere der stemmer for.

Social- og Boligministeriet bemærker, at dette allerede fremgår af vejledningen. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Videncenter for ejerforeninger har anført, at der i afsnittet om, at stemmeretten tilkommer ejerne, bør fremgå, at den også kan tilgå ejernes befuldmægtigede.

Social- og Boligministeriet bemærker, at fuldmagt hører under § 12, og for at sikre systematikken i vejledningen, er det ministeriets vurdering, at det ikke bør fremgå i dette afsnit også.

Videncenter for ejerforeninger har anført, at der i afsnittet om beslutninger der træffes med simpelt flertal er fremgået "eventuel vedligeholdelsesplan".
Videncenter for ejerforeninger anfører, at vedligeholdelsesplanen altid bør kunne stemmes igennem med simpelt flertal.

Social- og Boligministeriet har slettet ordet "eventuel".

Danske Advokat har fremsendt eksempler på beslutninger, der bør kunne træffes af generalforsamlingen.

De fremsendte eksempler giver ikke Social- og Boligministeriet anledning til at ændre vejledningen.

Vejledning til § 4, stk. 1 – Begrænsning af ejers ret til korttidsudlejning
EjendomDanmark anfører, at der er afsagt byretsafgørelser om bestemmelsen, og at vejledningen bør afspejle dette.

Social- og Boligministeriet har specificeret, at spørgsmålet ikke ses afgjort i trykt retspraksis.

Vejledning til § 4, stk. 1 – Særvedtægters der strider mod ufravigelige bestemmelser

Videncenter for ejerforeninger har anført, at der i afsnittet om særvedtægter, der strider mod ufravigelige bestemmelser bør anføres, at disse (ud over at blive ophævet med 2/3 dobbeltkvalificerede flertal) kan ophæves ved dom.
Videncenter for ejerforeninger angiver, at ikke alle bestyrelser er interesseret i at ugyldige vedtægtsbestemmelser ophæves.

Social- og Boligministeriet bemærker, at den ønskede tilføjelse ikke kan imødekommes, som følge af, at vejledningen primært skal henvise til muligheder med afsæt i netop loven og normalvedtægterne.

BL – Danmarks Almene Boliger spørger til, hvorvidt det skal forstås således, at der er en pligt til at gennemgå allerede tinglyste særvedtægter.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er overladt til domstolene at træffe beslutning i konkrete sager.



Vejledning til § 4, stk. 2 – Beslutninger om væsentlige og varige ændringer til fællesejendommen

Videncenter for ejerforeninger har anført, at de er uenige i anvendelsen af dommen U 2002.1872 V, ligesom de ikke er enige i, at bestemmelsen omfatter "udskiftning af vinduer".

Social- og Boligministeriet har på den baggrund slettet oplysningen af, hvilke større byggeprojekter, der er omfattet af bestemmelsen.

Vejledning til § 4, stk. 2, nr. 1 – 1) Godkendelse af elevator og altanprojekt
EjendomDanmark anfører, at det bør specificeres, at vedligeholdelse og renovering ikke er omfattet af bestemmelsen.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom.

EjendomDanmark anfører, at beskrivelsen af den efterfølgende vedligeholdelsesudgift for elevatorer bør udfoldes, da de anfører, at der kan være situationer, hvor visse ejere har eksklusiv brugsret til elevatoren.

Danske Advokater har anført, at de ikke anser det for korrekt, at alle ejere skal være med til at betale for vedligeholdelsen af en elevator, hvis ikke alle ejere har fordel af projektet.

Social- og Boligministeriet bemærker, at elevatorer direkte fremgår af normalvedtægtens § 26, der omhandler ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Udgangspunktet er derfor, at det alene er de dele der er "indenfor lejlighedens fire vægge" der er en del af ejerens vedligeholdelsespligt, jf. normalvedtægtens § 27. Ligesom med altaner, som den enkelte ejer har en eksklusiv brugsret til, men som er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, vil elevatorer der alene betjener visse ejere i foreningen, umiddelbart fortsat være omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Der afventes dog retspraksis herom, hvorfor ministeriet har ændret på ordlyden af vejledningen.

Danske Advokater har anført, at omtalen af dommen T:BB 2015.416 Ø ikke synes korrekt. Herunder har Danske Advokater anført, at udgangspunktet må være, at udgiftsfordelingen skal følge det tinglyste fordelingstal.

