

17. juli 2020

## DEN NYE EJERLEJLIGHEDSLOV

### 1. Indledning

I denne artikel beskrives de væsentligste ændringer i Ejerlejlighedsloven, som på baggrund af en række anbefalinger fra moderniseringsudvalget nedsat i 2016 af den daværende regering (V) blev vedtaget af Folketinget den 9. juni 2020 og trådte i kraft den 1. juli 2020.<sup>1,2</sup>

Med de vedtagne ændringer er der tilsigtet en modernisering af den tidligere gældende Ejerlejlighedslov, som hovedsageligt har til formål at gøre reglerne lettere at forstå og mere tidssvarende. Lovændringerne gælder hovedsageligt følgende områder, der behandles nærmere nedenfor i punkt 2-7:

- Øget fleksibilitet ved opdeling af ejerlejligheder.
- Ophør af stemmebegrænsning.
- Indførelse af en generalklausul, som skal sikre muligheden for at tilsidesætte urimelige generalforsamlingsbeslutninger.
- Flere beføjelser til ejerforeningerne i relation til tinglysning af vedtægter, husorden, adgang til ejerlejligheden og misligholdelse.
- Indførelsen af mulighed for digital kommunikation via Digital Post med ejerforeninger.
- Opdatering af normalvedtægten.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Rapporten kan findes her:

[https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2019-04/Rapport-Udvalg-om-ejerlejlighedsloven\\_Erhvervsstyrelsen2018.pdf](https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/2019-04/Rapport-Udvalg-om-ejerlejlighedsloven_Erhvervsstyrelsen2018.pdf).

<sup>2</sup> Alle henvisninger til hjemmesider er senest tilgået den 17. juli 2020.

<sup>3</sup> Der henvises til folketingets behandling af lovforslag L93, der kan findes her: [https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/L93/som\\_fremsat.htm](https://www.ft.dk/samling/20191/lovforslag/L93/som_fremsat.htm).

## 2. Øget fleksibilitet ved opdeling af ejerlejligheder

Den nye lov medfører enkelte ændringer i retstilstanden i relation til det generelle opdelingsforbud, idet det nu er blevet muligt at opdele ældre ejendomme, der indeholder maksimalt to beboelseslejligheder og erhverv (uanset antal erhvervslejligheder). Herudover er der med den nye lov ligeledes sket en lempelse af betingelserne for opdeling af blandede beboelses- og erhvervslejligheder efter den såkaldte 80/20-regel, idet størrelseskravet på 85 kvadratmeter for nyetablerede lejligheder er ophævet. Endelig medfører den nye lov en mere smidig retstilstand i relation til mulighederne for opdeling af blandede ejendomme, hvor en bygning efter de tidligere regler kunne "låse" muligheden for opdeling. Den nye lov indfører nemlig en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.<sup>4</sup>

Det bemærkes, at de øvrige opdelingsforbud vedrørende ældre udlejningsejendomme, ejendomme tilhørende andelsboligforeninger og landbrugsejendomme er fastholdt i den nye lov. Retstilstanden for disse ejendomstyper er således uændret.

Hensynet bag ændringen i retstilstanden er ifølge forarbejderne et ønske fra lovgivers side om at sikre en entydig ejerform på en ejendom.

Der blev i 2004 indført regler omkring opdeling af bygninger med henblik på etablering af tagboliger, som gav mulighed for dannelse af ejendomme med blandede boligformer, hvor den oprindelige bygning eller en del heraf udlægges som én ejerlejlighed. Denne mulighed er hidtil blevet anvendt, hvor opdelingen er sket ved etablering af ejerlejligheder oven på en eksisterende bygning, der udlægges til én ejerlejlighed. Efter moderniseringsudvalgets opfattelse er der principielt ingen forskel på opdeling i denne situation og på opdeling af en blandedt ejendom med flere bygninger, hvoraf nogle kan og andre ikke kan opdeles ved at udlægge hele den selvstændige bygning, der ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed.

På den baggrund besluttede Folketinget at indføre en generel adgang til at opdele en ejendom i sin helhed, ved at give mulighed for at udlægge en hel bygning på ejendommen, som ikke kan opdeles, som én ejerlejlighed med flere

---

<sup>4</sup> Der henvises til den nye ejerlejlighedslov kapitel 3.

beboelseslejligheder og derudover opdele de øvrige bygninger i separate ejerlejligheder.

