

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Pia Stubman Kristiansen (psk@ejd.dk)  
**Fra:** Mathias Green (mag@ejd.dk)  
**Titel:** SV: Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger  
**E-mailtitel:** SV: Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger (SM Id nr.: 968220)  
**Sendt:** 04-03-2025 14:48  
**Bilag:** Bemærkninger til høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Social- og Boligministeriet

På vegne af EjendomDanmark fremsendes herved vores bemærkninger til udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

Skulle der i forlængelse af vores høringssvar være nogle spørgsmål eller kommentarer, er I som altid velkomne til at tage fat i os.

Venlig hilsen

**Mathias Green**  
**Politisk konsulent**

T: 93 40 30 08  
E: mag@ejd.dk



EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41 | 1606 København V | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

**Sendt:** 26. januar 2025 10:09

**Til:** Info <info@ejd.dk>

**Emne:** Vs: Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger (SM Id nr.: 968220)

Idet jeg har modtaget e-mail om, at nedenstående med bilag, ikke kunne leveres til jer, genfremsendes høringen.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

## Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm ([snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk))  
**Fra:** Sune Nyvang Blohm ([snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk))  
**Titel:** Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger  
**Sendt:** 24-01-2025 12:32

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed 1) udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og 2) udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til 1) vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og 2) vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 4. marts 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

## Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1066 København K

04-03-2025

J.nr. 2024-6526

Politisk Konsulent  
Mathias Green  
+45 6040 2074  
mag@ejd.dk

## Bemærkninger til høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Indledningsvist bemærkes, at vores bemærkninger henviser til udkast til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger, idet bemærkninger tillige gør sig gældende, såfremt de er enslydende for udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Nedenfor findes først vore overordnede bemærkninger til vejledningen efterfulgt af bemærkninger til forslagets enkeltdele

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

Indledningsvist sætter EjendomDanmark stor pris på det omfattende og detaljerede arbejde, der tydeligvis ligger bag udkastet til normalvedtægten for ejerforeninger. Det fremstår gennemarbejdet, og vil utvivlsomt kunne bruges som et solidt og vigtigt arbejdsredskab for branchen generelt, idet der må fremhæves de mange eksempler og inddragelse af relevante afgørelser.

Der er dog enkelte områder, hvor vi mener, at yderligere uddybning kunne være fordelagtig, og at en mere detaljeret beskrivelse vil kunne bidrage til en endnu bedre forståelse og anvendelse af normalvedtægten.

Vi skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Der er til almindelige beslutninger i ejerforeninger ikke et særligt quorum-krav, og det kan være af den årsag, at det ikke er omtalt i vejledningen. Det er dog EjendomDanmarks opfattelse at det ville give mening at det blev omtalt i sammenhæng med fx § 2 eller § 3, hvordan

det bør håndteres i praksis, når der er enten meget få, en enkelt eller ingen fremmødte til en generalforsamling.

Der er omtalt elevator- og altanprojekter direkte i normalvedtægten, hvorfor disse områder naturligt har fået en del plads i vejledningen. Men der savnes nogle tilkendegivelser og vejledning om beslutninger om etablering af el-ladestandere. Det er et område, som efter udarbejdelse af normalvedtægten, har fået et øget fokus i branchen og i mange foreninger. Herunder er det naturligvis blevet yderligere aktualiseret af det stigende fokus på den grønne omstilling af bygningsmasse, og særligt i forlængelse af diskussionen af og vedtagelse af det nye europæiske bygningsdirektiv, synes det særligt relevant. Der er derfor ekstra brug for at særligt dette område behandles i vejledningen, og gerne i en form, som kan omtales i forskellige eksempler under §§ 3-4.

#### **Bemærkninger til forslagets enkeltdele**

EjendomDanmark skal påpege følgende konkrete forhold, der er relevante at overveje i relation til bekendtgørelsen og dens anvendelse:

##### **Ad. "Forholdet mellem normalvedtægten og særvedtægt"**

Næstsidste passus på side 4 omtaler situationen, hvor en forening har tinglyst normalvedtægten fra 2004, og at denne i så fald bliver til foreningens særvedtægt, som suppleres af den nye normalvedtægt.

EjendomDanmark foreslår, at der i vejledningen også omtales situationerne, hvor en forening i et tillæg har henvist til en bestemt version af en tidligere normalvedtægt modsat situationen, hvor der i generelle vendinger henvises til "normalvedtægten".

Et eksempel: En forening stiftet i 1998 har tinglyst et tillæg til normalvedtægten; og forskel på om det fx er formuleret:

- Tillæg til normalvedtægten for ejerforeninger
- Tillæg til normalvedtægten for ejerforeninger af 1966.

En afklaring af at der kan være situationer, hvor der dels er et tillæg som henviser til en tidligere normalvedtægt, som derved bliver særvedtægt, og som ydermere suppleres af den nye normalvedtægt.

**EjendomDanmark foreslår** at denne afklaring af, at der kan være situationer hvor der dels er et tillæg som henviser til en tidligere normalvedtægt, som derved bliver særvedtægt, og som ydermere suppleres af den nye normalvedtægt, fremhæves i vejledningen.



**Ad § 4, stk. 1, 2) Begrænsning af ejerens ret til korttidsudlejning, jf. § 30, stk. 2.**

Det er på side 21 i 2. afsnit anført følgende: *"Det er problematiseret, om bestemmelsen finder anvendelse i ejerforeninger, der var etableret inden den nye ejerlejlighedslov trådte i kraft 1. januar 2021, men spørgsmålet ses ikke afgjort i praksis."*

EjendomDanmark mener at, der bør gives en vejledning til, hvordan situationen kan håndteres. Det er vores opfattelse at der foreligger retspraksis ved boligretten, hvor der i en sag er truffet afgørelse, som bekræfter, at bestemmelsen finder anvendelse i den omtalte situation, dvs. også for ejerforeninger, der er etableret før lovens ikrafttræden.

**EjendomDanmark skal derfor opfordre til** at den eksisterende retspraksis tages i betragtning og at der på grundlag heraf opdateres i vejledningen.

**Ad § 4, stk. 2, nr. 1 – Godkendelse af elevator- og altanprojekter.**

Det er EjendomDanmarks opfattelse, at det bør præciseres, hvordan "elevator-projekter" skal læses i denne bestemmelse. Umiddelbart må der efter vores opfattelse som udgangspunkt være tale om etablering af nye elevatorer modsat renovering og vedligeholdelse af eksisterende elevatorer, som vil skulle vedtages efter § 3. Dette kan i EjendomDanmarks optik være relevant at inddrage i vejledningen for at undgå misforståelser omkring "eksisterende", fordi der i bestemmelsen omtales "eksisterende" altaner. Og at det samtidig afklares, at en udvidelse af eksisterende altaner er omfattet af bestemmelsen. På samme vis vil en udvidelse af en eksisterende elevator, i vores optik også falde ind under denne bestemmelse. Man kunne fx forestille sig, at en eksisterende elevator forlænges til en ny tagbolig eller ned i en kælder. Det væsentlige er her også at få præciseret, at almindelig vedligeholdelse af eksisterende elevatorer (og altaner, der ikke udvides), skal besluttes efter § 3, med henvisning til den pågældende bestemmelse.

Der er på side 23 lige under midten anført følgende: *"Det må afklares i retspraksis om en eksisterende særvedtægtsbestemmelse, der indeholder en udtrykkelig bestemmelse om, at en ændring af udgiftsfordelingen kræver enighed/samtykke fra de negativt berørte, må vige for normalvedtægtsbestemmelse for altan- og elevatorprojekter."* Det kunne med fordel foldes yderligere ud i vejledningen, og at der samtidig bliver givet en egentlig vejledning til, hvordan dette samspil skal håndteres.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at vejledningen præciseres, således at definitioner fremgår tydeligt og entydigt.

Det er på side 25, 2. afsnit anført følgende: *"Det er alene etableringsudgiften, der skal fordeles blandt de ejere der har fordel af projektet. Elevatorer er fælleseje og skal vedligeholdes af ejerforeningen, og dermed kommer også de ejere der ikke har fordel af en elevator til at bidrage til vedligeholdelsen, jf. nærmere normalvedtægten § 26, der omtales nedenfor."*

EjendomDanmark mener at det, dette punkt bør foldes mere ud og at det afklares, hvorfor det skal læses og forstås sådan. Der ses umiddelbart en sammenhæng med både § 26 og § 27, og at en

elevator efter etableringen er fællesejendom, der er omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt. Det kan være rimeligt i situationen, hvor elevatoren er etableret med adgang/brugsret for alle, og uanset hvorledes etableringsomkostningen er fordelt. Men det bør overvejes, om der er varianter af etableringen, som vil kunne medføre en anden fordeling af vedligeholdelsespligt. Fx i det tilfælde, hvor elevatoren etableres med adgang for bestemte ejere, således af de bestemte ejere har eksklusiv brugsret (som fx omtalt i § 27, stk. 1, 1. pkt.), eller de situationer hvor elevatorer er etableret, som en særindretning på fællesejendommen, som beskrevet i § 27, stk. 2, som ikke synes at være udtømmende, med brugsret for nogle bestemte ejere.

**EjendomDanmark foreslår**, at en mulig løsning på problemstillingen kunne således være en henvisning til at der må vedtages en ny bestemmelse med en fravigelse af normalvedtægtens bestemmelse, så der i forbindelse med beslutning af elevatorprojekter tages stilling til en anden vedligeholdelsesfordeling. **EjendomDanmark skal ligeledes foreslå** at en omtale deraf indarbejdes i vejledningen, hvordan det kan gøres, så den omtalte passus ikke står alene.

#### **Etablering af nye altaner og udvidelse af eksisterende altaner (s. 25)**

Det fremgår af vejledningen, at projektet kan vedtages uden, at der foreligger enighed og samtykke blandt ejerne. EjendomDanmark mener at vejledningen også bør præcisere om foreningen kan pålægge selve den fysiske etablering af altanen imod en ejers ønske. Det må være en konsekvens af beslutningen, at en ejer derved også kan tvinges til at deltage i projektet, og dermed skal anerkende, at der etableres en altan, og de bygningsændringer, som det medfører.

**EjendomDanmark foreslår** at der indsættes en henvisning til omtalen under § 7 (på side 34 næstsidste afsnit), hvoraf det fremgår at veto retten ikke kan gøres gældende.

#### **§ 4, stk. 2 nr. 2 Salg af fællesejendom ctr. § 9/10 Større grundarealer eller betydelige fælles bestanddele**

Det er EjendomDanmarks opfattelse at der bør afklares yderligere, hvor grænsen skal findes imellem de to situationer. En måde at gøre dette på ville være at der anføres nogle konkrete eksempler i vejledning på, hvor det er den ene eller den anden bestemmelse, skal anvendes.

På side 32 står anført: *"Muligheden for at afhænde større grundstykker og betydelige fælles bestanddele med 9/10 dobbeltkvalificeret flertal forudsætter, at salget ikke medfører, at en ejers forpligtelse over for ejerforeningen forøges. Er det situationen, skal ejeren som udgangspunkt samtykke i afhændelsen, for at beslutningen er gyldig, jf. normalvedtægten § 7"*

EjendomDanmark mener, at der bør gives eksempler på situationer, hvor et sådan salg vil medføre, at en ejers forpligtelser over for ejerforeningen forøges. Det kan være vanskeligt at se situationer, hvor det vil være tilfældet, så det vil være en hjælp at få afklaret i vejledningen.

Afsnittet omkring salg af loftsarealer til udvidelse af eksisterende ejerlejligheder, hvoraf fremgår at det kræver samtykke og ikke alene kan besluttet med 2/3 dobbeltkvalificeret flertal. Det bør her fremgå, hvem/hvilke ejere, der skal samtykke.

### **Ad § 5 Særregel om fornyet generalforsamling ved 2/3-flertal**

Der er på side 31, 2. afsnit, 3. linje angivet, at indkaldelse skal udsendes senest tirsdag den 13. juni. Men der ses i det tidligere eksempel ikke angivet en dato, men blot "uge 1". Der er således ikke sammenhæng imellem de beskrevne eksempler. Dette bør naturligvis tilrettes. I den sammenhæng, skal vi også fremhæve, at det efter vores opfattelse er praksis, at indkaldelsen skal være modtaget 2 uger før afholdelsen og ikke "udsendes 6 uger før afholdelsen" - medmindre der sendes digitalt (som modtages straks). Det væsentlige er, efter vores opfattelse, at indkaldelsen er givet med 2 ugers varsel, jf. § 11, stk. 2 (som anført i 1. sætning i afsnittet), hvilket i praksis betyder, at indkaldelsen skal være modtaget senest to uger før afholdelsen.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at de omtalte bestemmelser og eksempler tilpasses således at der konsekvent fremgår at fristen for indkaldelse er 2 uger.

### **Ad § 10 stk. 2**

Det er på side 41, andet afsnit anført følgende: *"Kravet om udsendelse senest en uge før generalforsamlingen skal sikre, at ejerne på forhånd har haft mulighed for at tage stilling til de enkelte forslag, herunder om de er så væsentlige, at de vil møde frem for at gøre brug af deres stemmeret."*

Det må bemærkes, at forslag ikke blot skal være udsendt en uge før, men at de skal være tilgængelige en uge før, således som det er anført i bestemmelsen.

