

# EJERFORENINGENS BESLUTNINGSKOMPETENCE VED ÆNDRINGER AF EJENDOMMEN



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET

DANSK SELSKAB FOR BOLIGRET  
3. SEPTEMBER 2024

JONATHAN SEB SALICATH  
PH.D.-STUDERENDE



# DAGSORDEN

---

- 1) Afhandlingens emne
- 2) Ejerlejlighedssystemet (kort)
- 3) Ejerforeningens kompetence (kort)
- 4) Kvalificeret flertal
- 5) Vetoret

# 1) AFHANDLINGEN

---

- Titel: Ejerforeningens beslutningskompetence ved ændringer af ejendommen
- Formålet er at foretage en retsdogmatisk undersøgelse af de problemstillinger, som opstår i relation til ejerforeningens materielle beslutningskompetence, når ejerforeningen træffer beslutninger om fysiske ændringer af den i ejerlejligheder opdelte ejendom.
- Status: Indleveret til bedømmelse
  - Bedømmelsesudvalget afgiver indstilling ultimo september
  - Forsvar eventuelt medio oktober
  - Udgives forventeligt som bog

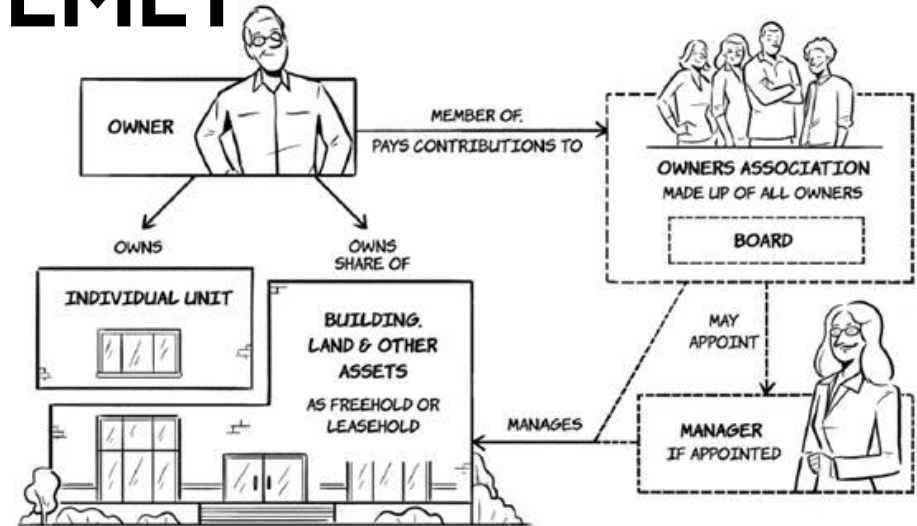
# 1) AFHANDLINGEN

---

- Løbende vedligehold og modernisering af ejendommen er en nødvendighed.
  - Forudsætter, at der kan træffes gyldige beslutninger om arbejdet, hvilket igen forudsætter at man bl.a. ved, hvilket flertal der kræves for at træffe beslutningen.
- Ejerforeningen ønsker en given fysisk ændring – hvem kan beslutte det?
  - Ejerforeningen ønsker at bygge en legeplads på ejerforeningens grund – er det muligt på trods af indsigelser fra en eller flere medlemmer af ejerforeningen?
  - Ejerforeningen ønsker at ombygge ejendommens ubenyttede loftsrums til nye ejerlejligheder – hvilket flertal kræves der på generalforsamlingen for at gennemføre denne beslutning?
  - Til ejendommen hører et gårdareal, som benyttes til parkering og ophold. En gruppe af ejere med elbiler ønsker at opsætte elladestanderne, hvilket en anden gruppe er imod, da de politisk er imod elbiler – kan de blokere for opsætningen af standerne?
- Vil typisk være underlagt en række andre begrænsninger (planlovgivning, byggelovgivning mv.), men afhandlingen fokuserer på de foreningsretlige problemstillinger

## 2) EJERLEJLIGHEDSSYSTEMET

- Dualistisk system – ejerskab indebærer:
  - Særejeret til lejligheden
  - Samejeret til fællesarealer og grund
  - (Tvangs)medlemskab af ejerforening
- Da ejendommen ikke ejes af en enkelt kræver ændringer ofte, at ejergruppen kan blive enige.