Det bemærkes, at udstykningsreglerne fortsat går forud for Ejerlejlighedslovens regler om opdeling. Udstykning anvendes således fortsat som den primære regulering af opdeling af ejendomme (grunde såvel som grunde med bygninger) i mindre enheder med henblik på at tillægge individuel ejendomsret til de nyudstykkede ejendomme, hvor dette er praktisk muligt i henhold til reglerne i Udstykningsloven. I situationer, hvor udstykning ikke er mulig, f.eks. ved ønske om opdeling af en etagebygning, eller hvor arealkravene til grundstørrelse ikke er opfyldt, kan der i stedet foretages opdeling af ejendommen i ejerlejligheder, såfremt Ejerlejlighedslovens betingelser herfor i øvrigt er opfyldt. Folketinget har besluttet, at dette er den rigtige snitflade mellem Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven.<sup>5</sup>

### 3. Ophør af stemmebegrænsning

Reglen i den dagældende Ejerlejlighedslovs § 2, stk. 4, hvorefter en ejer af flere genudlejede ejerlejligheder i samme forening, ikke kunne stemme med fordelingstal for disse ejerlejligheder (døde stemmer) er nu blevet ophævet.

Dette betyder, at der på generalforsamlinger efter den 1. juli 2020 ikke længere gælder nogen stemmebegrænsning for de ejere, der ejer flere lejligheder og lejer dem ud. Disse stemmer "vågner op" igen, hvilket resulterer i, at ejere med flere lejligheder nu har tilsvarende større stemmeret på generalforsamlingen.<sup>6</sup>

Formålet med ophævelsen af reglen om døde stemmer er at imødekomme de u hensigtsmæssige konsekvenser for ejere af ejendomme, der ønsker at udleje enkelte ejerlejligheder i ejendommen uden at miste indflydelse i ejerforeningen. Som eksempel herpå kan nævnes det tilfælde, hvor en ejendom er opført og opdelt i ejerlejligheder i en periode med økonomisk nedgang, hvor det kan være svært at sælge lejlighederne, og hvor ejendommens ejer derfor undlader at sælge eller alene sælger én eller meget få lejligheder og i stedet udlejer de resterende ejerlejligheder. Fra det tidspunkt, hvor den første ejerlejlighed er solgt, medførte den gamle bestemmelse i Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, at den oprindelige ejer, som ejer af flere udlejede ejerlejligheder, mistede indflydelse i ejerforeningen i takt med, at lejlighederne blev genudlejet. Den dagældende

---

<sup>5</sup> Der henvises til lovbemærkninger i lovforslaget som fremsat side 13, som kan findes her: [https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191\\_193\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191_193_som_fremsat.pdf).

<sup>6</sup> Der henvises til den nye Ejerlejlighedslov § 3.

retstilstand havde derfor som konsekvens, at en oprindelig ejer, der ejer flere ejerlejligheder, som er genudlejet, betalte fællesudgifter svarende til de udlejede lejligheders andel uden selv at have en tilsvarende forholdsmæssig indflydelse på hvilke beslutninger, der blev truffet i ejerforeningen<sup>7</sup>.

Folketinget har for at imødekomme sådanne uhensigtsmæssigheder nu ændret retstilstanden, så der med den nye bestemmelse i den nye Ejerlejlighedslovs § 3 gælder det almindelige udgangspunkt i dansk ret, hvorefter hver ejerlejlighedsejer har stemmeret for sin lejlighed.

For at imødekomme urimelige generalforsamlingsbeslutninger, herunder visse beslutninger som den dagældende § 2, stk. 4 forsøgte at værne imod, har Folketinget i stedet indført en generalklausul i den nye ejerlejlighedslovs § 4, jf. nedenfor.

#### **4. Indførelse af en generalklausul for tilsidesættelse af urimelige generalforsamlingsbeslutninger**

Den nye Ejerlejlighedslov indfører i § 4 en generalklausul, der giver mulighed for at se bort fra helt urimelige generalforsamlingsbeslutninger.

Ifølge lovforarbejderne vil generalklausulen alene være relevant i relativt få tilfælde, men den forventes at få en præventiv effekt over for åbenlyst urimelige beslutninger. Moderniseringsudvalget anfører, at generalklausulen f.eks. skal kunne anvendes i de tilfælde, hvor en oprindelig ejer af en ejendom i forbindelse med opdeling af ejendommen i vedtægterne har medtaget en bestemmelse om, at den lejlighed, som den oprindelige ejer bibeholder, har en afgørende majoritet og samtidig alene skal betale en begrænset del af ejerforeningens fællesudgifter.