Formuleringen kan give anledning til at tro, at man blot kan afsende med fx fysisk post en uge før, hvilket reelt ikke vil være i overensstemmelse med normalvedtægtsens frist.

Formuleringen er gentaget under stk. 3 i første afsnit, dog i en sammenhæng om at ændringsforslag ikke skal udsendes. Formulering bør dog alligevel tilpasses for at undgå forvirring om udsendelse/gøres tilgængelig.

**EjendomDanmark skal derfor foreslå** at bestemmelsen tilpasses, så det fremgår tydeligt at der er tale om at forslag skal være tilgængelige for de stemmeberettigede og ikke blot udsendt.

### **Ad § 10 stk. 3 – Ændringsforslag**

EjendomDanmark skal bemærke, at der i praksis kan forekomme misforståelser i ejerforeningerne om, hvad der skal forstås som et ændringsforslag og et hovedforslag. For at lette denne misforståelse, vil vi anbefale, at der i vejledningen anføres skriftlige eksempler på et hovedforslag og et ændringsforslag, så dette kan bruges som støtte og vejledning til de enkelte foreninger.

### **Ad § 12, stk. 1 nr. 2) Myndige medlemmer af en ejers husstand.**

I sidste sætning i andet afsnit, står følgende: *"Bor ejeren og ægtefællen ikke sammen, kan ægtefælles deltage på baggrund af en fuldmagt, i henhold til nr. 3, eller som bisidder, i henhold til nr. 4, hvis ejeren ønsker dette."*

Så vidt det ses på baggrund af dansk ret og praksis kan ægtefæller fortsat anses for at udgøre en fælles husstand, selv når de ikke bor sammen, så længe det underliggende samliv og den gensidige forpligtelse til at støtte hinanden fortsat opretholdes gennem økonomisk, praktisk eller følelsesmæssig tilknytning.

En fælles husstand forudsætter normalt, at ægtefæller bor sammen, men det er ikke umiddelbart et absolut krav. I *forarbejder til ægtefælleloven* nævnes bl.a., at forsørgelsespligten mellem ægtefæller gælder under ægteskabet, også ved midlertidig eller længere adskillelse på grund af praktiske forhold som arbejde eller uddannelse.

I sammenhæng med netop ejerlejlighedsforeninger, kunne dette eksemplificeres ved: Ejeren er udstationeret, og ægtefællen bebor ejerlejligheden med ægtefællernes fælles børn. Ejer bidrager til økonomien, der er fortsat samliv m.v.

I de situationer er det EjendomDanmarks opfattelse at det ville være besynderligt, hvis der skulle være krav om at der skal foreligge en fuldmagt, siden det ikke vil finde anvendelse andre steder i retspraksis, hvor fx ægtefælleslovens definitioner anvendes.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at vejledningens ordlyd tilpasses, således at der ikke stilles et absolut krav om at ægtefæller skal bo sammen, men at der anvendes en bredere definition, således at ægtefæller der eksempelvis er udstationeret i tjeneste, ikke formenes adgang til normal deltagelse på en generalforsamling.

EjendomDanmark skal i tillæg til punktet bemærke at vi finder det særdeles positivt at forholdet omkring børn der bebor et forældrekøb er blevet opklaret, således at det er klart at de ikke er at forstå som en del af ejers husstand.

## **Ad § 12, stk. 2 – Andre ejere**

Der fremgår på side 48 i 2. afsnit følgende: *"Bestemmelsen forhindrer heller ikke, at en ejer modtager en fuldmagt fra en ejer, der ejer flere ejerlejligheder, og stemmer for alle denne ejers ejerlejligheder."*

Det ses umiddelbart ikke at være i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd, som angiver at en ejer kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt. I den omtalte situation vil ejeren netop afgive flere stemmer i henhold til fuldmagt. Særligt i de situationer, hvor der også tælles stemmer efter antal, synes det tydeligt, at der dermed ville afgives mere end én stemme.

Den omtalte situation er nærmere, at der afgives flere stemmer i henhold til én fuldmagt, men det ses umiddelbart ikke som en mulighed ud fra ordlyden.

**EjendomDanmark skal derfor foreslå** at vejledningen tilpasses således at formuleringen ikke skaber unødigt forvirring om anvendelsen.

#### **Ad § 15, stk. 4 – Inhabilitet**

Der findes i praksis mange eksempler på inhabilitet. Et klassisk eksempel fra praksis på inhabilitet opstår i situationer, hvor et bestyrelsesmedlem selv, familie, eller arbejdsplads er i betragtning ved indgåelse af aftaler ved fx byggesager, indkøb af inventar, ansættelse af vicevært, administrator etc.

Det ville alt andet lige være formålstjenligt om dette blev beskrevet i vejledningen helt generelt, således at der ikke kan herske uklarhed herom.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at der indsættes en generel beskrivelse i vejledningen

#### **Ad § 16, stk. 2 nr.4 – Tegne sædvanlige forsikringer**

En del af at tegne forsikringer er også at tage stilling til størrelsen på en selvrisiko ved skader. Den del ses ikke omtalt i vejledningen, og er et punkt, hvor der ofte kan være stor uenighed i foreningerne.

**EjendomDanmark foreslår** derfor, at det uddybes i den sammenhæng, hvad der skal forstå ved "Sædvanlige forsikringer", fx hvad der er sædvanligt at fastsætte selvrisikoen størrelse til.

#### **Ad § 16, stk. 2 nr. 6 – Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan**

Det er EjendomDanmarks opfattelse at det bør præciseres at der ikke foreligger nogle formkrav eller krav til mindsteindholdet af vedligeholdelsesplanerne. De kan udarbejdes af bestyrelsen eller overgives til udarbejdelse via professionel rådgiver – og alt på skalaen derimellem.

**Derfor foreslår EjendomDanmark**, at vejledningen tilpasses med denne opklaring

#### **Ad § 16, stk. 2 nr. 8 – Søge konflikter efter husorden løst ved ekstern mediation**

Det fremgår hverken af bestemmelsen eller udkastet, hvem der skal afholde udgiften til dette nye tiltag. I praksis opstår spørgsmålet, og der er ofte ikke afsat beløb i budgetterne til at afholde udgifter som ofte er af betydelig størrelse til mediation. Såfremt det er parterne, der er i konflikt, som skal afholde udgiften, kan det være vanskeligt allerede af den grund at få dem til at medvirke. Samtidig kan andre ejere i foreningen være utilfredse over at skulle bidrage økonomisk til løsning af en konflikt, som måske endda ikke engang involverer dem direkte. Det gør det vanskeligt for bestyrelsen at efterleve bestemmelsen uden afklaring af økonomien.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at det anføres i vejledningen at det må være op til foreningernes generalforsamlinger at tage stilling til hvordan omkostninger til mediation håndteres i den pågældende forening.

### Ad § 19 – Tegningsret

Det er vores opfattelse, at der i afsnittet har indsneget sig en hel del ”dobbelt afsnit” hvor de samme passuser går igen. Fx fremgår passagen ”Bestemmelsen omfatter efter sin ordlyd en forpligtelse ”ved underskrift”, men gælder principielt generelt, dvs. også ved forpligtelser, der afgives mundtligt af de tegningsberettigede” to gange.

**EjendomDanmark foreslår** at denne og andre dobbelte afsnit udskrives af afsnittet som helhed.

### Ad § 21 stk. 1 - Årsregnskabet

Det er vores opfattelse at vejledningen bør uddybes angående ændring af regnskabsåret, herunder hvordan beslutningen skal træffes, idet det må forventes, at der stilles et konkret forslag derom i henhold til vedtægtsens regler om forslag. Så beslutningen ikke blot kan tages, som en drøftelse under godkendelse af årsregnskabet.

Beslutningen vil blive taget til referat på generalforsamling, men man bør desuden sikre, at regnskabsperioden fremgår af årsregnskabet.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at afsnittet præciseres i forlængelse af ovenstående bemærkninger

### Ad § 22 stk. 1 - Bod

Der er anført følgende i sidste afsnit før afsnittet om ”Bodstørrelse” på side 69: *”Bestemmelsens andet punktum sigter på tilfælde af misligholdelse af ejerens forpligtelser over for ejerforeningen, hvor grovheden ligger i, at misligholdelsen er oftere gentagen og kan sidestilles med en vedvarende tilstand, som ikke bringes til ophør trods påmindelse herom fra ejerforeningen.”*

**Det er EjendomDanmarks vurdering**, at dette afsnit med fordel kan suppleres med nogle konkrete eksempler i vejledningen til at udfolde, hvilke situationer, hvor denne del af bestemmelsen kan berettige til at pålægge en bod.

### Ad § 23 – eksklusion

EjendomDanmark finder det helt overordnet positivt at bestemmelsen om eksklusion nu fremgår af normalvedtægten og dens vejledning. Det er vores opfattelse at selve vejledningen til bestemmelsen med fordel kan suppleres med den retspraksis der er på området. Dette kunne med fordel tage afsæt i en afgørelse fra retten i Lyngby, hvor en ejer er blevet ekskluderet se (BS-953/2023-LYN). Afgørelsen blev anket til landsretten, men der blev siden indgået forlig, hvorefter afgørelsen er endelig. Det skal bemærkes at praksis på området er ganske sparsomt.

**EjendomDanmark foreslår** derfor vejledningen opdateres med referencer til praksis.

#### Ad § 23, stk. 4

Det er EjendomDanmarks opfattelse at der savnes en passus omkring, hvorvidt ejerforeningen kan afvise et salg, hvor en ejer bevidst omgår formålet med bestemmelse, såfremt han afhænder ejerlejligheden inden for fristen, men fortsat bevarer en brugsret i en længere periode. Fx ved at aftale en overtagelse langt ud i fremtiden.

**EjendomDanmark foreslår** derfor at dette forhold præciseres nærmere i vejledningen.

#### Mindre korrekturforslag

Der fremgår af bestemmelsen og vejledningen en række en række stave og/eller tastefejl. **EjendomDanmark foreslår** disse korrigeret som anvist nedenfor.

*s. 13 3. sidste afsnit*

Der står et "<", som umiddelbart bør slettes.

*Ad § 16, stk. 4 – et par tastefejl*

I første sætning: pådrage sig **et** (ikke er) erstatningsansvar.

I andet afsnit: om bestyrelsesansvar **i** (ikke vi) en grundejerforening.

I fjerde afsnit, anden sætning: "En bestyrelsesansvarsforsikring **dækker** (ikke dække)...

*Ad § 24 – Overførsel af udlejerbeføjelser – tastefejl*

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Denne foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er midt på side 76 (linje 17 oppefra) anført "rettidig adfærd", som vel rettelig bør være "retsstridig adfærd".

*§ 25 stk. 2 – tastefejl.*

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Disse foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er på side 78 i tredje nederste afsnit anført: "dvs. med 2/3-flertal dobbeltkvalificeret flertal". Det første "flertal" bør slettes fra sætningen.

*Side 29 andet afsnit*

Der fremgår af bestemmelse en stave og/eller tastefejl. Denne foreslår vi korrigeret som anvist nedenfor.

Der er henvist til " U 197 H", hvilket rettelig bør være " U 2017.506 H".

10 / 10

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Skatteministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Mathias Green

Politisk Konsulent



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Pauli Andersen, E/F Rådgivning.dk (pa@ef-raadgivning.dk)  
**Titel:** SV: Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger  
**E-mailtitel:** SV: Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger (SM Id nr.: 967714)  
**Sendt:** 04-03-2025 15:35  
**Bilag:** Boligministeriet Høringssvar - Videncenter for ejerforeninger.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Mange tak for mulighed for at give høringssvar til vejledningen til normalvedtægten, som er et rigtig godt værktøj til fortolkning af vejledningen.

Jeg vedhæfter mit input.

Med venlig hilsen  
**Pauli Andersen** || Direktør



**Rådgivning**

**Videncenter for ejerforeninger  
- teknik, jura, økonomi og forsikring**

Mågevej 4, 2970 Hørsholm

Telefon: 70 260 007

Mobil: 40 888 015

E-mail: [pa@ef-raadgivning.dk](mailto:pa@ef-raadgivning.dk)

Website: [www.ef-raadgivning.dk](http://www.ef-raadgivning.dk)

[www.linkedin.com/in/pauliandersen](https://www.linkedin.com/in/pauliandersen)

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

**Sendt:** 24. januar 2025 12:32

**Til:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

**Emne:** Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger (SM Id nr.: 967714)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed 1) udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og 2) udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger i høring.

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til 1) vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og 2) vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **tirsdag den 4. marts 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**

Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K

Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm  
E-mail: [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

Dato ..... : 03.03.2025  
Journalnr. .... : 2024-6526  
Deres ref. .... : 907910-SNB  
Vores ref..... : PA

## Høringssvar til vejledning til normalvedtægt for ejerforeninger

Tak for muligheden for at *Videntcenter for ejerforeninger* kan gennemgå og knytte bemærkninger til det af Boligministeriet fremsendte udkast til vejledning til normalvedtægt for ejerforeninger.

Boligministeriets vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger er et solidt bidrag til fortolkningen af Boligministeriets normalvedtægt for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020.

Bemærkningerne til udkastet fremgår af vedhæftede bilag.