Source: Image by Dawid Szymczyk, dawidszymczyk.com.

Figure 1.2 Generic dualistic system

Fra Hazel Easthope: *The Politics and Practices of Apartment Living*

- Forskelligt, hvor bred enighed der kræves (simpelt/kvalificeret flertal, enstemmighed)
- Typisk vil enkelte ejeres interesser skulle "ofres" for andre ejeres interesser
  - Ex: En ejer vil have altan, underboen vil undgå skyggegener

# 2) EJERLEJLIGHEDSSYSTEMET

---

- **Regelgrundlag**
- Ejerlejlighedsloven af 2020 (erstatte den oprindelige fra 1966)
  - Kommissorium 2016: "ejerlejlighedsloven i dag er svær at forstå og anvende i praksis og på visse punkter er utidssvarende. Der vil med en modernisering af ejerlejlighedsloven kunne sikres en tidssvarende, enkel og sammenhængende lov, der er mere tilgængelig for brugerne" -> nedsættes udvalg til at komme med forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov
  - Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven 2018
    - Ejerlejlighedsloven af 2020 følger stort set udvalgets konklusioner
- Normalvedtægt for ejerforeninger af 2020 (erstatte den tidligere fra 2004)
  - Bekendtgørelse udstedt med hjemmel i ejerlejlighedslovens § 5
  - Vejledning på vej...
- Foreningsretlige principper

# 3) EJERFORENINGENS KOMPETENCE

---

- Ejerforeningen/generalforsamlingen kan som udgangspunkt vedtage hvad som helst, men der er selvfølgelig visse væsentlige generelle begrænsninger i beslutningskompetencen, navnlig:
  - De enkelte ejeres ejerrettigheder (særejendom)
  - Vedtægterne og loven
  - Ejerforeningens formål
  - Generalklausulen EJLL § 4

# 3) EJERFORENINGENS KOMPETENCE

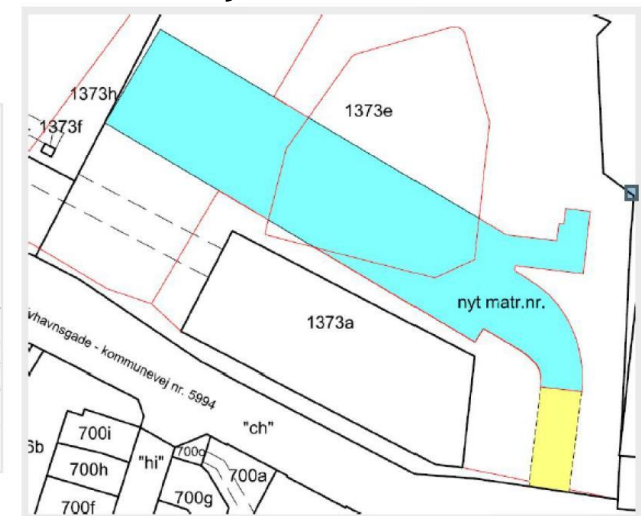
---

- **Særejendom: Hvilke dele af ejendommen kan registreres som ejerlejlighed?**
- Ejendommen er opdelt i henholdsvis særejendom (ejerlejlighederne) og fællesejendom.
  - Som udgangspunkt har alene de pågældende ejere ret til at råde over deres ejerlejlighed, da den er deres ejendomsret.
  - Grænsen mellem særejendom og fællesejendom fremgår af oversigtskort og fortegnelse over ejerlejlighederne.
- Ejerlejlighedslovens § 2, nr. 1: ”1) Ejerlejlighed: En lejlighed samt andre **saerskilt afgrænsede husrum**, der er registreret som en ejerlejlighed efter reglerne i denne lov eller tidligere gældende lovgivning.”
  - Cirkelslutning – men ikke tiltænkt realitetsændring, jf. LFF 93/2020, bem. til § 2.
  - *Cirk 177/1977*, pkt. 30: ”Alle saerskilt afgrænsede lokaler kan udgøre en ejerlejlighed.”