Det er endvidere hensigten, at generalklausulen skal kunne dække de væsentligste af de situationer, der hidtil har været tiltænkt dækket af stemmebegrænsningsreglen i lovens § 2, stk. 4.

---

<sup>7</sup> Der henvises til lovbemærkninger side 22, som kan findes her: [https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191\\_193\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191_193_som_fremsat.pdf).

Det bemærkes, at retstilstanden i relation til urimelige generalforsamlingsbeslutninger inden den nye lov alene har kunnet tilsidesættes i henhold til aftalelovens § 36.<sup>8</sup>

## **5. Flere beføjelser til ejerforeningerne i relation til tinglysning af vedtægter, husorden, adgang til ejerlejligheden, misligholdelse**

Med den nye Ejerlejlighedslov har ejerforeninger fået en række beføjelser over for ejerne i relation til tinglysning af rettigheder og ekstinktion, adgang til de enkelte ejerlejligheder, bod for misligholdelse og overtagelse af ejerbeføjelser samt husorden.<sup>9</sup>

### 5.1 Tinglysning og ekstinktion af rettigheder

Den nye Ejerlejlighedslov giver ejerforeninger mulighed for at tinglyse fravigelser af normalvedtægten samt at stifte eller ændre rettigheder ved servitutter på de enkelte ejerlejligheder, såfremt dokumentet bliver underskrevet af de tegningsberettigede i ejerforeningen, og der fremlægges dokumentation for beslutningen. Dette er en ændring i forhold til dagældende regler, hvorefter det var et krav, at der blev indhentet underskrifter fra alle ejere.

I den nye lov fastholdes dog fortsat udgangspunktet om, at normalvedtægten gælder, hvis der ikke er vedtaget individuelle vedtægter. Såfremt de individuelle vedtægter ikke er tinglyst på blot en enkelt lejlighed, og der som følge heraf sker ekstinktion for denne lejlighed, vil vedtægterne med de nye regler bortfalde for alle ejerlejligheder i ejendommen. Lovgiver angiver i lovbemærkninger, at formålet hermed er at sikre imod en uens regulering af de enkelte ejerlejligheder. Det er derfor essentielt, at bestyrelsen i ejerforeninger fremadrettet sikrer, at individuelle vedtægter eller senere vedtagne ændringer af vedtægterne bliver tinglyst på samtlige ejerlejligheder.

### 5.2 Adgang til de enkelte ejerlejligheder

De dagældende regler omkring adgang til ejerlejlighederne gav ofte i praksis anledning til tvister og konflikter. Efter den dagældende bestemmelse skulle der

---

<sup>8</sup> Se U 1991.4/3 H, hvor en restejerlejlighedsejer havde nedlagt påstand om, at ejerforeningen skulle anerkende, at restejerlejlighedsejeren i henhold til ejerforeningens vedtægter havde ret til at udpege en administrator i strid med ejerforeningens ønsker. Ejerforeningen påstod, at sagen drejede sig om beskyttelse af ejerforeningens flertal over for restejerens påståede eneret til at administrere ejerforeningen. Højesteret kom frem til, at restejerens eneret til at udpege administrator og dermed styre administrationen udgjorde et urimeligt vilkår, der kunne tilsidesættes i henhold til Aftalelovens § 36.

<sup>9</sup> Der henvises til lovbemærkninger side 20f, som kan findes her: [https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191\\_193\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191_193_som_fremsat.pdf).

gives adgang, når det var nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer. Den nærmere afgrænsning af, hvem der skulle gives adgang til, hvilke arbejder der kunne gennemføres samt vilkårene for at sikre denne adgang, var ikke reguleret i loven.

Lovgiver har med den nye lov forsøgt at imødekomme nogle af disse uklarheder. Der er tale om en kodificering af gældende ret, og den dagældende bestemmelse er i alt væsentlighed videreført med visse præciseringer.

Det følger af den nye § 8, at en ejer nu er forpligtet til at give repræsentanter for ejerforeningen adgang til sin lejlighed, såfremt det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af eftersyn, reparationer, vedligeholdelse og udskiftninger, som det påhviler ejerforeningen at udføre. Ejerforeningen skal give ejeren et skriftligt varsel på seks uger.