Med venlig hilsen  
**E/F Rådgivning**  
*Videntcenter for ejerforeninger*

Pauli Andersen  
Direktør

Bilag: Bemærkninger til Boligministeriets vejledning til normalvedtægten for ejerforeninger.



## Bemærkninger til

Vejledning om normalvedtægten for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020

Til de **Generelle bemærkninger** bemærkes følgende:

Ad side 4, 1. afsnit: *Generalforsamlingsindkaldelsens betydning for den materielle beslutningskompetence*

For så vidt angår gyldighedskravet ved vedtægtsændringer og andre beslutninger, der kræver 2/3 flertal, bør det tilføjes i vejledningen, at der i dagsordenen tydeligt bør varsles (evt. med fed), når beslutninger på dagsordenen til generalforsamlinger kræver 2/3 flertal, så ejerlejlighedsejernes opmærksomhed henledes på disse væsentlige forhold.

Kristian Mogensen: HÅNDBOG FOR DIRIGENTER Mødeledelse Afstemninger, 2. udg., side 88, anfører, at *"Forslag om Vedtægtsændringer kan naturligvis kun behandles på generalforsamlingen, hvis dette punkt udtrykkeligt er medtaget på dagsordenen, og det skal ydermere fremgå af dagsordenen, hvad vedtægtsforslaget i det væsentligste går ud på, jfr. Aktieselskabslovens § 73 (nu selskabslovens § 96). Denne lovregel er udslag af en almindelig retsgrundsætning, og det er derfor ej heller i foreninger korrekt at behandle forslag om vedtægtsændringer, hvis dagsordenen kun giver oplysninger om, at der skal behandles "forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne" eller lignende."*

På samme måde som dirigenten på en generalforsamling orienterer om, at der på dagsordenen er optaget punkter, der kræver 2/3 flertal, bør det også klart fremgå af indkaldelsen til generalforsamlingen, for at henlede medlemmernes opmærksomhed på at væsentlige beslutninger skal behandles på generalforsamlingen. Dersom det ikke klart fremgår af dagsordenen er der risiko for, at medlemmerne ikke bliver opmærksom på at vedtægtsændringer og andre væsentlige forhold vil blive behandlet.

Dersom indkaldelsen til generalforsamlingen er mangelfuld, vil resultatet som udgangspunkt være, at generalforsamlingen ikke kan træffe lovlige beslutninger i de relationer, hvor manglen har betydning, medmindre alle medlemmer er til stede og renoncerer på deres indsigelse desangående.

Medlemmer, hvis individuelle rettigheder forventes berørt af beslutninger på en generalforsamling, skal særskilt have underretning om, at sådanne beslutninger kan komme på tale i generalforsamlingsindkaldelsen.

*U 1967/740 ØL:* På en generalforsamling i Landsforeningen Forebyggende Børneværn vedtoges en ændring af foreningens vedtægt, hvorefter det bestyrelsesmedlem, som de deltagende institutioner bemyndigede til at afgive stemme på generalforsamlingen, ikke måtte være medarbejder ved en af institutionerne under Landsforeningen eller medlem af en af de dertil knyttede personaleorganisationer. Den udsendte dagsorden angav blot, at der skulle behandles indkomne forslag. Antaget, at denne vedtægtsændring var så væsentlig for medlemmerne i foreningen, at den kun gyldigt kunne beslutes på en generalforsamling, såfremt det ved optagelse på et med behørigt varsel udsendt dagsorden var bragt til medlemmernes kundskab, at vedtægtsændring skulle behandles. Den omstændighed, at vedtægterne var tavse i så henseende, ansås ikke at udelukke et sådant



krav til vedtægtsændringen. Dagsordenen fandtes ikke at fyldestgøre dette krav, og der ansås ikke at være nogen foreningssædvane i den pågældende forening, som kunne føre til et andet resultat. Da et medlem, der ikke havde deltaget i generalforsamlingen, ansås at have fornøden retlig interesse i en tilsidesættelse af vedtægtsændringen, blev denne herefter kendt ugyldig på pågældende medlems foranledning.

Hvis der er indkaldelsesmangler, er beslutninger på generalforsamlinger som udgangspunkt ugyldige.

*U 1912/855:* En generalforsamling var ikke indkaldt med foreskrevet varsel, men denne mangel søgtes udbedret ved, at forsamlingen vedtog at anerkende indkaldelsen som lovlig. Antaget, at generalforsamlingens beslutninger ikke var bindende.

Til **Kommentarer til de enkelte bestemmelser** bemærkes følgende:

Ad side 12, 4. afsnit: *Generalforsamling*

Efter afsnit 4 foreslås indsat:

*"Der kan ikke træffes bindende beslutning om punkter, der ikke er optaget på dagsordenen, medmindre samtlige ejere er til stede og samtykker.*

*Generalforsamlingen kan hverken med 2/3 majoritet eller enighed træffe vedtægtsstridige beslutninger."*

Ad side 12, nederst: Det bør fremhæves, at vedtagelse med simpelt absolut flertal opgøres efter fordelingstal og ikke efter antal ejerlejligheder, da mange ejerforeninger retsstridigt praktiserer sidstnævnte på grund af ukendskab til bestemmelsen. Ejerforeninger stemmer ved simpelt flertal *efter hoveder og ikke efter hoveder*, det vil sige efter fordelingstal og ikke efter antal.

I Betænkning nr. 395/1965 angående ejerlejligheder mv. side 145 anføres det: *"Der stemmes normalt efter fordelingstal, men til vigtigere beslutninger kræves kvalificeret stemmeflerhed såvel efter antal som efter fordelingstal".*

Ad side 12, nederst: *Stemmeretten tilkommer ejerne*

Det er anført, at *"Det er alene ejerne, der har stemmeret på generalforsamlingen."* Herefter foreslås indsat: *"eller ejerens befuldmægtigede."*

Ad side 13, midt: *Beslutninger omfattet af vedtagelseskraet*

Det er anført, at *"Bestemmelsen omfatter således beslutninger, der følger naturligt af foreningsforholdet, såsom valg til bestyrelsen, herunder valg af formand, valg af revisor og administrator, godkendelse af regnskab, budget og eventuel vedligeholdelsesplan m.v."*

*"Eventuelt"* foran vedligeholdelsesplan foreslås fjernet, da almindelig vedligeholdelse på basis af en tilstandsvurdering altid vil skulle vedtages med simpelt flertal, uanset at der er tale om et økonomisk betydeligt beløb for ejerforeningen og der skal optages et fælleslån. Ordet *"eventuelt"* kan udtrykke en tvivl om, hvorvidt en vedligeholdelsesplan kan vedtages med simpelt flertal eller 2/3 flertal.

Nedenfor er foretaget en gennemgang af de byggetekniske definitioner og de juridiske overvejelser om simpelt eller 2/3 flertal, samt en konservativ eller progressiv drift og vedligeholdelse.

*Simpelt eller 2/3 flertal? Konservativ eller progressiv drift og vedligeholdelse*

Hvornår skal forslag om *vedligeholdelse og forbedring* på en generalforsamling i en ejerforening vedtages med simpelt eller 2/3 flertal? Spørgsmålet giver ofte anledning til tvivl blandt bestyrelsesmedlemmer, ejendomsadministratorer, advokater og dirigenter på generalforsamlinger.



### Byggetekniske definitioner

#### *Forebyggende vedligeholdelse*

En planlagt indsats, som udføres inden ejendommens ydeevne reduceres til et brugsmæssigt utilfredsstillende niveau, eller for at forhindre følgeskader. Eksempler på forebyggende vedligeholdelse er overfladebehandling og vedligeholdende reparationer.

#### *Afhjælpende vedligeholdelse*

En ikke planlagt indsats, som udføres for at udbedre skader eller afhjælpe driftssvigt. Eksempel på afhjælpende vedligeholdelse er brud i rørføringen og lignende.

#### *Oprettende vedligeholdelse*

En planlagt indsats som medfører et væsentlig kvalitetsløft af ejendommen (op til det niveau den tidligere var på) og ofte forårsaget af tidligere tiders forsømmelser af økonomisk og/eller indsatsmæssig art. Eksempler på oprettende vedligeholdelse er udskiftning af tag og vinduer.

#### *Forbedringer*

Et ikke ubetydeligt løft af ejerlejlighedens værdi. F.eks. kan der være tale om at få lagt bad ind i lejligheden, få etableret altaner til lejlighederne, etableret taglejligheder og lign.

#### *Simpelt flertal*

Forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelsesarbejder kan af generalforsamlingen vedtages med simpelt flertal.

#### *2/3 flertal*

Forbedringer kræver 2/3 flertal. Der skal dog tages forbehold, hvad angår ejerforeningens kompetence til at tvinge den enkelte ejerlejlighedsejer til at deltage i omkostninger til foranstaltninger, der må anses for i høj grad luksuriøse og ikke nødvendige. Dette kan komme på tale, når omkostningerne er af væsentlig størrelsesorden i forhold til ejerforeningens drift- og vedligeholdelsesplan. I hvert fald må den enkelte kunne protestere imod, at ejerforeningen tager opgaver op, der ligger langt ud over det sædvanlige.

Befinder man sig på grænsen til, hvad der må anses som luksuriøst, må selvsagt også omkostningernes størrelse indgå i vurderingen. Er der samtidig tale om betydelige omkostninger, vil dette trække i retning af et krav om samtykke fra alle lejlighedsejere, det vil sige enighed.

#### *Den konservative drift og vedligeholdelse*

Den konservative drift og vedligeholdelse af en ejerforening omfatter overvejende dispositioner, der tjener til bevarelse af ejendommen og fælles arealer i den stand den har, det vil sige status quo.

#### *Den progressive drift og vedligeholdelse*

Den progressive drift og vedligeholdelse omfatter overvejende dispositioner, der tjener til at forbedre og udvikle ejendommen og fælles arealer, fx gennem nyanskaffelser eller omfattende renoveringer.

Ejerforeningen har en vidtgående kompetence til at forpligte samtlige medlemmer af ejerforeningen, da ejerforeningen ellers ikke vil kunne opfylde sine vedligeholdelsesforpligtelser. Retsstillingen fremgår af normalvedtægten.

Dispositioner, der kan besluttet efter denne hovedregel, er ejerforeningens ordinære kompetence og omfatter primært den konservative drift og vedligeholdelse, det vil sige dispositioner, der kan anses for sædvanlige eller nødvendige som led i en forsvarlig drift og vedligeholdelse af fælles ejendom.

Et mindretal bør ikke kunne sætte sig imod sådanne dispositioner, selv om omkostningerne skulle være store og evt. kræve optagelse af byggekredit og fælleslån. Først når dispo-



sitionen går ud over dette formål, bør der blive tale om mindretalsbeskyttelse i form af krav om kvalificeret majoritet i medfør af normalvedtægten § 4. Mange ejerforeningers vedtægter indeholder en tilsvarende bestemmelse.

Lovgivningen hjemler flertallet en kompetence, der går ud over den sædvanlige (konservative) drift og vedligeholdelse af fælles ejendom. Den sædvanlige drift og vedligeholdelse går ud på den fælles ejendoms udnyttelse og bevarelse, det vil sige oprettelse af status quo. Et flertal (kvalificeret) har et rimeligt krav på at kunne gennemføre ønskværdige fornyelser og forbedringer og højne kvaliteten af den fælles ejendom. Flertallets hensyn må selvsagt afvejes mod hensynet til den enkelte ejerlejlighedsejer.

Afgrænsningen af, hvad der kan siges at høre med til en sædvanlig (konservativ) drift og vedligeholdelse, kan undertiden være vanskelig af afgøre. Normalvedtægten og mange særvedtægter anfører *"væsentlig forandring af fælles bestanddele"*, til hvilke dispositioner der kræves kvalificeret flertal. Heraf kan man modsætningsvis slutte, at ændringer, der ikke er væsentlige i denne forstand, kan besluttes med simpel majoritet. At beskytte mindretallet ved krav om kvalificeret majoritet, så snart spørgsmålet går ud over den snævre opretholdelse af status quo, må siges at være en overdrivelse af hensynet til den enkelte.

Alle til en forsvarlig drift og vedligeholdelse af fælles ejendom hørende nødvendige forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligeholdelsesarbejder må et simpelt flertal kunne træffe, selv om de er af stor vigtighed og medfører betydelige omkostninger, herunder optagelse af byggekredit og fælleslån.

I Betænkning nr. 395/1965 angående ejerlejligheder mv. side 145 anføres det: *"Der stemmes normalt efter fordelingstal, men til vigtigere beslutninger kræves kvalificeret stemmeflerhed såvel efter antal som efter fordelingstal"*. Brugen af ordet *"vigtigere"* er efter det anførte ikke nøjagtig. De dispositioner, der henlægges til den kvalificerede majoritet, angår de vigtigere foranstaltninger, som samtidig ikke kan anses for nødvendige.

Når et vedligeholdelsesarbejde er åbenbart nødvendigt, må et simpelt flertal altid kunne træffe afgørelse uanset spørgsmålets betydning. Det modsatte resultat vil ikke harmonere med, at bestyrelsen er forpligtet til at sørge for, at holde fælles ejendom forsvarligt vedlige, herunder gennemfører påkrævede vedligeholdelsesarbejder.