# 3) EJERFORENINGENS KOMPETENCE

- **Særejendom: Hvilke dele af ejendommen kan registreres som ejerlejlighed?**
- Er en del af en parkeringskælder et "særskilt afgrænset husrum"? Tvivlsomt!
  - Ved større projektbyggerier ses somme tider at parkeringskældre strækker sig over flere matrikler, og at en del af parkeringskælderen registreres som en ejerlejlighed, selvom den ikke er afgrænset af 4 vægge (men derimod af f.eks. 2 vægge og matrikelgrænsen)
  - Betydning ift. at lægge ejerskabet af hele p-kælderen hos en forening



# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- Normalvedtægtsens § 4, stk. 2: ”Beslutninger om væsentlige og varige ændringer eller andre væsentlige dispositioner over fællesejendommen træffes med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal”
  - Minoritetsrettighed af negativ og konservativ karakter – den bestående tilstand gives en fortrinsstilling ift. forslag om ændringer
  - NB: Udgangspunktet er simpelt flertal, jf. normalvedtægtsens § 3!
- Forarbejderne til den oprindelige ejerlejlighedslov, LFF 157/1965, bem. til § 7:
  - ”I denne vedtægt [normalvedtægten] gives bestemmelser om generalforsamlingen og afstemninger på denne. Der stemmes normalt efter fordelingstal, men til vigtigere beslutninger kræves kvalificeret stemmeflerhed såvel efter antal som efterfordelingstal; der er herved tænkt på, at f.eks. en enkelt ejer af et større forretningslokale i en forretningsejendom ikke i sådanne tilfælde bør kunne overstemme flere mindre ejere.”

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- Efter hvilke kriterier skal en given ændring vurderes for at afgøre, om ændringen er så væsentligt, at beslutning herom kræver kvalificeret flertal?
  - For at undgå ejendommens forfald er det nødvendigt at foretage løbende vedligeholdelse.
  - Ved køb af en ejerlejlighed har man en vis forventning om ejendommens og fællesarealernes kvalitet, indretning og benyttelse.
  - Desuden har man en forventning om, hvilke udgifter ejerskab af ejerlejligheden vil medføre.
- Bl.a. derfor må der kigges på kriterierne
  - 1) Formålet med ændringen
  - 2) Omkostningerne forbundet med ændringen
  - 3) Ændringens omfang

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen - nødvendig vedligeholdelse**
- Hvis formålet med ændringen/arbejderne er nødvendigt vedligehold, kan beslutning herom som det klare udgangspunkt træffes med simpelt flertal, jf. Rapport 2018, s. 145:
  - ”Det er hensigten med bestemmelsen [NV § 3], at den dækker alle beslutninger af sædvanlig karakter, som følger naturligt af foreningsforholdet, såsom valg til bestyrelsen, godkendelse af regnskab og vedligeholdelsesplan, **udførelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder** samt budget for det kommende år...”

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen - nødvendig vedligeholdelse**
- Hvornår er der tale om "nødvendig vedligeholdelse"?
  - Afhjælpende vedligehold (akut skade/driftssvigt eller umiddelbart behov for reparation eller udskiftning af defekte bestanddele)
  - Forebyggende vedligehold? I hvert, hvis arbejderne sker til opfyldelse af en ejerforeningen påhvilende vedligeholdelsespligt og i øvrigt på et håndværksmæssigt forsvarligt tidspunkt.
- Normalvedtægtens § 26, stk. 1: "Ejerforeningen foretager **forsvarlig** vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommens fælles bestanddele..."
  - Højesteret i U.2007.1706H: "Bedømmelsen af, hvad der hører til en »forsvarlig« vedligeholdelse, afhænger af den enkelte ejerlejligheds og ejendommens karakter"