Ligeledes er der indsat en hjemmel i den nye lov til, at ejere kan kræve adgang til andre ejeres lejligheder med henblik på at udføre følgearbejder i forbindelse med foretagelse af ombygningsarbejder eller nødvendigt vedligehold i sin lejlighed, som ikke påfører den, der giver adgang, væsentlige ulemper. Ejeren skal i disse tilfælde give den anden ejer et skriftligt varsel på seks uger. Sådanne arbejder må ikke medføre forandringer i de berørte lejligheder, medmindre forandringerne er nødvendige for fagligt korrekt udførelse og ikke er til væsentlig ulempe for den, der skal tåle forandringen. Ejeren har i øvrigt pligt til at afslutte arbejderne i naboledigheden først, såfremt det er muligt.<sup>10</sup>

### 5.3 Bod ved misligholdelse

Det ses ofte i praksis, at ejerforeninger har problemer med, at en ejer misligholder sine forpligtelser over for ejerforeningen uden at rette sig efter henstillinger og advarsler. Efter den dagældende Ejerlejlighedslov var den eneste mulighed for sanktioner over for en sådan ejer eksklusion<sup>11</sup>, hvilket i visse tilfælde vil være en for indgribende sanktion i ejendomsretten.

Med den nye Ejerlejlighedslov er der indført en mulighed for at pålægge den misligholdende ejer en bod.<sup>12</sup> Bestemmelsen skal finde anvendelse i de tilfælde, hvor eksklusion er for indgribende, men hvor ejerforeningen alligevel ønsker en sanktion med (forhåbentlig) præventiv effekt over for den misligholdende ejer.

<sup>10</sup> Der henvises til den nye Ejerlejlighedslov § 8, stk. 2.

<sup>11</sup> Den dagældende Ejerlejlighedslov § 8.

<sup>12</sup> Bodden udgør op til kr. 10.000, jf. den nye Ejerlejlighedslov § 9, stk. 1, 1. pkt.

Der er mulighed for at pålægge en ny bod<sup>13</sup>, såfremt forholdet ikke bringes til ophør.

Der skal være tale om en ejers grove misligholdelse af sine forpligtigelser, før der vil kunne pålægges bod.

Lovgiver nævner som eksempler herpå retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik og orden ved f.eks. grov støjende eller truende adfærd, vold eller vanrøgt. Bod vil normalt alene kunne pålægges i tilfælde, hvor den uønskede adfærd er gentaget, efter at har ejeren har modtaget en påmindelse fra ejerforeningen. Lovgiver henviser desuden til at husordensovertrædelser i andelsboligforeninger og sager om udlejers adgang til at hæve en lejeaftale efter Lejelovens § 93 kan være vejledende for, i hvilke tilfælde ejerforeningen kan anvende bodsbestemmelsen.<sup>14</sup>

Vedtagelse af bod over for en ejer skal ske på generalforsamlingen med tilslutning fra mindst 2/3 flertal efter både fordelingstal og antal blandt samtlige ejere. Hvis ejeren inden seks uger gør indsigelse mod boden, skal ejerforeningen anlægge retssag om bodens berigtigelse.

Muligheden for at pålægge en bod ændrer ikke ved de allerede gældende regler omkring ejerforeningens mulighed for eksklusion af en ejer og tvangssalg af ejerlejligheden.

Det bemærkes afslutningsvist, at hvis ejerlejligheden er udlejet, vil ejerforeningen kunne indtræde som procespart og udøve en udlejers beføjelser over for lejer, såfremt det er lejer, der udviser den retsstridige adfærd.<sup>15</sup>

#### 5.4 Husorden

Med den nye Ejerlejlighedslov præciseres reglerne omkring husorden med det formål at undgå, at der på generalforsamlingen indføres bestemmelser i husordenen, som rettelig burde have været indført i vedtægterne i stedet.

Årsagen til at der i praksis hidtil har været uklarheder herom er, at majoritetskravene til disse beslutninger er forskellige, idet der kræves simpelt flertal til en

<sup>13</sup> Bodden udgør op til kr. 20.000, jf. den nye Ejerlejlighedslov § 9, stk. 2.

<sup>14</sup> Der henvises til lovbemærkninger side 34, som kan findes her: [https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191\\_193\\_som\\_fremsat.pdf](https://www.ft.dk/ripdf/samling/20191/lovforslag/193/20191_193_som_fremsat.pdf)

<sup>15</sup> Der henvises til den nye Ejerlejlighedslovs § 11.

husordensvedtagelse/ændring, hvorimod der kræves kvalificeret flertal til en vedtægtsændring.