Christian Fr. Wyller anfører side 512 i BOLIGRETT, 3. udgave, Bergen 1992, *"at simpel majoritet er tilstrækkelig til alle nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder og til alle nødvendige udskiftninger uanset udgifternes størrelse."*

Peter Blok anfører side 497 i EJERLEJLIGHEDER, 3. udgave, 1995, *"at mindretallet aldrig kan modsætte sig en foranstaltning, der må anses for nødvendig"*, hvilket vil sige simpelt flertal.

#### *Retspraksis - simpelt flertal*

Dommen i Huset 1982, hæfte 1, side 15 (Københavns Byret) anerkender, at en beslutning om en nødvendig reparation af ejendommens altaner, uanset udgifternes størrelse, kunne træffes med simpel majoritet.

I U 1991.185 H lagde landsretten - i overensstemmelse med parternes samstemmende opfattelse - til grund, at en beslutning om udskiftning af ejendommens tag skulle have været truffet med kvalificeret majoritet. Hvis der er en forsvarlig og væsentlig billigere løsning at nøjes med at reparere taget, er det korrekt at kræve kvalificeret majoritet til en beslutning om fuldstændig udskiftning. Er forholdet derimod det, at udskiftning klart må anses for den rigtige løsning, herunder - ud fra en vurdering på længere sigt - også økonomisk, bør beslutningen kunne træffes med simpel majoritet.

Østre Landsret afsagde en dom den 14. september 1994 (17. a.s. B-2372/91), hvor landsretten krævede kvalificeret majoritet til en beslutning om at udskifte en væsentlig del af ejendommens vinduer med termoruder, men forudsatte, at simpel majoritet havde





været tilstrækkelig, hvis udskiftningen havde været nødvendig af hensyn til vinduernes tilstand.

I U 1996.1214 V vurderede landsretten, at udskiftningen af vinduer havde været nødvendig, og at den vedtagne løsning, *"efter sit økonomiske omfang og sin beskaffenhed, ikke kunne karakteriseres som en "væsentlig forandring" af ejendommens fælles bestanddele"*, og således kunne træffe ved simpelt flertal.

I T:BB, 2007.530 Ø, fastslog Østre Landsret, at en beslutning om aflukning af gård og etablering af cykel- og skralderum hverken krævede enighed eller kvalificeret majoritet, men simpelt flertal.

I T:BB, 2011.151 Ø, kunne et flertal i en ejerforening lovligt vedtage og gennemføre beslutning om udskiftning af ejendommens vinduer med forsatsruder fra ejendommens opførelse i 1913. En ejerlejlighedsejer gjorde blandt andet gældende, at vindues-udskiftningen af arkitektoniske, æstetiske og økonomiske grunde indebar så væsentlig en forandring af ejendommen, at beslutningen kun gyldigt kunne have været vedtaget på generalforsamlingen med et kvalificeret flertal, og at beslutningen desuden indebar et indgreb i hans særeejendom i form af overflødiggørelse af forsatsruder opsat af ham selv. Landsretten fandt, at det lå inden for foreningens kompetence at træffe de pågældende beslutninger, og at der var tale om et led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, der kunne vedtages med almindeligt stemmeflertal.

I en ejerforening blev det på en generalforsamling med almindeligt stemmeflertal besluttet at udskifte ejendommens vinduer. Beslutningen skete på grundlag af dirigentens beslutning om, at forslaget om udskiftning af ejendommens vinduer med termoruder kun krævede simpelt flertal. En ejer, der efter fordelingstal repræsenterede 36,5 % af fordelingstallene, stemte imod, hvorfor beslutningen ikke kunne vedtages med kvalificeret majoritet. Vinduerne var i så dårlig stand, at maling og kitning var nødvendig, men denne omkostning var lige så stor som en udskiftning af vinduerne inklusiv et statstilskud. Der var tale om almindelige driftsøkonomiske overvejelser og ikke et ønske om forbedring, hvorfor landsretten fastslog, at beslutningen kunne vedtages med simpelt flertal, idet beslutningen ikke efter sit økonomiske omfang og sin beskaffenhed kunne karakteriseres som en *"væsentlig forandring"* af ejendommens fælles bestanddele.

#### *Retspraksis - 2/3 flertal*

I T:BB 2002.355 V/U 2002.1872 V, statuerede Vestre Landsret, at en væsentlig facadeændring, herunder en flytning af opgangen til 1. og 2. salen, krævede kvalificeret flertal.

Ad side 20, nederst:

#### *2/3 flertal*

Det anføres, at *"Selvom en særvedtægtsbestemmelse må anses som ugyldig, kan den kun ophæves formelt ved en generalforsamlingsbeslutning, med det til vedtægtsændringer krævede 2/3 dobbeltkvalificerede flertal."*, foreslås ændret til: *"Selvom en særvedtægtsbestemmelse må anses som ugyldig, kan den kun ophæves formelt ved en generalforsamlingsbeslutning, med det til vedtægtsændringer krævede 2/3 dobbeltkvalificerede flertal eller ved dom."*

Tilføjelsen er vigtig for så vidt ikke alle bestyrelser nødvendigvis er interesseret i at ugyldige vedtægtsbestemmelser ophæves.

Ad side 23, øverst:

#### *Ad stk. 2*

Det anføres, at *"I nr. 1-4 opremses en række konkrete beslutninger, som er omfattet af bestemmelsen. Opremsningen er ikke udtømmende og bestemmelsen omfatter eksempelvis også vedtagelser om større byggeprojekter, herunder udførelse af omfangsdræn, installation af forbrugsmålere, udskiftning af vinduer mv."*

Det er ikke korrekt, at der til vedtagelse af udskiftning af vinduer eller igangsætning af andre større renoveringsprojekter kræves 2/3 flertal og T:BB 2002.355 V/U 2002.1872 V kan ikke tolkes til støtte for et sådant argument. I den refererede dom ændres facadeud-





trykket, som korrekt kræver 2/3 flertal, men det har ikke noget med en normal vinduesrenovering at gøre. Installation af forbrugsmålere er lovkrav, jf. målerbekendtgørelsen.

Ad side 24, nederst:

*Udgiftsfordeling efter fordelingstal*

En ændring af fordelingstal i henhold til ejerlejlighedslovens § 4, normalvedtægts § 8 eller aftalelovens § 36 kan ikke ske med kvalificeret flertal efter bestemmelserne om væsentlige ændringer, men alene ske med tilslutning fra samtlige lejlighedsejere, jf.:

- Huset 1983, hæfte 5, side 11,
- U 1981.550 V,
- U 1994.565 V,
- U 2003.187 V,
- T:BB, 2004.217,
- T:BB 2004.417,
- T:BB 2011.178,
- T:BB, 2012.399 og
- Dom afsagt af Østre Landsret den 17. april 2012 (B-119-12).

Ad side 25, midt:

*Etablering af altaner og udvidelse af eksisterende altaner*

Det er vigtigt at pointere, at en ejerforening i forbindelse med en godkendelse af et altanprojekt indhenter samtykke fra de omkringliggende ejerlejlighedsejere for så vidt kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen af projektet er forpligtet til at foretage partshøring af alle berørte parter, det være sig en eller flere tilstødende ejendomme og de enkelte berørte ejerlejlighedsejere i ejerforeningen, jf. forvaltningslovens § 19.

Ad side 26, øverst:

*Salg af fællesejendom*

Det bør nævnes, at bestemmelsen også vedrører *køb* af ejendom, hvilket først nævnes på side 28 under overskriften ejerforeningens erhvervelse af fast ejendom.

Ad side 29, øverst:

Udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1

Der refereres til "*U 197 H*". Der tænkes muligvis på Højesterets dom afsagt den 3. november 2016 i sag 264/2015.

Ad side 31, midt:

*Fornyelse generalforsamling*

Det er vigtige præciseringer, der anføres med hensyn til den fornyede ekstraordinære generalforsamling og en kodificering af gældende ret.

Ad side 33, nederst:

*Vetoret*

Nedennævnte foreslås indsat:

Ejerforeningen kan ikke træffe beslutninger, der for ejerlejlighedsejerne er særligt indgribende, uden at alle ejerlejlighedsejere eller som det mindste de påvirkede ejerlejlighedsejere har tiltrådt beslutningen. Dette gælder uanset kravet om enighed ikke er reguleret i vedtægterne. Ejerforeningsretligt taler man om en "*individualrettighed*".

Hvis ejerforeningen på dens generalforsamling har overskredet sin materielle kompetence og truffet en afgørelse den ikke kan træffe, er beslutningen ugyldig. Dette kan eventuelt efterfølgende blive fastslået ved dom, dersom der er behov for det eller tvivl om det.

Ejerforeningen kan som udgangspunkt med kvalificeret flertal tildele tredjemand en brugsret over fællesejendommen, og mindre væsentlige forhold ved simpelt flertal, men medfører brugsretten en afgørende indskrænkning i ejerlejlighedsejerens adgang til at benytte fællesejendommen, stilles der krav om enighed eller i det mindste om godkendelse fra de ejerlejlighedsejere, der berøres af brugsretten.



Ejerlejlighedsejere af stuelejligheder med en ganske afgørende interesse i, at kunne benytte fællesejendommens græsareal ud for deres stuelejligheder, hvortil de har adgang fra deres terrassedøre, skal ikke tåle, at påføres en afgørende indskrænkning i deres brugsret over fællesejendommen.

Ejerforeningens generalforsamling kan ikke uden alle berørte ejeres godkendelse træffe beslutning om tildeling af en ret til tredjemand, der på afgørende vis medfører en indskrænkning i de berørte ejerlejlighedsejeres brugsret over fællesejendommen, jf. T:BB 2014.111 ØLD.

Der stilles krav til enighed på generalforsamlinger om beslutninger, der tilsidesætter de berørte ejerlejlighedsejeres afgørende interesser, jf. T:BB 2015.416 ØLD. Praksis er streng og afgørelsen viser, at der kræves enighed, når en eller flere ejerlejlighedsejere væsentlige interesser berøres negativt.

Ad side 38, midt:

*Ordinær generalforsamling*

Følgende foreslås indsat:

*"Ifølge normalvedtægtens § 16, stk. 1 og 2 om bestyrelsens pligter, anføres det, at bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger, samt at bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder ved udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen, der fremlægges på den ordinære generalforsamling til godkendelse, jf. normalvedtægtens § 9, stk. 1, 4).*

*Normalvedtægten skal følges medmindre den klart er fraveget i en lovligt vedtaget særvedtægt."*

Der er mange ejerforeninger, ejendomsadministratorer og advokater, der ikke er opmærksomme på det forhold, at dersom en ejerforening ikke specifikt har bestemt, at den *ikke* på en ordinær generalforsamling skal behandle en vedligeholdelsesplan, så skal der forelægges en vedligeholdelsesplan på den ordinære generalforsamling.

Ad side 40, øverst:

Forslagsret til generalforsamlinger

*"Bestyrelsen og enhver ejer i foreningen har ret til at få et konkret angivet emne behandlet på den ordinære generalforsamling", jf. normalvedtægtens § 10, stk. 1, hvilket svarer til selskabslovens § 90, stk. 1 og 2, og retslitteraturen, jf. advokat (H), adj. professor, dr.jur. Eigil Lego Andersen: "Dirigent og generalforsamling", 1. udg., 2010, side 35, 85, 94 og 121, og professor, dr.jur. Erik Werlauff: "Generalforsamlingen - håndbog for dirigenter og deltagere", 3. udgave, 2018, side 59-62.*

Forslagsretten gælder ikke ekstraordinære generalforsamlinger, men alene den ordinære generalforsamling.

Deltager en forslagsstiller ikke på den ordinære generalforsamling, kan forslaget ikke fremmes, medmindre et andet medlem vil overtage forslaget.

Ad side 41, nederst:

Normalvedtægtens § 11, stk. 1:

*"Ekstraordinær generalforsamling afholdes, ud over de i § 5 og § 14, stk. 5, nævnte situationer, når:*

*1) Bestyrelsen finder anledning dertil.*

*2) Det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal.*

*3) En tidligere generalforsamling har besluttet det.*

Bestyrelsen har med normalvedtægtens § 11 en hjemmel til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, når den 1) "finder anledning" til dette, 2) *det til behandling af et konkret angivet emne begæres af mindst ¼ af ejerne i ejerforeningen efter fordelingstal eller antal* og 3) når der er truffet gyldig bestyrelsesbeslutning herom, jf. Peter Blok:



"Ejerlejligheder", 3. udg., 1995, side 389 og Kristian Dreyer: "Ejerlejlighedsloven og normalvedtægten med kommentarer", 1. udg., 2022, side 304. Et enkelt bestyrelsesmedlem eller et enkelt medlem har således ikke kompetence til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, medmindre der er tale om nødretslignende situationer, jf. Ole Hasselbalch: Foreningsret, 4. udg. side 324.

Hvornår en bestyrelse skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling på baggrund af en begæring, må konkret vurderes ud fra væsentlighedskriteriet og ellers snarest muligt. Er der tale om væsentlige dispositioner taler dette for en hurtig indkaldelse. Er der tale om mindre væsentlige dispositioner behøver bestyrelsen måske ikke at forhaste sig.