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen - nødvendig vedligeholdelse**
- GD 1982/1B: Beslutning om reparation af altaner. Ejendom med 100 ejerlejligheder, hvor der til 88 var altan. Udgiften udgjorde 505.757 kr. ekskl. moms, og blev fordelt mellem samtlige ejere efter fordelingstal. Ejendommens sædvanlige driftsudgifter inkl. særlige anskaffelser for året var budgetteret til 302.500 kr. En ejer uden altan protesterede. "Forsvarlig udvendig vedligeholdelse" påhvilede E/F iflg. vedtægterne.
  - Byretten fandt, at uanset udgiftens størrelse var der ikke tale om en væsentlig forandring af fælles bestanddele, idet der alene var tale om en nødvendig reparation.
  - NB: Der foretages ingen væsentlighedsvurdering, da der er tale om "ren" nødvendig vedligeholdelse
- U.1984.678Ø: Byretten anførte, at E/F "i hvert fald" med 2/3-flertal kunne beslutte udskiftning af ejendommens vinduer.
  - Kan muligvis tolkes således, at simpelt flertal havde været nok. Flertalskrav ikke behandlet af landsretten.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – vedligehold og forbedring**
- Ofte vil arbejder have karakter af delvist at være nødvendigt vedligehold og delvist at tilføje ejendommen nye faciliteter/installationer/forbedringer – flertalskrav her?
- Hvis beslutningen kan opdeles i henholdsvis en disposition, som har karakter af nødvendige vedligeholdelsesarbejder, og en disposition, som har karakter af andre arbejder (forbedring), f.eks. udskiftning af tag og etablering af tagterrasse:
  - Dispositionerne kan fremsættes som 2 separate forslag, hvor flertalskravet må vurderes for hver forslag separat (f.eks. 1/2 fsva. taget og 2/3 fsva. tagterrassen)
  - Dispositionerne kan fremsættes som en "samlet pakke", hvor det samlet vurderes, om der er tale om en beslutning om væsentlig og varig ændring af fællesejendommen. Hvis der til "forbedringsdispositionen" kræves 2/3 flertal må man her acceptere, at hele pakken kræver 2/3 flertal.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – ”hybridsituationer”**
- I nogle situationer kan ”forbedringsdispositionen” og ”vedligeholdelsesdispositionen” ikke adskilles fra hinanden, f.eks. hvor man ifbm. nødvendig udskiftning skifter til nye bestanddele, der medfører et kvalitetsmæssigt løft. (”hybridsituation”)
- Her må man principielt skulle opgøre (evt. skønsmæssigt) størrelsen af den ”unødvendige” ekstraomkostning, og herefter vurdere om denne er så væsentlig, at den pågældende beslutning kræver 2/3-flertal
- Denne væsentlighedsvurdering må dog være særlig lempelig:
  - Ved udskiftning af udtjente bestanddele må der tilkomme E/F en vis valgfrihed
  - Det er samfundsøkonomisk ønskeligt, at der benyttes moderne materialer mv.
  - Løbende opdatering af ejendommen er nødvendigt for at sikre dennes værdi i forhold til ”nutidige” ejendomme



# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – ”hybridsituationer”**
- U.1996.1214V: Udskiftning af ejendommens almindelige ruder med termoruder. Udgiften var ca. 550.000 kr. ekskl. moms. Bevaringsværdig ejendom, hvor der var givet tilsagn om statstilskud til renoveringen. Iflg. administrator kunne statstilskud ikke opnås, hvis man alene foretog en reparation af vinduerne.
  - Landsretten lagde til grund, at det havde været nødvendigt at afholde ikke ubetydelige udgifter til vedligeholdelse af vinduerne. Den valgte løsning fandtes efter sit økonomiske omfang og beskaffenhed ikke at kunne karakteriseres som en væsentlig forandring af ejendommens fælles bestanddele. Almindeligt flertal var derfor tilstrækkeligt.
- Man kan formentlig med simpelt flertal gennemføre en del levetids- og teknologiforbedringer, når det sker i forbindelse med udskiftning, der har karakter af nødvendigt vedligehold.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- Den norske Eierseksjonslovs § 25 a og § 26 giver ejerne positive individualrettigheder til at foretager ændringer af fællesejendommen...
  - Ret til at opsætte ladestander til elbil og hybridbil, hvis ejeren har en p-plads
  - Gennemføre tiltag, som er nødvendige på grund af ejerens eller et af dennes husstandsmedlemmers nedsatte funktionsevne.
- Tilsvarende er ikke gældende i dansk ret, MEN bemærk U.2023.2540H