En husorden er en ordenforskrift, der har det formål at fastsætte regler om en række praktiske forhold i den enkelte ejerforening, men derimod ikke regler om ledelse, regnskab eller lignende, som i stedet fastlægges i ejerforeningens vedtægter. Er ejerforeningen ikke opmærksom på denne forskel, kan der opstå den situation, at ejerforeningen på generalforsamlingen med simpelt flertal kan fastsætte bestemmelser i en husorden, som retteligt burde have været fastsat i vedtægten, og som eventuelt skulle have været vedtaget med kvalificeret flertal. Sådanne husordensbestemmelser er ikke gyldige og kan give anledning til stor uklarhed om retstilstanden i den på gældende ejerforening.

Med den nye lov er det præciseret, at der i husordenen ikke kan medtages bestemmelser om rettigheder og forpligtelser, hvortil der kræves kvalificeret majoritet efter loven eller vedtægterne.<sup>16</sup>

## **6. Indførelsen af mulighed for digital kommunikation via Digital Post med ejerforeninger**

Den nye ejerlejlighedslov giver rådgivere, f.eks. administratorer, advokater, banker, realkreditinstitutter, revisorer, landinspektører med beskikkelse og andre, mulighed for at sende digital post til ejerforeninger og disses medlemmer i sager om ejerforeningens og ejernes anliggender i henhold til § 10 i Lov om digital post.

## **7. Opdatering af normalvedtægten**

Moderniseringsudvalget konstaterede i forbindelse med lovbehandlingen, at der fortsat bør fastsættes en statslig normalvedtægt for ejerforeninger.

Den nuværende normalvedtægt har været gældende i 15 år, og der er på en række områder opstået praksis for andre formuleringer i særvedtægter, end hvad der følger af normalvedtægten. Desuden indeholder normalvedtægten en række bestemmelser, der er upræcise og i praksis giver anledning til

---

<sup>16</sup> Der henvises til den nye Ejerlejlighedslov § 6.



fortolknings- og forståelsesvanskeligheder, hvilket i sidste ende kan føre til unødige konflikter.

Moderniseringsudvalget anbefalede på denne baggrund at opdatere normalvedtægten.

Opdateringen af normalvedtægten har ikke været en del af det behandlede lovforslag<sup>17</sup>, da den opdaterede normalvedtægten først bliver udstedt efterfølgende med hjemmel i den nye lov, hvilket forventes at ske ultimo 2020.

I forhold til indholdet af en ny normalvedtægt har udvalget i det foreslåede udkast lagt vægt på, at den nye normalvedtægt har en tydelig opdeling af vedtægtens bestemmelser og at bestemmelserne er forståelige og praktisk anvendelige. Moderniseringsudvalget har foreslået en række ændringer, hvoraf skal fremhæves ændringer i reglerne om afstemning, bestyrelsens pligter, vedligeholdelsespligten og adgang til ejerlejligheden, så reglerne bliver nutidige og dækkende for de problemstillinger, der i praksis opstår i ejerforeningerne. Da normalvedtægten udstedes ved bekendtgørelse, og der således ikke er knyttet specielle bemærkninger til normalvedtægtens bestemmelser, konkluderer moderniseringsudvalget, at der snarest bør udarbejdes en vejledning til den nye normalvedtægt for ejerforeninger.<sup>18</sup>

Moderniseringen af normalvedtægten indføres med en overgangsordning på 1 år, så det er muligt at nå at tinglyse de gamle vedtægter, såfremt en ejerforening ikke ønsker at blive omfattet af den nye normalvedtægt.

\*\*\*

*Ovenstående er ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer Bendtsen indestår ikke for, at indholdet af ovenstående er korrekt. Moalem Weitemeyer Bendtsen har med ovenstående ikke påtaget sig ansvar af nogen art som konsekvens af en læsers benyttelse af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.*

---

<sup>17</sup> Uagtet boligministeriets oplysning herom i fremsættelsestalen.

<sup>18</sup> Der henvises til udvalgets rapport afsnit 7.2.

**Kontakt:**



**Frantz Sigersted-Rasmussen**

PARTNER

Tel. +45 33 77 90 80

Mob. +45 30 37 96 80

[FSR@mwblaw.dk](mailto:FSR@mwblaw.dk)



**Jep Becher Jensen**

ADVOKAT

Tel. +45 33 77 90 25

Mob. +45 30 37 96 25

[JBj@mwblaw.dk](mailto:JBj@mwblaw.dk)