Retten for ejerlejlighedsejere til at fremsætte forslag på dagsordenen under *indkomne forslag* gælder kun på den ordinære generalforsamling og dermed ikke den ekstraordinære generalforsamling, jf. normalvedtægts § 11, stk. 1. Ved ekstraordinære generalforsamlinger erstattes retten til at kræve emner optaget på dagsordenen af retten til, at kræve indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling for behandling af et eller flere emner, der vedrører ejerforeningen og ikke den enkelte ejerlejlighedsejer, når mindst 25 % af medlemmerne giver fuldmagt til det, jf. normalvedtægts § 11, stk. 1, 2. pkt.

Bestyrelsen har ikke bemyndigelse til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at fremme et bestyrelsesmedlems eller et medlems individuelle rettigheder eller lignende, da dette falder uden for normalvedtægts § 11, stk. 1, og må henvises til den ordinære generalforsamling.

Dersom ejerforeninger tillod medlemmer at begære indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger, vil dette kunne åbne for talrige ekstraordinære generalforsamlinger, hvor en ejerlejlighedsejer ville anmode ejerforeningen om dette og hint, hvilket ville medføre betydelige omkostninger som ejerlejlighedsejeren skulle dække, jf. en analogi til ejerlejlighedslovens § 7, stk. 2, for så vidt ejerforeningen alene kan afholde ejerforeningens driftsmæssige fællesomkostninger.

Dersom ejerlejlighedsejerens forslag efter bestyrelsens opfattelse, ikke lovligt vil kunne vedtages på den ordinære generalforsamling, bør der gives forslagsstilleren mulighed for at lovgøre forslaget. Hvis forslagsstilleren nægter dette, kan bestyrelsen se sig nødsaget til ikke at fremme forslaget.

Karakteren af indkomne forslag kan være af varierende karakter. Dersom et forslag kan influere på ejerforeningens økonomi, må forslagsstilleren angive et kvalificeret estimat for omkostningen. Man kan fx ikke stille forslag om, at der i ejerforeningen skal etableres en legeplads uden at angive økonomien, da det ellers både kan være 25.000 kr. eller 250.000 kr. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde med forslagsstillerens accept omformulere eller forkorte ejerlejlighedsejerens forslag, men må ikke materielt ændre i dette.

"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", jf. Peter Andreasen: "Ejerlejligheder - i praksis", 1. udg., 1997, side 96.

På en ekstraordinær generalforsamling skal dagsordenemnet være konkret formuleret, uddybet fyldestgørende og må ikke have generel karakter, jf. kravet om "*et bestemt emne*". "*Et bestemt emne*" skal ikke forstås således, at der kun kan være "*et bestemt emne*" på dagsordenen til en ekstraordinær generalforsamling, da der godt kan være flere punkter på dagsordenen. Der er punkter, der ikke kan være på en dagsorden begæret af mindst 25 % af medlemmerne og det er punkter, der behandles på ejerforeningernes ordinære generalforsamling, det vil sige bl.a. valg af formand, bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og revisor, eller forhold, der vedrører den enkelte ejerlejlighedsejer.

Retskravet på indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling kan kun angå emner, der vedrører ejerforeningen, og hvor generalforsamlingen ifølge ejerlejlighedsloven eller ejerforeningens vedtægt har kompetencen til at træffe beslutning eller blot drøfte emnet.



Emner, der kan komme til behandling på en ekstraordinær generalforsamling, kan kun undtagelsesvist være emner, der normalt behandles på den ordinære generalforsamling, fx hvis bestyrelsen nedlægger sit mandat eller har fået et mistillidsvotum.

Sager, der ikke er sat på dagsordenen, kan kun afgøres af generalforsamlingen, dersom samtlige ejerlejlighedsejere samtykker på generalforsamlingen, jf. normalvedtægtens § 10, stk. 4.

De emner, der fremgår af dagsordenen i indkaldelsen, betegner ikke blot det, der skal behandles, men udgør samtidig grænserne for generalforsamlingens saglige kompetence.

#### *Indkomne forslag*

Bestyrelsen og/eller ejerlejlighedsejeren præsenterer og motiverer deres fremsatte forslag og besvarer eventuelle spørgsmål fra medlemmerne.

Til alle materielle forslag på den ordinære og ekstraordinære generalforsamling i en ejerforening kan ejerlejlighedsejerne stille ændringsforslag til de af bestyrelsen og medlemmernes fremsatte forslag, hvis ændringsforslaget ligger inden for rammerne af det, der kan føres frem som ændringsforslag. Denne ret fremgår af de foreningsretlige grundsætninger og bl.a. normalvedtægtens § 10, stk. 3 og § 11, stk. 4.

Grænsen for, hvad der må godtages som ændringsforslag, og hvad der må afvises som reelt et selvstændigt forslag, der burde være varslet eller fordi det reelt ikke er noget forslag, kan være vanskelig og kræver ofte en erfaren dirigent. Ændringsforslag må ikke gå ud over, hvad der med rimelighed kan forventes vedtaget inden for rammerne af den i dagsordenen angivne sag, og kræver, at ændringsforslaget ligger inden for, hvad de øvrige medlemmer måtte forudse, ville blive taget op. Der er grænser for, hvor meget et ændringsforslag kan afvige fra det fremlagte forslag.

Afgørende for om ændringsforslag ligger inden for det forslag, det knytter sig til bliver, hvad de øvrige medlemmer måtte forvente og forudse ville blive taget op, at de har haft lejlighed til på et realistisk grundlag at vurdere behovet for at møde frem. Ændringsforslag på generalforsamlingen inden for rammerne af, hvad der er forudseeligt i henhold til et allerede lovligt fremsat forslag, kan følgelig altid fremmes, jf. Ole Hasselbalch: "Foreningsret", 4. udg. 2011, side 333.

En forslagsstiller kan altid tilbagekalde sit forslag, men ethvert andet medlem på generalforsamlingen kan gøre det til sit forslag med den virkning, at det alligevel må behandles, jf. Ole Hasselbalch: "Foreningsret", 4. udg. 2011, side 333.

Om afstemningsrækkefølgen gælder den grundregel, at man først stemmer om eventuelle ændringsforslag til det oprindelige forslag, der er fremsat.

Et ændringsforslag kan fx være at henvise sagen til (yderligere) behandling i et bestående eller til lejligheden nedsæt udvalg, der behandler et forslag eller udskyde sagen til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på yderligere afdækning/afklaring.

Stilles en række ændringsforslag til et forslag og ændringsforslag til ændringsforslag (underændringsforslag) er det mest hensigtsmæssige, at se et ændringsforslag som et komplet forslag, svarende til forslaget som ændret ved ændringsforslaget. Tilsvarende anses underændringsforslag som komplette forslag (forslaget som ændret ved ændringsforslaget som ændret ved underændringsforslaget). Forslag, ændringsforslag og underændringsforslag kan da afstemmes simultant og fuldt ud behandles på lige fod.

Ændringsforslag er altid uforenelige med det forslag, de knytter sig til. Typisk er flere ændringsforslag også indbyrdes uforenelige. Der kan da af den samlede mængde af forslag og ændringsforslag kun vælges ét forslag.

Undertiden består et forslag af flere elementer, så ændringsforslag kan være indbyrdes forenelige. Dette gælder navnlig, hvor der fremlægges forslag til ny vedtægt og husorden.

Forslag kan også deles i flere forslag, der kan stå alene, hvorved generalforsamlingen får mulighed for at få et mere nuanceret billede. Forslag om ny vedtægt og husorden kan





opdeles i selvstændige forslag, der kan behandles hver for sig. Af effektivitetshensyn bør dirigenten dog forsøge at fremlægge forslaget til ny vedtægt og husorden samlet og hvis dette støder på debat/modstand, da udtage de punkter, hvorom der er debat, til særlig afstemning.

Der kan være forslag, der ikke er indbyrdes uforenelige, og derfor alle vedtages, men hvor vedtagelse af et forslag kan opfattes som et argument mod et andet forslag, hvorfor disse bør behandles i sammenhæng.

Er der afgivet fuldmagt til en befuldmægtiget med instruks om, at den befuldmægtigede skal stemme for eller imod fremsatte forslag og der til de fremsatte forslag fremsættes ændringsforslag, må det antages, at den befuldmægtigede kan stemme for et forslag, der kun i ringe grad adskiller sig fra forslaget. Ejerlejlighedsejeren/fuldmagtsgiveren må have mulighed for at give den befuldmægtigede instruks om, at stemme for ændringsforslag eller på kandidater, der ikke er nævnt i generalforsamlingsindkaldelsen, men som fremsættes eller foreslås på generalforsamlingen. I tvivlstilfælde må dirigenten afgøre dette.

#### *Fremsættelse af ændringsforslag på generalforsamlingen*

Ændringsforslag kan fremsættes på selve generalforsamlingen, jf. Normalvedtægtens § 10, stk. 3, og § 11, stk. 4. Ejerlejlighedsejere, der vil fremsætte ændringsforslag på generalforsamlingen, skal meddele dette til dirigenten, der har pligt til at registrere ændringsforslaget. Når der rundes af for yderligere ændringsforslag, skal der gives en sidste chance for at kommentere forslagene. Dersom et indlæg er særlig rettet mod et tidligere indlæg, kan dirigenten eventuelt give forslagsstilleren ordet igen for en kort kommentar. Herefter forsøger dirigenten, at runde debatten af med en redegørelse af hvordan dirigenten vil præsentere debattens afstemningstemaer, -metoder og -former.

Ad side 46, øverst:

#### *Fuldmagt*

Særligt den sidste sætning i normalvedtægtens § 12, stk. 2: *"En ejer kan kun afgive én stemme pr. afstemning i henhold til fuldmagt fra en anden ejer"*, sættes der fokus på nedenfor, da den i praksis volder udfordringer for mange ejendomsadministratorer, advokater, dirigenter og bestyrelser.

Bemærk at der alene er tale om *ejerlejlighedsejere*. Fuldmagtshavere, der ikke er ejerlejlighedsejere, kan derfor stemme for flere ejere, medmindre ejerforeningen har en fuldmagtsbegrænsning i sin særvedtægt.

Det fremgår af Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven side 147 nederst, at:

*"I praksis opleves i en del foreninger en udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger. Dette kan have den uhensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingerne, hvis f.eks. bestyrelsen forlods indhenter en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag. Endvidere kan brug af fuldmagter have den uhensigtsmæssige konsekvens, at der ikke tages hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagten alene kan gives på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet."*

*Udvalget konkluderer, at der i den foreslåede § 10 om stemmeret bør medtages en regel om, at en ejer kun må afgive en stemme i henhold til fuldmagt. Ønsker ejerforeningen en anden regel, må den vedtage en bestemmelse herom i en særvedtægt."*

Det er Boligministeriets vurdering, *"at en ejer kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Den fuldmægtige kan både være en juridisk eller fysisk person."*

En bestyrelse i en ejerforening er en *juridisk person*, der repræsenterer et juridisk fællesskab (ejerforeningen), som har et CVR-nr. En *fysisk person* er et medlem af en ejerforening, som har et CPR-nr.

*"Bestemmelsen om at der kun kan afgives én stemme per fuldmagt er ny, og er med i normalvedtægten af hensyn til, at udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger kan have den uhensigtsmæssige effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingen,*



*hvis f.eks. bestyrelsen forlods har indhentet en lang række fuldmagter, der støtter deres forslag."*

*Ifølge Boligministeriet kan udbredt brug af fuldmagter i ejerforeninger desuden "have den konsekvens, at fuldmagter ikke tager hensyn til eventuelle drøftelser af et forslag på generalforsamlingen, idet fuldmagter alene er givet på grundlag af et skriftligt fremsat forslag, som ikke nødvendigvis er fuldt dækkende beskrevet."*

*Bestemmelsen har ifølge Boligministeriet "til hensigt at forhindre, at bestyrelsen eller andre indsamler fuldmagter fra øvrige ejere, således at én ejer medbringer fuldmagter fra mange forskellige ejere, så der ikke er fremmøde - og ej heller reel debat om forslag. Det er derimod ikke hensigten med bestemmelsen, at ejere, der ejer flere ejerlejligheder, ikke må give en fuldmagt pr. lejlighed til samme fuldmægtig."*

*Hvis ejerforeninger ønsker at fravige ovenstående, er der således intet til hinder for at vedtage særvedtægt herom."*

Hverken bestyrelse, ejendomsadministrator, dirigent eller andre kan dispensere for ovennævnte regel.

Der er derfor ikke muligt for hverken bestyrelsen, bestyrelsesmedlemmer eller medlemmer at indsamle fuldmagter til brug ved generalforsamlingen, da dette vil udgøre et væsentligt demokratisk problem og en skævvridning, jf. dansk rets ligebehandlingsprincip, dersom bestemmelsen ikke gælder for bestyrelsen også.

Ad side 56, nederst:

*Bestyrelsesmødereferater*

Det er vigtigt at det fastslås, at bestyrelsesmødereferater er interne arbejdsdokumenter, der skal tjene til at dokumentere hvad bestyrelsen har drøftet og besluttet, dels til nuværende og kommende bestyrelsesmedlemmer, dels til ejerforeningens revisor i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet. Medlemmerne af ejerforeningen har ingen aktindsigt til bestyrelsesmødereferaterne eller andre interne dokumenter.

