



# Ejerforeninger

Visse foreninger er enten reguleret ved en særlig lov eller er af en særlig karakter og adskiller sig dermed fra almindelige foreninger. I det følgende kan du læse om, hvor ejerforeninger adskiller sig i større eller mindre grad fra den gængse foreningstype.

Vær opmærksom på, at de generelle regler også gælder for ejerforeninger, og det er derfor afvigelser i forhold til de generelle regler, der bliver beskrevet. Visse foreninger indeholder så komplicerede forhold, at det ikke er muligt at gå tilstrækkelig i dybden. Denne guide er blot en overordnet gennemgang.

- En ejerforening ejer ikke ejendommen, som foreningens medlemmer bor i.
- Ejerne af lejlighederne ejer i fællesskab grunden, foreningens fælleslokaler mv.
- Som ejer af en lejlighed er det obligatorisk at være medlem af ejerforeningen.
- En ejerforening har pligt til at have vedtægter.

I ejerforeninger er ejendommen opdelt i lejligheder, som ejes særskilt. Til forskel for andelsboliger er det altså ikke ejerforeningen, der ejer ejendommen. Grunden, foreningens fælleslokaler mv, er ejet i fællesskab af ejerne af lejlighederne. Det er ikke muligt kun at købe lejligheden uden at indgå i samejet om foreningens fællesarealer. Fællesarealerne tilhører ejerne anpartsvis efter de tinglyste fordelingstal, som opgøres på baggrund af lejlighedernes kvadratmeter.

Ejerforeningen har kun karakter af et administrationsfællesskab, idet foreningen på vegne af ejerne administrerer de fælles anliggender. Samtlige ejere af lejligheder i ejendommen er obligatorisk medlem af ejerforeningen, og man kan derfor ikke melde sig ud af foreningen f.eks. for at slippe for fællesudgifterne.

## Organisationen

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Her kan kun ejerne af ejendommens lejligheder deltage. Ejerforeninger stiftes ikke på samme måde som andre foreninger, hvor der afholdes en stiftende generalforsamling. En ejerforening stiftes automatisk i kraft af ejerlejlighedsloven, så snart den første lejlighed i ejendommen er solgt.

På generalforsamlingen vil beslutninger blive truffet ved stemmeflertal efter fordelingstallet. Det betyder, at medlemmer med en stor økonomisk interesse i foreningen vægter tungere ved en afstemning end medlemmer med mindre økonomisk interesse.

Foreningen kan i vedtægterne beslutte, at medlemmernes stemmer har lige stor vægt, og at visse beslutninger træffes ved simpelt flertal, mens andre kræver kvalificeret stemmeflertal. Det skal i givet fald fremgå af vedtægterne.

Skal foreningen træffe væsentlige eller ekstraordinære beslutninger på generalforsamlingen, er det normalt, at beslutningen træffes ved kvalificeret stemmeflertal. Flertallet skal bestå af både 2/3 efter antal og efter fordelingstal, og det skal være blandt samtlige stemmeberettigede. Grunden til det høje krav til stemmeflertallet er, at det har meget stor betydning for den enkelte lejlighedsejer, hvis der træffes beslutninger imod lejlighedsejerens ønske. Det kan også fremgå af vedtægterne, at væsentlige beslutninger kræver enstemmighed, hvilket ofte forekommer i små foreninger.

Den daglige ledelse af foreningen varetages af en bestyrelse, som generalforsamlingen vælger. Foreningen kan også vælge at ansætte en administrator, som kan varetage nogle af de daglige administrative opgaver, så som opkrævning af bidrag, betaling af skatter, afgifter og forsikring, udarbejdelse af regnskab, almindelig vedligeholdelse mv.

Dispositioner, der rækker ud over sædvanlig administration, skal vedtages på generalforsamlingen. Det kan f.eks. være igangsættelse af større reparations- og vedligeholdelsesarbejder, disposition over fællesarealer ellign.

### **Vedtægter**

Ejerforeninger har pligt til at have vedtægter. Erhvervsstyrelsen har udarbejdet et sæt standardvedtægter, som gælder for de ejerforeninger, der ikke selv har udarbejdet vedtægter. Det betyder, at der altid vil være et gældende regelsæt – også for disse.

Hvis ejerforeningen ikke mener, at standardvedtægternes bestemmelser passer til foreningen, kan foreningen evt. redigere i standardvedtægterne eller skrive og vedtage sine egne vedtægter, hvor foreningens særlige bestemmelser fremgår. Men husk, at vedtægterne skal tinglyses for at være gældende.

Standardvedtægterne kan evt. anvendes som 'back-up'. Det betyder, at foreningen kan bruge standardvedtægterne, hvis foreningen ikke selv har vedtægter, eller hvis foreningens vedtægter ikke forholder sig til en given situation.

### **Foreningens økonomi**

Ejerforeningen betaler ejendommens fællesomkostninger. De omfatter bl.a. udgifter til brand- og grundejerforsikring, udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesejendom og tilbehør samt bidrag til evt. grundfond.

Ejendomsskatter er ikke omfattet af fællesomkostningerne, da ejerlejlighederne vurderes og beskattes selvstændigt. Det er derfor den enkelte boligejer, der står for betaling af skatter.

Fællesomkostningerne dækkes ved boligejernes betaling af fællesbidrag. Som medlem af ejerforeningen har man pligt til at betale fællesbidrag, og typisk vil der i de enkelte ejerlejligheder være tinglyst pant til fordel for ejerforeningen som en sikkerhed for ubetalte fællesbidrag.

Ejerforeningen kan vælge at oprette en grundfond, som fungerer som en slags opsparing, og som kan anvendes til større (og evt. uforudsete) udgifter – f.eks. reparation af taget. På denne måde fordeles udgifterne over en årrække og vil ikke være så byrdefuld for den enkelte lejlighedsejer. Grundfonden kan derudover sikre, at foreningen har en vis økonomisk ballast, og kan anvendes som sikkerhed over for foreningens kreditorer.

### **Hæftelse og ansvar**

Ejerforeningen kan indgå aftaler i foreningens navn og dermed forpligte de enkelte ejere. Ejerne hæfter for de aftaler, som foreningen indgår. Det betyder, at hvis foreningen ikke overholder sine aftaler, kan banken forsøge at få ejerne af lejlighederne til at efterleve aftalen eller søge erstatning hos ejerne. Banken skal dog først forsøge at få foreningen til at overholde aftalen, før denne kan gå til lejlighedsejerne.

Bestyrelsen i ejerforeningen kan stilles til ansvar, hvis den ikke varetager sine opgaver korrekt. Bestyrelsen kan blive erstatningsansvarlig over for foreningen og medlemmerne, men også overfor en aftalepart.

### **Opløsning**

Det er umiddelbart ikke muligt at opløse en ejerforening. Ønsker foreningen at lade sig opløse, skal foreningen kontakte en advokat.