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- Den norske Eierseksjonslovs § 25 a og § 26 giver ejerne positive individualrettigheder til at foretager ændringer af fællesejendommen...
  - Ret til at opsætte ladestander til elbil og hybridbil, hvis ejeren har en p-plads
  - Gennemføre tiltag, som er nødvendige på grund af ejerens eller et af dennes husstandsmedlemmers nedsatte funktionsevne.
- Tilsvarende er ikke gældende i dansk ret, MEN bemærk U.2023.2540H...

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- U.2023.2540H: Vertikal sammenlægning af beboelsesareal og depotrum
  - Ejer køber depotrum ovenover sin ejerlejlighed fra anden ejerlejlighedshaver
  - Beder herefter bestyrelsen om fuldmagt til at søge om byggetilladelse til at sammenlægge lejligheden og depotrummet, så beboelsesareal ændres fra 261 m<sup>2</sup> til 304 m<sup>2</sup>.
  - Ejerforeningen giver ikke fuldmagt, og ejeren foretager herefter alligevel sammenlægningen, herunder gennembrydning af etageadskillelsen som medførte indgreb i bærende konstruktioner, etablering af trappe og konvertering af depotrummet til beboelsesareal.
  - Ejer nedlægger påstand om at E/F skal meddele fuldmagt, E/F nedlægger påstand om retablering, subsidiært om at fuldmagt betinges af justering af fordelingstallene.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- U.2023.2540H: Vertikal sammenlægning af beboelsesareal og depotrum
  - Boligretten: Arbejder kræver byggetilladelse. Væsentlig forandring af ejendommens bestanddele, og kræver derfor kvalificeret flertal på GF. Ejeren dømmes derfor til retablering.
  - Landsretten: Sammenlægningen kræver indgreb i bærende konstruktioner.
    - Ikke dokumenteret, at det er gennemført byggeteknisk korrekt, således at det ikke medfører risiko for skade på ejendommen.
    - Allerede af den grund kan ejeren ikke gives medhold. Stadfæster.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- U.2023.2540H – Vertikal sammenlægning af beboelsesareal og depotrum
  - Højesteret: Ejer har fuld råderet over lejligheden, men når der sker indgreb i bærende konstruktioner kræves ejerforeningens samtykke.
    - E/F kan opstille saglige betingelser (som f.eks. justering af fordelingstallet) ifbm. meddelelse af fuldmagt til byggetilladelse.
    - Højesteret henviser til, at E/F tidligere havde været indstillet på forlig, hvor der blev givet fuldmagt mod justering af fordelingstal
    - ”Højesteret finder, at ejerforeningen ikke har givet nogen saglig begrundelse for at nægte at meddele A fuldmagt til ansøgning om byggetilladelse, hvis han accepterer en justering af fordelingstallet. Det er i den foreliggende sag uden betydning, om projektet byggeteknisk er gennemført korrekt, idet dette er forhold, der skal påses ved byggemyndighedernes byggetekniske prøvelse af projektet.”
      - Herefter tilpligtes E/F at meddele ejeren fuldmagt mod justering af fordelingstal