Social- og Boligministeriet har som følge af høringssvaret præciseret, at der er tale om undtagelsestilfælde, og kun hvis det er mere rimeligt.

Vejledning til § 4, stk. 2, nr. 1 – Etablering af nye altaner og udvidelse af eksisterende altaner

EjendomDanmark anfører, at det af beskrivelsen bør fremgå, at når altanprojekter kan vedtages med den vedtægtsmajoritet, der er gældende, kan selve opsætningen af altaner gennemføres uden samtykke fra de enkelte ejere.

Social- og Boligministeriet bemærker, at en sådan udvidelse er udenfor vejledningens fokusområde (normalvedtægten), idet det handler om gennemtvungelse af krav. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer af vejledningen.

Videncenter for ejerforeninger har anført, at ændring af fordelingstal alene kan ske med tilslutning af samtlige lejere.

Social- og Boligministeriet bemærker, at afsnittet ikke handler om ændring af fordelingstal men derimod om udgiftsfordeling. Derudover bemærkes det, at det direkte fremgår, at " *En udgiftsfordeling, som baseres på andre kriterier end*



det fastsatte fordelingstal kan som udgangspunkt kun vedtages i enighed".
Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

Vejledning til § 4, stk. 2, nr. 2 – Salg af fællesejendom ctr. salg af større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele

EjendomDanmark anfører, at der bør være en yderligere afklaring af, hvornår der er tale om salg af fællesareal ctr. muligheden for at afhænde større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele.

Social- og Boligministeriet bemærker, at afgrænsningen er overladt til domstolene, hvorfor bemærkningen ikke giver anledning til at ændre vejledningen.

Vejledning til § 5 – Særregel om fornyet generalforsamling

EjendomDanmark anfører at eksemplerne begge bør anvende datoer i stedet for ugenummer.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningen i henhold til bemærkningerne.

EjendomDanmark anfører, at det af vejledningen fremgår, at indkaldelsen skal sendes ud inden fristen, hvor det rettelig må være, at det skal være modtaget inden fristens udløb.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningerne i henhold til bemærkningerne.

Danske Advokater har anført, at de mener, at der sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen kan indkaldes til en fornyet behandling (ekstraordinær generalforsamling).

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er ministeriets vurdering, at det ikke er i overensstemmelse med bestemmelsen at indkalde "på forhånd". Af bestemmelsen fremgår det, at hvis et forslag *ikke* vedtages med det fornødne flertal, afholdes der ekstraordinær generalforsamling. Foreningen kan ikke vide, om den ekstraordinære generalforsamling er nødvendig, inden den ordinære er afholdt, hvorfor det er ministeriets opfattelse, at en indkaldelse "på forhånd" vil være stridende mod formålet med bestemmelsen.

Vejledning til § 7 – Vetoret

Videncenter for ejerforeninger har fremsendt forslag til udbygning af afsnittet, herunder med en passus om tredjemands brugsret over fællesejendommen.

Social- og Boligministeriet finder ikke anledning til at ændre vejledningen som følge af høringssvaret.

Vejledning til § 9 – Ordinær generalforsamling

Videncenter for ejerforeninger har fremsendt et forslag til passus til indsættelse, der omhandler bestyrelsens pligter.

Social- og Boligministeriet henviser til, at bestyrelsens pligter klart fremgår af vejledningen til § 16, hvorfor det ikke findes relevant at lave ændringer.

Vejledning til § 10, stk. 1 – Forslag

Videncenter for ejerforeninger har fremsendt et forslag til udbygning af vejledningen, herunder med angivelse af, at en forslagsstiller ikke har ret til at få et forslag fremmet, såfremt forslagsstiller ikke er til stede.



Social- og Boligministeriet har på baggrund af høringssvaret tilføjet, at forslagsstiller skal være til stede under mødet, for at forslaget kan fremmes, med mindre et andet medlem overtager forslaget.

Vejledning til § 10, stk. 2.

EjendomDanmark anfører, at der af vejledningen fremgår, at indkaldelsen skal sendes ud inden fristen, hvor det rettelig må være, at det skal være modtaget inden fristens udløb.

Social- og Boligministeriet har tilrettet vejledningerne i henhold til bemærkningerne. Der er endvidere udført konsekvensrettelser under stk. 3 (stk. 4 for vejledningen for ejerforeninger for ejerforeninger med almene boliger).