Ad side 59, nederst:

*Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan*

En detaljeret byggeteknisk tilstandsvurdering er forarbejdet til en vedligeholdelsesplan. Det er betænkeligt, hvis en ejerforening ikke gør brug af et professionelt byggeteknisk firma til at foretage den byggetekniske tilstandsvurdering, da det senere kan opstå ubehagelige overraskelser som ikke var blevet opdaget og afdækket. I værste fald kan det bringe en ejerforening økonomisk i knæ, fordi et større oprettende vedligeholdelsesarbejde ikke har været med i vedligeholdelsesplanen og der derved ikke har været foretaget opsparring til afhjælpningen/renoveringen af dette arbejde.

Ad side 63, midt:

*Administration*

Ifølge 2004-normalvedtægten kunne bestyrelsen beslutte, at ejerforeningen skulle antage en ejendomsadministrator. Med vedtagelsen af den nye normalvedtægt er det alene generalforsamlingen, der kan beslutte, at ejerforeningen skal antage en ejendomsadministrator. Bestyrelsen har ikke længere kompetence til selvstændigt at antage en ejendomsadministrator til ejerforeningen, men kan indstille til generalforsamlingen at ejerforeningen skal antage en ejendomsadministrator, der herefter beslutter at bestyrelsen kan antage en ejendomsadministrator.

Da det er bestyrelsen, der har det daglige samarbejde med ejendomsadministrator, er det selvsagt også bestyrelsen, der engagerer en ejendomsadministrator.

Ad side 64, nederst:

*Tegningsret - hvad er en tegningsregel ikke?*

Inden for ejerforeninger har det desværre vist sig, at regnskabskyndige med støtte fra revisorer fortolker tegningsregler som regler for, hvem der skal underskrive regninger for at disse med rette kan betales af ejerforeningen. Fortolkningen er forfæjlet. En tegningsregel er hverken mere eller mindre end det, der er anført nedenfor.

Hvis en generalforsamling i en ejerforening beslutter, at bestyrelsesmedlem Jensen kan købe en havebænk til ejerforeningen til kr. 1.000, så kan den faktura på havebænken



godkendes af Jensen og sendes til betaling hos ejerforeningens ejendomsadministrator, uden at andre bestyrelsesmedlemmer også skal godkende den, fordi der foreligger en generalforsamlingsbeslutning, der er nedfældet i et generalforsamlingsreferat som ejendomsadministrator vil støtte beslutningen på. Bestyrelsen vil ikke kunne modsætte sig udbetalingen eller andre beslutninger, der er truffet af generalforsamlingen.

Tilsvarende kan medlem Hansen godkende betaling af en faktura på en ny dørmåtte til kr. 300, hvis bestyrelsen på et bestyrelsesmøde har truffet beslutning om, at Hansen skulle sørge for, at en ny dørmåtte blev indkøbt. Denne faktura behøver ikke godkendelse fra noget bestyrelsesmedlem.

Det er en god idé, at alle fakturaer er tilgængelige for alle bestyrelsesmedlemmer, så beskyldninger om snyd, frås og lignende kan undgås. Det er derimod ikke en god idé at indføre rigide og bureaukratiske regler for, hvornår fakturaer kan betales eller hvordan de skal godkendes. Det vil kun betyde, at fakturaer i mange tilfælde betales for sent og måske påføre ejerforeningen renter, rykkergebyrer, inkassogebyrer og lign., som i givet fald vil kunne kræves godtgjort af den eller de bestyrelsesmedlemmer, der har forsinket den rettidige betaling.

Åbenhed om fakturaer, der betales af ejerforeningen, vil i sig selv virke som en sikkerhed for, at fakturaer ikke med urette betales af ejerforeningen. Og skulle det ske, vil der ofte være tale om en fejl, som kan rettes, uden at der behøver at blive ballade i den anledning.

Fastsætter man derimod rigide og bureaukratiske regler, som f.eks. at fakturaer skal være godkendt af formanden og næstformanden og/eller 1-2 bestyrelsesmedlemmer, før de må betales, vil det ofte medføre, at flere fejl overses af ejendomsadministrator og revisor, der håndterer og gennemgår bilag, fordi de mange underskrifter i sig selv taler for, at det var korrekt, at fakturaen er blevet betalt af ejerforeningen. Det behøver imidlertid ikke at være tilfældet.

Bestyrelsen bør aftale med ejendomsadministrator, at administrator kan foretage de fleste ordinære betalinger, der følger af det på foreningens generalforsamling godkendte budget, fx ejendomsskat, forsikringer, som udspringer af kontrakter med forsyningselskaber (el, vand, varme), eller følger af faste aftaler som fx.:

Abonnementslignende forhold som fx:

- mobiltelefonregninger til viceværten, bestyrelsesformanden,
- snerydnings- og glatførebekæmpelse på flatrate basis, det vil sige samme beløb hver måned hele året,
- overvågning af varmecentraler,
- m.v.

Ejendomsadministrators selvstændige betaling, det vil sige uden bestyrelsens godkendelse, af ovenfor nævnte, skal selvsagt kun ske, når de betalte beløb er identiske med tidligere betalinger eller har en normal prisstigning på 1-3 %, og må ikke ske, hvis der er tale om væsentlige afvigelser i forhold til tidligere betalinger. Der er ingen grund til at ulejlige bestyrelsen med unødigt administration, da det er vigtigt, at bestyrelsen kan fokusere på forhold, der har større betydning. Desuden undgår man potentielle problemer med, at enkelte bestyrelsesmedlemmer ikke vil godkende udgifter, der er godkendt af generalforsamlingen og så har ejendomsadministrator en udfordring.

Ejendomsadministrator og ejerforeningens revisor har - uanset antallet af godkendelser/underskrifter - et selvstændigt ansvar for at kontrollere, at fakturaer kun betales, hvis dette er korrekt.

Ad side 66, øverst:

*Årsregnskab*

Normalvedtægtens § 21, stk. 1, giver ejerforeningen hjemmel til at ændre regnskabsåret fra kalenderåret, hvilket for langt de fleste ejerforeninger ikke er relevant, idet det besværliggør budgetlægningen for ejerforeningen. Mange ejerforeninger, der af den ene eller



den anden årsag har et forskudt regnskabsår, vælger at rette ind efter kalenderåret af praktiske årsager.

Ad side 78, nederst: *Pengeinstitutanbringelse*

Det foreslås, at større opsparingsbeløb placeres i et systemisk pengeinstitut, også kalder SIFI-pengeinstitutter, Systemically Important Financial Institution.

Ad side 86, øverst: *Adgang til lejligheden*

Det følger af byggelovens § 14, at ejerforeningen har pligt til at holde ejendommen i for-svarlig stand, så den ikke frembyder fare for ejendommens beboere. Det kan derfor være vigtigt for ejerforeningen at få adgang til ejerlejligheden, så der kan foretages eftersyn, reparation, vedligeholdelse og udskiftninger.

Det følger af "*Betænkning angående ejerlejligheder mv. afgivet af det ved Boligministe-riets skrivelse af 18. april 1963 nedsatte udvalg, Betænkning nr. 395, 1965*", side 144, at adgang til en ejerlejlighed om nødvendigt kan skaffes med bistand af fogeden (*Af hensyn til at kunne opnå fogedens bistand i tilfælde, hvor en enkelt ejer modsætter sig, at håndværkere får adgang til hans lejlighed for at reparere fælles installationer etc., er det fundet ønskeligt at medtage en udtrykkelig lovbestemmelse om dette spørgsmål.*"), hvilket også er fastslået i retspraksis, jf. neden for. Bestemmelsen medfører en pligt til at give adgang, når det er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer af fælles installationer mv.

Bestemmelsen regulerer ikke, hvem der skal have adgang til ejerlejligheden, og der er ikke fastsat nærmere regler om vilkårene for adgangen. Den nærmere afgrænsning af, hvem der skal gives adgang, hvilke arbejder der kan gennemføres, samt vilkårene for at sikre denne adgang, er ikke reguleret i ejerlejlighedsloven § 8, men kan udledes af retspraksis.

Ejerforeningen har ikke en begrundelsespligt, men alene en varslingspligt, ligesom det ikke er op til ejerlejlighedsejeren at vurdere, hvorvidt ejerforeningen skal have adgang, for så vidt ejerlejlighedsejeren ikke kan modsætte sig ejerforeningens adgang, jf. neden-for.

I U 2004.2198 Ø havde en ejerlejlighedsejer pligt til at give en bygningskyndig adgang gennem sin ejerlejlighed til fællesareal.

I T:BB 2014.125B havde en ejerlejlighedsejer pligt til at give håndværkere adgang til sin ejerlejlighed for at kunne foretage afhjælpning af et utæt badeværelsesgulv.

I T:BB 2017.12 V/U 2017.212 V stadfæstede landsretten fogedrettens kendelse, som gav ejerforeningen adgang til en ejerlejlighed, da det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparation.

I GD 2025/03 Ø var en ejerlejlighedsejer forpligtet til at give ejerforeningen adgang via sin ejerlejlighed til altaner, så ejerforeningen kunne udbedre vandskader. Skaderne blev anset for at være af uopsættelig karakter, og ejerforeningen skulle derfor ikke iagttage kravet om 6-ugers varsel.



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Kristian Strandberg Dreyer (ksd@galst.dk), Torsten Viborg Petersen (tvp@dahlaw.dk), Niels Erlandsen (ne@advokaterlandsen.dk), Benedikte Havskov Hansen (bhh@danskeadvokater.dk)  
**Fra:** Annette Lerche (ale@danskeadvokater.dk)  
**Titel:** Høringssvar over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger  
**Sendt:** 04-03-2025 15:56  
**Bilag:** B-4-3-2025- Høringssvar vedr. vejledninger til bekg. vedr. normalvedtægt 3.0.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til rette vedkommende

Hermed høringssvar fra Danske Advokater samt Danske BOLIGadvokater

Med venlig hilsen

**Annette Lerche**

Specialkonsulent

**Danske Advokater**

Dir. tlf.: 33 43 70 07

[ale@danskeadvokater.dk](mailto:ale@danskeadvokater.dk)

Vesterbrogade 32, 1620 København V

**[danskeadvokater.dk](https://danskeadvokater.dk) | Se vores nye hjemmeside**



Databeskyttelsespolitik



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Sendt til: snb@sm.dk  
Ang. nr. 2024-6526

4. marts 2025

## **Høringssvar over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for Fast ejendom samt Danske BOLIGadvokater.

### **Overordnede bemærkninger**

#### Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

Overordnet set kan Danske Advokater tilslutte sig udkastet til denne vejledning, som dog på en række punkter savner præciseringer og et par steder desværre også rummer faktuelle fejl, her kan fx nævnes afsnittet på side 65, hvor der synes at være behov for at indholdet gennemgås grundigt ift. aftaleretten.

#### Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

Danske Advokater anser, at vejledningen i det store hele er en gentagelse af vejledningen til almindelige ejerforeninger. Vejledningen indeholder derfor desværre ingen særlige analyser, anbefalinger eller råd, når det kommer til regulering af forholdet mellem almene ejerlejligheder og så privat ditto og vejledningen synes derfor desværre overflødig i den nuværende form.



## Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

### Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger

#### Side 2, Indledning

Indledningen giver anledning til at efterlyse ministeriets holdning til de helt små ejerforeninger med 2 ejerlejligheder i forhold til majoritetsbestemmelserne, beskyttelsesbestemmelser og lignende. F.eks.: Hvis lejlighederne i en ejendom er fordelt 50/50 eller 60/40, hvilket er ganske sædvanligt, vil der aldrig kunne opnås den for bod eller eksklusion nødvendige majoritet, og betyder det så, at disse bestemmelser slet ikke finder anvendelse på nogle af ejerforeningerne her i landet på grund af deres størrelse? Det synes ikke rimeligt, at man har forskellig regulering afhængig af om der er tale om en stor eller lille ejerforening. Danske Advokater efterlyser derfor ministeriets stillingtagen til om det vil være muligt at ændre majoritetskravet i bods- og eksklusions-bestemmelserne i særvedtægten således, at de passer til de små ejerforeninger?

#### Side 11 § 1

Afsnittet giver anledning til at forespørge, om det efter ministeriets opfattelse vil være muligt at begrænse hæftelsen til kun foreningens formue, således at der undgås personlig hæftelse, hvilket er det sædvanlige i alle typer af private foreninger? Se hertil Peter Blok: Ejerlejligheder, s. 271-272 der diskuterer dette.

#### Side 18 - eksempler på § 3

Det er anført, at det ikke er muligt at nedlægge en ejerforening (uden at samtlige samtykker). Men det er muligt at lade visse ejere udtræde af ejerforeningen, hvorved noget af foreningen nedlægges så at sige. Det kan være helt nedslidte eller nedbrændte ejerlejligheder der ikke genopføres med ejerens samtykke, og imod betaling af værdien og formueandelen for de pågældende ejerlejligheder. Men det kan reelt også ske ved at ejerforeningen køber en eller flere af ejerlejlighederne fra medlemmerne og derigennem udløses.

#### Side 19 - sidste afsnit – eksempler på § 3

I nogle ejerforeninger har man fuldstændigt udlejningsforbud indeholdt i sin særvedtægt, og det må være således, at dette også omfatter korttidsudlejning, og må kunne præciseres med 2/3 majoritet.