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Formålet med ændringen – særligt velbegrundede ændringer**
- U.2023.2540H – Vertikal sammenlægning af beboelsesareal og depotrum
  - Højesterets afgørelse synes reelt at sige, at selv når ejerforeningen blot ønsker at opretholde status quo, så er ejerforeningens afvisning af at ændre status quo en beslutning, som skal begrundes sagligt!
- I så fald er det svært at forestille sig, at ejerforeningen uden saglig begrundelse skulle kunne blokere, hvis en ejer f.eks. efter servicelovens § 112 har fået støtte til at installere en kørestolsrampe op til ejendommens entredør.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Omkostninger forbundet med ændringen**
- Hvornår er omkostninger væsentlige? Må afhænge af ejendommen og foreningen!
  - Peter Blok: Udgiftens størrelse må vurderes i forhold til ejendommens almindelige standard
  - Hvilke berettigede forventninger har ejerne haft ved erhvervelsen?
    - Udgiftens størrelse må vurderes ift. fællesudgifternes samlede størrelse
    - De enkelte ejeres andel må vurderes ift. deres andel i fællesudgifterne
  - Ejendommens størrelse har betydning, da antallet af lejligheder påvirker den økonomiske belastning pr. lejlighed.
- Norske Eierseksjonslov § 50: Der kræves 2/3-flertal ved beslutninger ud over ”vanlig forvaltning”, som medfører udgifter på mere end 5 % af de årlige fællesomkostninger. Hvis den enkelte ejers andel er mere end ca. 39.000 kr., kræves enstemmighed.



# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Omkostninger forbundet med ændringen – eksempler fra retspraksis**
- T:BB.2017.397Ø: En ejerforening med 31 lejligheder besluttede med simpelt flertal arbejder for ca. 1 mio. kr. bestående af etablering af dræn, etablering af individuelle el- og vandmålere, etablering af højt vandslukkere samt flytning af hovedmåler for el og vand. Byretten og landsretten fandt, at både arbejdernes omfang og udgifterne hertil hver især i sig selv medførte, at der var tale om en væsentlig forandring af fælles bestanddele, som krævede kvalificeret flertal.
  - ~ 32.000 kr. pr. lejlighed til ikke-nødvendige arbejder = 2/3 flertal
- U.1996.1214V: Udskiftning af ejendommens almindelige ruder med termoruder. Udgiften var ca. 370.000 kr. efter fradrag af statstilskud, og der var 9 ejerlejligheder.
  - ~ 41.000 kr. pr. lejlighed til "hybridsituation" = simpelt flertal

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Omkostninger forbundet med ændringen – eksempler fra retspraksis**
- T:BB.2007.503Ø: Ejerforening med 30 ejerlejligheder. Det kunne med simpelt flertal besluttes, at etablere låger til aflukning af gård (80.000 kr.) og etablering af cykel- og skraldeskur i gården (130.000 kr.).
- U.1998.1750Ø: Ejerforening med 4 ejerlejligheder (rækkehuse) og årlige fællesudgifter på 16.000 kr. Der kunne med kvalificeret flertal træffes beslutning om anskaffelse af fælles tørretumbler til 2.000 kr. og opførelse af fælles carport til 15.000 kr.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Ændringens omfang**
- Det fysiske omfang af arbejderne har selvfølgelig betydning for disses væsentlighed – er der tale om en omkalfatring af ejendommen eller en mindre ændring?
- Nu indsat eksempler i normalvedtægts § 4, stk. 1, nr. 1-4:
  - 1) Godkendelse af elevator- eller altanprojekter, såvel ved etablering af nye altaner, udvidelse af eksisterende og ændringer af fællesejendom, som en sådan beslutning medfører.
  - 2) Salg af fællesejendom, herunder inddragelse af bagtrappeareal, dele af lofts-, eller kælderrum og lignende til enkelte af ejerlejlighederne eller salg af en ejerlejlighed tilhørende ejerforeningen.
  - 3) Indgåelse af aftaler om eksklusiv brugs- eller benyttelsesret til fælles ejendom såsom leje eller brug af kælderrum, loftsrum, parkeringspladser eller lignende, hvis retten gøres uopsigelig i mere end 5 år.
  - 4) Beslutning om indretning af nye tagboliger på fællesejendom, jf. ejerlejlighedslovens § 5, stk. 7.