Vejledning til § 10, stk. 3 – Ændringsforslag

EjendomDanmark anfører, at der i praksis er misforståelser om, hvad der er et ændringsforslag og et hovedforslag, hvorfor de foreslår, at der anføres eksempler herpå i vejledningen.

Social- og Boligministeriet har tilføjet, at en passus om, at et ændringsforslag er en reaktion på hovedforslaget, ligesom ministeriet har tilføjet et kort eksempel på et ændringsforslag.

Vejledning til § 12, stk. 1 – Adgang til generalforsamling for myndige medlemmer af ejerens bopæl

EjendomDanmark anfører, at vejledningens angivelse af, at ægtefæller til ejere, der ikke bor sammen, skal anvende fuldmagt for at deltage i generalforsamlingen, ikke følger ægtefælleslovens udgangspunkt.

Social- og Boligministeriet har ændret sætningen, således at det klart fremgår, at det ikke gælder den situation, hvor ægtefæller er midlertidigt adskilt.

Vejledning til § 12, stk. 1 – Adgang til generalforsamling for ekskluderede medlemmer

Danske Advokater anfører, at vejledningen modsiger sig selv om, hvorvidt en ekskluderet ejer har adgang til generalforsamling.

Social- og Boligministeriet har på baggrund af høringssvaret præciseret afsnittet. Det bemærkes, at spørgsmålet ikke er afklaret i retspraksis.

Vejledning til § 12, stk. 2 – Fuldmagt til bestyrelsen

Danske Advokater anfører, at det af vejledningen fremgår, at hensigten med bestemmelsen og en byretsdom herom er i modstrid. Danske Advokater opfordrer til, at få dette præciseret, så dommen – hvis denne er forkert – ikke bliver gældende ret.

Social- og Boligministeriet bemærker, at vejledningen beskriver, hvad hensigten i henhold til Ejerlejlighedsudvalget har været, og hvordan domstolene har fortolket dette. Fastlæggelse af gældende ret er overladt til domstolene. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer i vejledningen.

Vejledning til § 12, stk. 2 – Fuldmagt til andre ejere

EjendomDanmark anfører, at de mener at sætningen ”Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at en ejer modtager en fuldmagt fra en ejer, der ejer flere ejerlejligheder, og stemmer for alle denne ejers ejerlejligheder” er i strid med normalvedtægtens bestemmelse.

Social- og Boligministeriet bemærker, at baggrunden for bestemmelsen har været at sikre, at der møder ejere op til generalforsamlingen, ligesom der har været et ønske om fuldmagtsbegrænsning. Når en person, der ejer flere



ejerlejligheder giver fuldmagt til en anden ejer, vil der derfor kun være én person, som fuldmagtsgiver stemmer for. Der vil derfor alene være én person færre til generalforsamlingen. Bemærkningen har derfor ikke givet anledning til ændringer.

Vejledning til § 15, stk. 4 – Referat fra bestyrelsesmøder

EjendomDanmark anmoder om, at vejledningen indeholder en generel beskrivelse af inhabilitet ved indgåelse af aftaler.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der til § 15, stk. 3, fremgår et længere afsnit om inhabilitet. EjendomDanmarks bemærkning har medført, at der er tilføjet en passus om indgåelse af aftaler.

Videncenter for ejerforeninger har anmodet om, at det fremgår klart at bestyrelsesmødereferater er interne arbejdsdokumenter.

Det er Social- og Boligministeriets vurdering, at den foreslåede udbygning i tilstrækkeligt omfang indgår i nuværende vejledning, idet det fremgår, at "bestyrelsesreferaterne er interne arbejdsdokumenter, som skal dokumentere, hvad bestyrelsen har besluttet, dels til brug for den aktuelle bestyrelse og dels til brug for kommende bestyrelser."

Vejledning til § 16, stk. 2, nr. 4 – Forsikringer

EjendomDanmark har anført, at det bør fremgå, hvad der for selvriskens størrelse menes som "sædvanligt".

Social- og Boligministeriet bemærker, at selvrisiko på forsikringer i sig selv er sædvanligt. Det er dog samtidig ministeriets vurdering, at det ikke er muligt for ministeriet at udtale sig om, hvad den "sædvanlige" selvrisiko er. Herunder vil en selvriskens størrelse kunne variere ud fra ejendommen, antal tidligere skader mv. EjendomDanmarks bemærkning har derfor ikke givet anledning til at ændre vejledningen.