#### Side 23 - afsnittet om "Godkendelse af elevator- og altanprojekter"

Omtalen af TBB2015.416Ø synes ikke korrekt. Man tilsidesatte faktisk beslutningen, fordi beslutningen ikke fulgte fordelingstallene, om end præmissen lød, at man ikke havde besluttet noget der var mere rimeligt. Udgangspunktet må imidlertid fortsat være, at udgiftsfordelingen i en ejerforening skal følge de tinglyste fordelingstal, idet der ellers sker forrykning mellem parterne. Danske Advokater vurderer således, at man i vejledningen synes at udlede for meget af denne dom, når det anføres, at man blot kan vedtage en anden omkostningsfordeling.



#### Side 25 - 27

Danske Advokater anser, at det er forkert, når det af vejledningen fremgår, at de ejere der får gavn af en elevator eller altan skal betale for etableringen, men at ejerforeningen skal betale for vedligeholdelse og fornyelse. Ifølge bestemmelsen skal de ejere, der får elevator eller altan – betale for såvel etablering som den fremtidige drift og vedligeholdelse samt ikke mindst fornyelse – det kan ikke være ejerforeningen som helhed. Det er anført, at de ejere der opnår fordel af ”projektet” skal betale, og det må selvsagt omfatte både etablering, drift og fornyelse. Se også om talen på s. 84 omtale af dette.

#### Side 29

Der er fejl i henvisningen til dom øverst på siden.

#### Side 31

Spørgsmålet om hvorvidt man kan indkalde og reservere to datoer på forhånd, således at alle ved hvornår den eventuelt opfølgende generalforsamling skal afholdes, synes ikke at være korrekt omtalt i vejledningen. Det er selskabsretligt afklaret, at man godt - inden for nugældende selskabsretlige regler og principper - kan indkalde til begge generalforsamlinger på forhånd, hvilket alene giver medlemmerne/deltagerne endnu bedre tid til at planlægge deres deltagelse. Hvorfor dette så ikke skulle kunne lade sig gøre i en ejerforening, fremstår uklart, og er efter Danske Advokaters opfattelse næppe korrekt.

#### Side 44 - 45

Indledningsvist anføres det, at ejerskab og medlemsret ikke kan adskilles, og at man bevarer sine rettigheder selvom man er ekskluderet. Af det efterfølgende afsnit fremgår det modsatte. Hvad mener man? Der anføres to modsatrettede ting i relation hertil.

#### Side 48

Det anføres indledningsvist, at det var hensigten med bestemmelsen at udelukke at bestyrelsen kunne modtage fuldmagter. Senere nævnes det, at man med byretsdommen nåede et andet resultat. Hvad gælder? Hvis formålet med bestemmelsen var at begrænse antallet af fuldmagter, er dommen jo forkert, og i givet fald må man efter Danske Advokaters opfattelse få det præciseret snarest muligt, så det ikke er byrettens resultat, der er gældende ret, når formålet var et andet.

#### Side 65

Danske Advokater er uforstående overfor at det i vejledningen anføres, at ejerforeningen ikke er bundet, når de tegningsberettigede accepterer og forpligter ejerforeningen overfor tredjemand, og som således må antages at ligge inden for legitimationen, men uden for deres bemyndigelse? Aftaleretligt er det i hvert fald ikke korrekt. Ligger det inden for legitimationen og må tredjemand således gå ud fra, at der er bemyndigelse, bindes ejerforeningen aftaleretligt set. Danske Advokater antager således at det er en fejl, og vejledningen bør derfor omformuleres. I det hele taget er der meget i afsnittet om aftalebinding, der synes at være aftaleretligt forkert, hvorfor vi vil opfordre til at det gennemgås grundigt inden den endelige vejledning udsendes.



#### Side 67, § 22

Det bør anføres, om bodsbestemmelsen finder anvendelse ved medlemmernes betalingsmisligholdelse. Det er anført i forhold til eksklusionsbestemmelsen, at den ikke omfatter betalingsmisligholdelse, og det har næppe heller været formålet med bodsbestemmelsen, at den skal omfatte betalingsmisligholdelse, hvor man således må anvende de for betalingsmisligholdelse sædvanlige regler i renteloven og inkassoloven samt reglerne om udlæg og tvangsauktion. Reglerne om bod og eksklusion omfatter således alene anden misligholdelse end betalingsmisligholdelse, typisk omtalt som "tilsidesættelse af god skik og orden", og omfatter uønsket adfærd hos medlemmerne.

#### Side 76, § 24

Danske Advokater vil foreslå at det tilføjes, at beslutningen om at overtage udlejerbeføjelserne, er noget ejerforeningen beslutter – hvilket må forstås som noget generalforsamlingen beslutter. Men med hvilken majoritet? Når andet ikke er anført, må det være med simpelt flertal og dermed det almindelige majoritetskrav, der gælder.

#### Side 80, § 26

Der kunne med fordel knyttes nogle bemærkninger til, at bestemmelsen om vedligeholdelse tillige omfatter pligt til fornyelse, når vedligeholdelse ikke længere er mulig eller formålstjenlig, men at tidspunktet for hvornår fornyelse kan kræves, må afgøres konkret.

### **Udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger**

Danske Advokater finder, at det er en meget lang vejledning som tager sit afsæt i den variant af bekendtgørelse om ejerforeningers normalvedtægt som vedrører den situation at ejerforeningen indeholder en almen boligorganisation som ejer af en ejerlejlighed og som er blevet ejer i forbindelse med salg af nyetableret taglejlighed eller i forbindelse med stykvist frasalg af ejerlejligheder efter kapitel 5a i almenboligloven.

Generelt synes vejledningen at være en gentagelse af vejledningen til almindelige ejerforeninger, dvs. vejledningen til bkg. 1738 af 2911.2020. Vejledningen indeholder således desværre ingen særlige analyser, anbefalinger eller råd når det kommer til regulering af forholdet mellem almene ejerlejligheder og så privat ditto.

Danske Advokater anser på den baggrund, at indholdet og omfanget af vejledningen i det væsentlige er overflødigt, da man reelt kan nøjes med at henvise til den " almindelige vejledning", der i det store hele indkopieres og gentages i denne vejledning.



Når det kommer til grænsefladerne mellem det almenboligretlige, almenlejeretlige og så ejerforeningsbekendtgørelsen om normalvedtægt, så indeholder vejledningen efter Danske Advokaters opfattelse desværre stort set ingen bidrag til lovfortolkning m.v. For eksempel, om bestemmelserne omkring bod og eksklusion af en almen boligorganisation som ejer af en ejerlejlighed tillige kræver hjemmel i almenboligloven og almenlejeloven. Den hjemmel findes ikke i dag og da almenboligområdet som udgangspunkt er omgærdet af præceptiv lovgivning, ville det være naturligt at behandle dette vigtige overordnede spørgsmål i vejledningen.

Fortolkningen af misligholdelsesbestemmelserne i vedtægten må nødvendigvis tage højde for at der i de almene boliger kan være en større bredde i de krav, der kan stilles til lejerne, hvilket burde være et anliggende for vejledningen, når man drøfter hvad der skal til for at ekskludere lejere.

Herudover anvendes vedtægtsklausuler om minoritetsbeskyttelse i vidt omfang i praksis når en almen boligorganisation er ejer. Bekendtgørelsen angiver muligheden for særvedtægter, men desværre lades dette uomtalt i vejledningen.

Samlet set synes dette udkast til en vejledning i det væsentlige overflødig, idet den - i de forhold den angiver at vedrøre – desværre ikke indeholder redegørelser eller anbefalinger vedrørende de særlige spørgsmål som nævnt, og som borgerne må forvente er behandlet for at kunne få nytte af en vejledning som denne.

## Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen  
Danske Advokater

Annette Lerche  
Specialkonsulent  
ale@danskeadvokater.dk

Kristian Dreyer  
Advokat  
Formand for Danske Advokaters fagudvalg for  
Fast ejendom

Torsten Viborg Petersen  
Advokat  
Medlem af Fagudvalg for fast ejendom

Niels Erlandsen  
Advokat  
Formand for Danske BOLIGadvokater®

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Jan Brødsgaard (jbr@fsr.dk)  
**Fra:** Tina Solem (tso@fsr.dk)  
**Titel:** Høring over udk til vejledning til bek om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bek om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene boliger – sagsnr. 2024 - 6526  
**Sendt:** 04-03-2025 16:58  
**Bilag:** H017-25\_Vejledning til bek om normalvedtægt for ejerforeninger mv\_040325.pdf;

**Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm**

Vi sender hermed FSR – danske revisorerers høringssvar.

**Venlig hilsen**

**Tina Solem**  
Centerkoordinator

M. [+4541870857](tel:+4541870857)  
D. [+4572255730](tel:+4572255730)  
E. [tso@fsr.dk](mailto:tso@fsr.dk)

**FSR–danske revisorer**

Børsgade 4, 4. sal  
1215 København K  
+45 7225 5703  
CVR-nr: 55097216

[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)



**DET STORE REGNSKAB**



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

Att.: Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm  
Pr. mail til: [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

4. marts 2025

**Høringssvar - FSR – danske revisorer – Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene boliger – sagsnr. 2024 - 6526**

FSR – danske revisorer

Børsgade 4, 4. sal  
DK - 1215 København K

Telefon +45 7225 5703  
[fsr@fsr.dk](mailto:fsr@fsr.dk)  
[www.fsr.dk](http://www.fsr.dk)

CVR. 55 09 72 16  
Danske Bank  
Reg. 9541  
Konto nr. 2500102295

Tak for muligheden for at kommentere ovennævnte høring.

**Generelle bemærkninger**

Da der ikke er væsentlig forskel på de to vejledninger i høring, har vi alene kommenteret vejledningen til normalvedtægten for ejerforeninger, jf. bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020. Vi dog en enkelt kommentar til vejledningen for normalvedtægten for ejerforeninger omfattende almene afdelinger, § 25 om kapitalforhold.

**Ad § 16 Bestyrelsens pligter**

Af hensyn til, at det enkelte bestyrelsesmedlem kan ifalde erstatningsansvar, er det særdeles relevant at fastholde, at der skal tegnes en bestyrelsesansvarsforsikring.

**Ad § 18 Administration**

Vi kan tilslutte os uafhængighedskravene om, at administrator ikke må være ejer i ejerforeningen eller foreningens revisor.

**Ad § 20 Revision**

Vi kan tilslutte os, at normalvedtægten og vejledningen fastholder den vedtægtsbestemte revisorpligt under de fornødne betingelser, og at der skal være tale om en godkendt revisor, såfremt det angivne flertal ønsker dette.

Behovet for uvildig revision opstår som følge af, at medlemmerne af ejerforeningerne har endog væsentlige privatøkonomiske interesser involveret i ejerforeningens økonomi. Bestyrelsen, der jo samtidig er ejerforeningsmedlemmer, har også både personlige og foreningsmæssige økonomiske hensyn at varetage.

Vi finder det også naturligt, at dagsordenen på foreningens ordinære generalforsamling skal indeholde et punkt om valg af revisor, ligesom revisor naturligvis har en selvstændig taleret på generalforsamlingen sammen med administrator.

At revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, samt at foreningens regnskab skal indeholde en erklæring fra revisor, følger naturligt af beslutningen





om at vælge en godkendt revisor. Vi kan i den forbindelse oplyse, at en ny særlig international revisionsstandard er ved at blive implementeret i Danmark som et alternativ til de gældende internationale standarder. Den nye standard er beregnet til revision af mindre-komplekse enheder, og vil formentlig være velegnet til revision af ejerforeninger, der sædvanligvis er af begrænset størrelse og kompleksitet.

Det fremgår af vejledningens side 66, at en eventuel ikke-professionel person (for eksempel en intern revisor), der reviderer foreningens regnskab, også skal overholde god revisionsskik. I praksis er det så godt som umuligt for en ikke-godkendt revisor at overholde samme "gode skik" som en professionel godkendt revisor. En godkendt revisor skal overholde en lang række krav og standarder, og herunder foretage revisionen efter internationale standarder og afgive en erklæring, der overholder erklæringsbekendtgørelsen. Disse krav og standarder gælder ikke for en ikke-godkendt revisor. For at undgå misforståelser hos regnskabslæserne foreslår vi, at en erklæring afgivet af en ikke-godkendt revisor skal indeholde oplysning om, at der ikke er foretaget revision i henhold til de internationale revisionsstandarder med yderligere krav i henhold til dansk revisorlovgivning.

#### **Ad § 21 Årsregnskab**

Det fremgår af vejledningen, at det af generalforsamlingen godkendte regnskab skal forsynes med dirigentens påtegning. I praksis er underskriftsprocessen ofte digitaliseret og det er uhensigtsmæssigt, at underskriftsprocessen skal afvente afholdelsen af generalforsamling og dirigentens efterfølgende underskrift på regnskabet. Vi foreslår derfor, at dirigentens underskrift på referatet fra generalforsamlingen samtidig er dirigentens underskrift på, at regnskabet er godkendt.

Normalvedtægtens § 21 om årsregnskabet er gengivet på side 66. Tekstens stk. 2 er efter vores opfattelse i visse tilfælde alt for kortfattet og overordnet, idet et årsregnskab kan bestå af alle de følgende delelementer:

- Foreningsoplysninger
- Ledespåtegning med bestyrelsens underskrifter
- Administratorpåtegning med administrators underskrift
- Revisors erklæring om den udførte revision
- Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis
- Resultatopgørelse med eller uden budgettal for året og sidste års tal som sammenligningstal
- Balance
- Egenkapitalopgørelse med opgørelse af det enkelte medlems andel af foreningens egenkapital
- Noter (for eksempel om hæftelsesforhold for fælleslån).