# 4) KVALIFICERET FLERTAL

---

- **Ændringens omfang**
- U.2002.1872V: Ændring af facade, herunder opsætning af markiser og flytning af trappeforløb til overliggende lejligheder på 1. og 2. sal, krævede kvalificeret flertal.
  - Eksempel på væsentlighedsvurdering, hvor omkostningerne ikke spiller ind: Ændringerne var foretaget af en enkelt ejer på dennes bekostning, E/F havde ikke afholdt omkostninger.
- T:BB.2015.495B: Bestyrelse gav ejer tilladelse til at etablere ny portåbning til varelevering. Anden ejer protesterede. Byretten: Kræver ikke 2/3-flertal eller GF-beslutning, da porten etableredes ved gennembrydning af den "gennembrydende ejers" ejerlejlighed, porten ville ikke være synlig fra den resterende del af ejendommen, og E/F ville ikke blive påført udgifter.
- GD 2018/30B: Der kunne med 2/3-flertal etableres vendeplads på ejendommens fællesareal (sagen omhandlede dog, hvorvidt beslutningen krævede enstemmighed)

# 5) VETORET

---

- Normalvedtægtsens § 7, 1. pkt.: ”Vedtægtsændringer og beslutninger, hvorved retsstillingen mellem ejerne forskydes, og beslutninger, der medfører indskrænkninger i særrettigheder, eller medfører at ejerne pålægges yderligere forpligtelser, kræver samme flertal som de vedtægtsændringer, der omfattes af §§ 4 og 6, samt tillige samtykke fra de ejere, hvis retsstilling forringes.”
- Navnlig følgende kan udløse vetoret/krav om samtykke:
  - Lighedsgrundsætningen
  - ”Retsstillingen forskydes”
  - ”Indskrænkninger i særrettigheder”
  - ”Pålægges yderligere forpligtelser”
  - Særligt omkostningstunge eller omfangsrige beslutninger
  - Naboretlige gener
  - NB: Ikke klare skillelinjer – ofte vil situationerne være blandet sammen

# 5) VETORET

---

- **Lighedsgroundsætningen**
- Grundlæggende princip i foreningsretten og selskabsretten. Højesteret i U.2000.1706H: ”Der må endvidere ikke i en ejerlejlighedsforening træffes beslutninger, der uden saglig grund behandler lejlighedsejere forskelligt.”
  - Hvornår er der tale om forskelsbehandling?
  - Hvornår er forskelsbehandling sagligt begrundet?
- U.1985.439V: Husordensbestemmelse om, at parkering i gården kun var tilladt for ejernes personlige biler, var i strid med lighedsgroundsætningen. Bestemmelsen ramte alene ejerne af erhvervsejerlejligheder (som nu ikke kunne lade deres lejere parkere i gården) og var ikke sagligt begrundet.
  - Indirekte forskelsbehandling

# 5) VETORET

---

- **Lighedsgroundsætningen**
- Delvis udskiftning af bygningsdele er ikke i strid med lighedsgroundsætningen, hvis det i øvrigt er byggeteknisk og økonomisk forsvarligt, jf. T:BB.1999.34B
  - E/F besluttede at udskifte vinduer mod gaden i ejendommens beboelseslejligheder men ikke i butikslighederne, hvilket en butiksejer protesterede imod. Byretten fandt, at lighedsgroundsætningen ikke var tilsidesat, henviste til at butiksvinduet end ikke var udskiftningsmodent.
- Tidligere praksis i foreningen har betydning for, om der foreligger forskelsbehandling, jf. T:BB.2007.734B
  - Haveforening ekskluderede medlem grundet nybyggeri, som var højere end tilladeligt efter vedtægterne. En lang række af de øvrige huse i ejerforeningen var dog også højere end det tilladelige, og vedtægterne havde ikke været efterlevet. Derfor var eksklusionen ikke berettiget (kan ses som udslag af, at eksklusion ville indebære en usaglig forskelsbehandling).