FSR – Danske Revisorer har anført, at det bør fastholdes, at der skal tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

Social- og Boligministeriet bemærker, at en sådan udvidelse af bestemmelsen ikke kan bestemmes i en vejledning.

Vejledning til § 16, stk. 2, nr. 6 – Vedligeholdelsesplan

EjendomDanmark anfører, at vejledningen bør præcisere, at der ikke er nogle formkrav til vedligeholdelsesplanen.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom.

Vejledning til § 16, stk. 2, nr. 8 – Mediation

EjendomDanmark anfører, at det ikke fremgår, hvem der skal afholde omkostninger til mediation, og det af vejledningen bør fremgå, at det er op til generalforsamlingen at bestemme dette.

Social- og Boligministeriet bemærker, at dette ikke er afklaret i praksis, hvorfor ministeriet ikke finder det muligt konkludere på, hvem der skal afholde udgifterne.

Vejledning til § 19 – Tegningsret

EjendomDanmark har anført, at har indsneget sig gentagelser i afsnittet.

Social- og Boligministeriet har lavet rettelser som følge heraf.



Vejledning til § 20 – Revision

FSR – Danske Revisorer anfører, at det vil være svært for en ikke-professionel person at revidere en forenings regnskab. FSR foreslår, at det af vejledningen fremgår, at en erklæring afgivet af en ikke-godkendt revisor skal indeholde oplysninger om, at der ikke er foretaget revision i henhold til de internationale revisionsstandards med yderligere krav i henhold til dansk revisorlovgivning.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet ved vejledningen ikke kan fastsætte yderligere krav eller regler. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til at ændre vejledningen.

Vejledning til § 20 – Revision, hvornår er foreningen bundet?

Danske Advokater anfører, at de ikke er enige i det i vejledningen anførte om, at foreningen ikke er bundet, når de tegningsberettigede har accepteret en aftale.

Social- og Boligministeriet har på baggrund af høringssvaret præciseret afsnittet.

Vejledning til § 21, stk. 1 – Årsregnskabet

EjendomDanmark anfører, at vejledningen bør præcisere, at beslutninger om ændring af regnskabsåret skal stilles som et konkret forslag.

Social- og Boligministeriet har indført en passus herom.

FSR – Danske Revisorer foreslår, at dirigentens underskrift samtidig er underskrift på godkendelse af regnskabet.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet ved vejledningen ikke ændrer krav eller regler. Bemærkningen giver derfor ikke anledning til at ændre vejledningen.

FSR – Danske Revisorer anfører, at normalvedtægtens stk. 2, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet skal indeholde både resultatopgørelse og balance, er for kortfattet.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet ved vejledningen ikke kan foretage ændringer i selve normalvedtægten.

Vejledningen til § 22, stk. 2 – Bod

EjendomDanmark anfører, at afsnittet om bod kunne suppleres med konkrete eksempler for, hvornår det er berettiget at pålægge bod.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet afventer domstolenes stillingtagen til bestemmelsen, hvorfor det ikke er muligt at komme med konkrete eksempler for nuværende.

Danske Advokater opfordrer til, at det i vejledningen anføres, om bodsbestemmelsen finder anvendelse ved betalingsmisligholdelse. Danske Advokater henviser til, at dette fremgår for så vidt angår eksklusion.

Social- og Boligministeriet bemærker indledningsvist, at det fremgår af forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 10, at eksklusion ikke kan anvendes ved betalingsmisligholdelse. Det fremgår ikke af forarbejderne til ejerlejlighedslovens § 9, der omhandler bodsbestemmelsen, om den finder anvendelse ved betalingsmisligholdelse. Da opstillingen af, hvornår bodsbestemmelsen kan anvendes ikke er udtømmende, er det overladt til domstolene at træffe konkrete beslutninger om, hvornår bestemmelsen kan finde anvendelse. Af den årsag finder ministeriet ikke anledning til at ændre vejledningen.



Vejledningen til § 23 – Eksklusion

EjendomDanmark anfører, at afsnittet om eksklusion kunne suppleres med konkrete eksempler for, hvornår det er berettiget at pålægge bod.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet afventer trykt retspraksis om brugen af bestemmelsen.