Med hensyn til specifikation af egenkapitalen på enkeltmedlemmers andel heraf, er dette særlig relevant, hvor der anvendes en fordelingsnøgle ifølge vedtægterne, der "skævdeler" fællesomkostningerne, for eksempel hvis en erhvervsejer pålægges større andele af renovation, el- eller vandforbrug. Det er også særligt relevant i de foreninger – for eksempel restejерlejlighedsejendomme – hvor restejерlejlighederne ejes af f.eks. et ejendomsselskab, hvor informationen om ejerandel anvendes direkte til indregning i selskabets regnskab. Endelig ligger der en revisornævnsafgørelse, hvor revisor for en ejerforening fik en advarsel for ikke at specificere den enkelte ejers andel af

egenkapitalen. Det er dog væsentligt at understrege, at i tilfælde, der ikke er nævnt ovenfor, er der ikke noget lovmæssigt krav om en sådan egenkapitalopgørelse.

Da ejerforeningerne ikke er omfattet af årsregnskabsloven, defineres den regnskabsmæssige begrebsramme ikke af et specifikt, anerkendt regelsæt. Mange ejerforeninger vælger dog alligevel at anvende årsregnskabslovens regler for klasse A-virksomheder til at opstille og aflægge årsregnskabet efter.

Uanset om årsregnskabsloven følges, kan regnskabet med fordel indeholde en beskrivelse af den regnskabspraksis, dvs. de værdiansættelsesmetoder, der er anvendt, og hvordan indregning af indtægter og omkostninger sker. Det er vigtigt, både af hensyn til regnskabslæseren og revisors vurdering af det retvisende billede, at der er defineret den begrebsramme, hvorunder regnskabet er aflagt.

Ofte ses, at væsentlige grundregler i årsregnskabsloven ikke overholdes ved ejerforeningernes regnskabsaflæggelse. Et eksempel er, at beløb til fremtidig vedligeholdelse bliver omkostningsført i resultatopgørelsen, til trods for at omkostningerne endnu ikke er afholdt. En sådan post har karakter af en resultatudjævrende post, der ud fra et budgetteringssynspunkt kan være relevant at tage hensyn til, men dette skal ifølge årsregnskabsloven ske via resultatdisponeringen med overførsel til en henlæggelsesreserve under egenkapitalen som modpost. Med andre ord viser man ikke den reelle aktivitet i foreningen, hvis man omkostningsfører omkostninger, der endnu ikke er afholdt, og opgaven ikke er udført.

En sådan praksis er naturligvis ikke lovstridig, når årsregnskabsloven ikke skal følges, men denne praksis kan være meget misvisende for regnskabslæseren, hvis den anvendte praksis på dette væsentlige område for en ejerforening afviger fra årsregnskabslovens grundprincipper. En praksis som beskrevet kan som sagt være hensigtsmæssig af budgetsammenligningsmæssige årsager, og en god forklaring på, at fællesbidraget er opkrævet "før tid" med det specifikke, fremtidige formål for øje.

Det er derfor i disse tilfælde endnu mere informativt at uddybe den anvendte regnskabspraksis på området, så regnskabslæseren får indblik i, hvordan henlæggelserne er håndteret i resultatopgørelse og balance.

#### **Ad § 25 kapitalforhold**

Vi er enige i antagelsen om, at man med rimelighed kan have en egenkapital eller et kapitalberedskab på f.eks. 6-12 måneders drift for at sikre, at foreningen løbende kan honorere sine betalingsforpligtelser, men at det afhænger af bestyrelsens konkrete vurdering i den enkelte forening, hvad der kan anses for tilstrækkeligt, fornødent kapitalberedskab.

Vi kan også tilslutte os, at foreningen altid overvejer, om kapitalanbringelse af foreningens midler er i overensstemmelse med foreningens formål og almindelig risikovurdering med hensyn til eventuelle tab.

Med hensyn til vejledningen til normalvedtægten, hvor almene afdelinger er medlem, side 78 (Ad stk. 2 til § 25), foreslår vi, at opsparingen til fremtidig vedligeholdelse ikke tillades her, da al opsparing til fremtidig vedligeholdelse bør foregå via henlæggelser i henhold til konkrete drifts- og vedligeholdelsesplaner på konto 401 i den konkrete

almene boligafdeling, jf. lov om almene boliger med tilhørende driftsbekendtgørelse. Hvis der foretages opsparring til fremtidig vedligeholdelse i ejerforeningens regi, tabes forbindelsen til de i afdelingen foretagne henlæggelser til samme.

Hertil kommer, at en opsparring i ejerforeningsregi alt andet lige vil være uden for tilsynsmyndighedens rækkevidde, idet en ejerforening ikke omfattes af almenboliglovgivningen, uagtet at den almene boligafdeling måtte udgøre majoriteten i ejerforeningen. Herved bringes - alt andet lige - den almene boligafdelings opsparede midler i unødvendig risiko særligt i situationer, hvor en ejerforening administreres eksternt i forhold til den almene boligorganisation.

På vegne af FSR – danske revisorer arbejdsgruppe for revision og regnskabsaflægelse hos andelsboligforeninger.

Med venlig hilsen

Jan Brødsgaard  
Chefkonsulent, cand.merc.aud.

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** mel@bl.dk (mel@bl.dk)  
**Titel:** Høringssvar - BL - Danmarks Almene Boliger - Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger  
**Sendt:** 05-03-2025 13:13  
**Bilag:** 20250227 - Høringssvar - Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet

Vedlagt fremsendes BL – Danmarks Almene Boligers høringssvar vedr. 'Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger'.

Med venlig hilsen

**Mette Nørgaard Larsen** / Juridisk konsulent

Direkte: +45 3376 2038  
Mobil: +45 5373 1559  
E-mail: mel@bl.dk



Vi er Danmarks Almene Boliger. Vi samler landets almene boligorganisationer, der tilsammen huser en million mennesker. Landets almene boliger er non-profit og for alle. Besøg os på **bl.dk**, **Instagram** og **LinkedIn**.

København, den 5. marts 2025

## Høringssvar – Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

BL – Danmarks Almene Boliger har den 24. januar 2025 modtaget Høring over udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger og udkast til vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger

BL har følgende bemærkninger:

I det følgende benævnes vejledningerne henholdsvis den 'almindelige' (vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger) og den 'særlige' (vejledning til bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger omfattende almene afdelinger etableret ved salg efter lov om almene boliger kap. A, m.m.).

### **Overordnede bemærkninger til den 'særlige' vejledning:**

Der bør indsættes en indholdsfortegnelse, hvilket vil gøre vejledningen mere læsevenlig.

Vejledningen har et snævert anvendelsesområde, idet den kun finder anvendelse i følgende situationer:

- Hvor en almen afdeling har solgt lejligheder til beboerne, og hvor der derfor er sket en ejerlejlighedsopdeling, hvor restafdelingen udgør en ejerlejlighed og de frasolgte lejligheder hver udgør en ejerlejlighed.
- Hvor der er etableret nye almene boliger i tagetagen i et eksisterende alment byggeri.
- Hvor der er etableret nye almene boliger i tagetagen i et privat byggeri.

Det bør fremhæves i indledningen, at der er to normalvedtægter for ejerforeninger, og at den 'almindelige' også gælder for ejerforeninger, hvor en almen afdeling er medlem, hvorimod den 'særlige' skal anvendes som grundlag i ovenstående tre specifikke tilfælde, og at det er de almindelige normalvedtægter, der anvendes i alle andre situationer.

### **Bemærkninger til den 'særlige' vejledning:**

På side 51 er det under § 14, stk. 2 'Bestyrelsen', nævnt at "Boligorganisationen kan på den almene afdelings vegne udpege personer, som herefter er valgbare".

Andre steder i vejledningen nævnes bestyrelsen. BL ønsker det præciseret, at det ligeledes er organisationsbestyrelsen, der henvises til her.

På side 77 står der under § 25, stk. 2 'Kapitalforhold', at det på generalforsamling kan vedtages, at ejerforeningen skal foretage opsparing til bestemte formål, herunder vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

BL mener, at der bør redegøres for, hvordan det spiller sammen med, at man i almene afdelinger kun kan henlægge til vedligeholdelse.

### **Bemærkninger til den 'almindelige' vejledning:**

Det bør fremhæves i indledningen, at der er to normalvedtægter for ejerforeninger, og at den 'almindelige' også gælder for ejerforeninger, hvor en almen afdeling er medlem, hvorimod den 'særlige' skal anvendes som grundlag i ovenstående tre situationer.

I § 22 står det anført, at "bestemmelsen også omtaler sanktioner over for almene boligorganisationer, men at det som anført under Generelle bemærkninger, at bestemmelserne om almene boligorganisationer alene er medtaget i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som følge af, at normalvedtægten indeholder en fuldstændig gengivelse af den tilsvarende bestemmelse i ejerlejlighedsloven. Bestemmelserne har ingen relevans i "almindelige" ejerforeninger og omtales derfor ikke nærmere i denne vejledning.

I afsnittet 'Ejerforeninger med almene boliger' under 'Generelle bemærkninger' er følgende anført:

*Visse paragraffer i ejerlejlighedsloven indeholder også enkelte bestemmelser, som alene vedrører ejerforeninger med almene boliger. Ved udfærdigelsen af normalvedtægterne er disse bestemmelser gentaget i deres helhed, herunder også i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger. Der forekommer derfor enkelte bestemmelser i normalvedtægten for "almindelige" ejerforeninger, som ikke er relevante i disse ejerforeninger. Disse bestemmelser omtales ikke nærmere i nærværende vejledning, men alene i Vejledning til normalvedtægt for ejerforeninger etableret ved salg efter kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v., eller etablering af nye tagboliger omfattende almene afdelinger.*

Flere af paragrafferne henviser til disse 'Generelle bestemmelser' og kan foranledige læseren til at tro, at de almindelige vedtægter og vejledningen hertil ikke finder anvendelse, når der er almene afdelinger i ejerforeningen. Bl.a. § 22. Det kan derfor ønskes, at det præciseres, at der kun henvises til ejerforeninger, som kun har almene afdelinger.

Det ønskes udfoldet, at en almen boligorganisation ofte administrerer almindelige ejerforeninger, hvor den ene eller flere ejerlejligheder er ejet af en boligorganisation/afdeling. Dette bør være reflekteret i vejledningerne, bl.a. i forhold til almenboliglovens regler, især § 37a. Denne bestemmelse omhandler ejerforeninger, hvor en almen afdeling er medlem, og regulerer, at det er organisationsbestyrelsen, der handler på afdelingens vegne. Det fremgår af note i Karnov til bestemmelsen,

*(...) at i alle de spørgsmål, hvor afdelingen hidtil har haft beboerdemokratisk indflydelse, kan afdelingen i samme omfang forpligte boligorganisationen til at handle i overensstemmelse med afdelingens ønsker på ejerforeningens generalforsamling og at Bestyrelsen skal handle i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger i spørgsmål vedrørende ejerforeningens husorden, idet husordenen fastsættes af ejerforeningen. Dermed vil der gælde samme husorden for ejere og lejere.*

Bemærkningerne til §§ 22-24: Det bør præciseres, at almene boligorganisationer kan være medlem af ejerforeningen.

§ 29: Almenlejelovens § 33 om varsling gælder, hvorfor der i visse situationer gælder en 3-måneders varslingsregel. Det bør nævnes, at dette kan håndteres med en særbestemmelse.

Herudover er der bemærkninger til følgende sider:

Side 14: det kan med fordel nævnes, at der også for boligorganisationen i ejerforeningen, vedtages henholdsvis husorden og vedligeholdelsesreglement. Der bør redegøres for forholdet mellem ejerforeningens og afdelingens regler.

Side 16, note 16: Hvem er Blok?

Side 20 og 22 er det anført, at "Selvom en særvedtægtsbestemmelse må anses som ugyldig, kan den kun ophæves formelt ved en generalforsamlingsbeslutning, og at det påhviler bestyrelsen at tage initiativ til en ophævelse". Skal det forstås således, at vedtægtsbestemmelser der er i strid med loven, skal ophæves? Dette vil betyde et stort administrativt arbejde for boligorganisationerne, hvis allerede tinglyste vedtægter skal gennemgås. Eller skal det læses således, at der menes, at det bør foretages så hurtigt som muligt, f.eks. ved ændringer. Dette ses gerne uddybet.

Side 25, note 15: Hvad er Byggeklageenhed?

Side 22: Forholdet til almenlejelovens kapitel 10, herunder særligt LLA § 53, bør nævnes og forklares, hvorledes det håndteres.

Side 44: Almenboliglovens § 37a bør nævnes, så læseren forstår, hvad der gælder. Det bør foldes ud med det i noten i Karnov anførte, så det er mere praktisk anvendeligt.

Side 36: stavfejl i afsnit 4 (støtes).

Side 60: For så vidt angår vedligeholdelsesplanerne i § 16, bør det nævnes, hvordan det spiller ind sammen med boligforeningens særskilte drift- og vedligeholdelsesplaner i henhold til almenboliglovens kapitel 5 og driftsbekendtgørelsen for almene boliger.

BL har herudover ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen  
Adm. direktør