Vejledningen til § 23, stk. 4 – Salg ved eksklusion

EjendomDanmark anfører, at der savnes et afsnit om, hvorvidt en ejerforening kan afvise et salg, hvis en ejer bevist forsøger at omgå formålet med bestemmelsen.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet afventer domstolenes stillingtagen til bestemmelsen, hvorfor det ikke er muligt at komme med konkrete eksempler for nuværende.

Vejledning til § 24 – Overførelse af udlejerbeføjelser

Danske Advokater foreslår, at det tilføjes, hvem der beslutter overførelsen af udlejerbeføjelserne og med hvilken stemmemajoritet.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det er overladt til domstolene at træffe afgørelser der udfylder bestemmelserne. Eftersom der ikke er truffet afgørelser i konkrete sager om netop de dele, som Danske Advokater anfører, giver bemærkningerne ikke anledning til ændring af vejledningen.

Vejledning til § 26 – Ejerforeningens vedligeholdelsespligt

Danske Advokater foreslår, at det tilføjes, hvorvidt udskiftning er omfattet af vedligeholdelse, når vedligeholdelse ikke længere er mulig eller formålstjenesteligt, men at tidspunktet må afgøres konkret.

Social- og Boligministeriet bemærker, at det af vejledningen til stk. 1, fremgår "Vedligeholdelsespligten for ejerforeningen omfatter den egentlige vedligeholdelse af fælles bygningsdele i form af reparation og udskiftning af udtjente bygningsdele og overfladebehandling (maling m.v.)." Bemærkningen giver derfor ikke anledning til ændringer i vejledningen.

5. Bemærkninger til udkast om vejledning om normalvedtægten for ejerforeninger omfattende almene boliger

Generelt

Danske Advokater finder, at vejledningen ikke giver noget indhold i forhold til vejledningen for de "normale" ejerforeninger. Danske Advokater finder derfor vejledningen irrelevant.

Social- og Boligministeriet bemærker, at opdelingen er sket af pædagogiske hensyn.

BL – Danmarks Almene Boliger anfører, at det indledningsvist bør fremgå, at denne normalvedtægt alene gælder for de tre specifikke situationer, 1) hvor en almen afdeling har solgt lejligheder til beboerne, og hvor der derfor er sket en ejerlejlighedsopdeling, hvor restafdelingen udgør en ejerlejlighed, og hvor de frasolgte lejligheder udgør hver deres ejerlejlighed, 2) hvor der er etableret nye almene boliger i tagetagen i et eksisterende alment byggeri, og 3) hvor der er etableret nye almene boliger i tagetagen i et privat byggeri.

Social- og Boligministeriet bemærker, at anvendelsesområdet for normalvedtægten for ejerforeninger omfattende almene boliger fremgår af vejledningens indledning. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.



Vejledningen til § 14, stk. 2 – Bestyrelsen

BL – Danske Almene Boliger anfører, at det af bestemmelsen fremgår, at det er boligorganisationerne der udpeger de personer, der er valgbare til ejerforeningens bestyrelse. BL bemærker, at der andre steder i vejledningen fremgår "bestyrelse", og de ønsker at der også her fremgår, at det er organisationsbestyrelsen, der henvises til her.

Social- og Boligministeriet bemærker, at normalvedtægten og vejledningen ikke omhandler organisationsbestyrelsen i den almene boligorganisation, men derimod bestyrelsen i ejerforeningen. Af den årsag giver bemærkningerne ikke anledning til ændring i vejledningen.

Vejledning til § 25 – Kapitalforhold

FSR – Danske Revisorer foreslår, at det ikke skal være muligt at lave en opsparing i disse ejerforeninger, da der ifølge de almene regler alene må ske hensættelser til vedligeholdelse.

BL – Danske Almene Boliger spørger til, hvordan denne opsparing der kan ske i ejerforeninger spiller sammen med reglerne på det almene område om, at almene boligorganisationer alene må hensætte til vedligeholdelse.

Social- og Boligministeriet bemærker, at ministeriet ved vejledningen ikke kan foretage ændringer i selve normalvedtægten, og at reglerne om kapitalforhold fremgår heraf. Samspillet mellem normalvedtægten og de almene regler skal afklares i praksis, herunder ved kommunens tilsyn med de almene boligafdelinger og/eller domstolene.