# 5) VETORET

---

- **Lighedsgrundsætningen – saglig begrundelse**
- GD 2019/19B: Grundet klage fra underbo vedr. skyggegener får ejer alene ret til at opsætte altan med 120 cm dybde, mens andre ejere kan opsætte altan med 150 cm dybde. Strider mod lighedsgrundsætningen, og forskelsbehandlingen ikke sagligt begrundet, da evt. skyggegener ikke dokumenteret
- GD 2020/26B: Spanske altaner (modsat almindelige) i stueetagen stred ikke mod lighedsgrundsætning, da begrundet i, at der ikke kunne opnås dispensation til fuld altan i stueetagen



# 5) VETORET

---

- **”Retsstillingen forskydes”**
- Udslag af lighedsgrundsætningen; den ejer, som får sin retsstilling forringet ved forskydningen, vil opleve denne som forskelsbehandling, hvorved ejeren bliver forfordelt
- Typiske tilfælde er ændring af fordelingstal eller ændring af fordelingen af pligten til vedligehold mellem ejer(ne) og E/F
  - FM 1992.110/2VLK: Vedtægtsændring om, at udgifterne til udvendig vedligeholdelse (bortset fra fællesgavle) fremover skulle afholdes af den enkelte ejer i stedet for E/F, afvist fra tinglysning, da sådan ændring af omkostningsfordelingen formentlig krævede samtykke fra alle ejere
  - GD 2013/38B: Vedtægtsændring, hvorefter ejerne fremover selv skulle stå for udvendig vedligehold af et plankeværk foran hver ejerlejlighed, medførte forskydning af retsstillingen, og krævede derfor alles tilslutning
  - NB: FM 2016.46VLK: Landsretten ville ikke afvise vedtægt pba. at vedligeholdelse af vinduer samt træværk og betonvægge på altaner overgik til ejerne, da ikke sikkert, at dette forrykkede retsstillingen. Dog ikke afgørende, vedtægten blev afvist pga. udlejningsforbud

# 5) VETORET

---

- **”Indskrænkninger i særrettigheder”**
- Hvad er ”særrettigheder”? Formentlig et samlebegreb, som omfatter:
  - Rettigheder, som kan udledes af selve foreningsforholdet, f.eks. stemmeret mv.
  - Rettigheder, som følger af de foreningsretlige grundsætninger, f.eks. lighedsgrundsætningen, forbud mod majoritetsmisbrug
  - Individuelle rettigheder, som udspringer af vedtægten eller separat aftale, f.eks. brugsret til et lokale (kontraktrettigheder)
  - ”Velerhvervede rettigheder”, f.eks. ret til at udleje og holde kæledyr, jf. Rapport 2018, s. 118 og 145.
- Kristian Dreyer, s. 277: ”De rettigheder medlemmerne således kan udlede af ejerlejlighedskonstruktionen med særejeendomsret til ejerlejligheden som sådan, og de rettigheder de kan udlede af vedtægten ved deres indmeldelse i ejerforeningen, kan således ikke fratages medlemmerne helt eller delvist, således at forudsætningerne for at erhverve ejerlejligheden og blive en del af ejerforeningen, reelt brister.”

# 5) VETORET

---

- **”Pålægges yderligere forpligtelser”**
- Vil typisk være i forbindelse med en *forskydning* af forpligtelser, f.eks. at en del af E/F's vedligeholdelsesforpligtelse overføres til ejerne.
- Øget betaling til fællesudgifter for at finansiere et ombygningsprojekt/vedligeholdelse udløser ikke vetoret.
  - En ny forpligtelse til at betale for omkostninger til aktiviteter, som ligger uden for E/F's formål, må dog være omfattet.
- Det må principielt være muligt at træffe beslutninger, som (alene) pålægger *fremtidige ejere* yderligere forpligtelser, f.eks. således at der ved videresalg stiftes yderligere pant for (den nye) ejers forpligtelser overfor ejerforeningen, jf. U.2002.296H og U.1995.347Ø.
  - T:BB.2011.243B: ABF kunne gyldigt beslutte, at nye andelshavere fremover skulle betale for ret til at benytte loftsrum

# 5) VETORET

---

- **Særligt omkostningstunge eller omfangsrige beslutninger**
- GD 2012/99Ø: ABF i københavnsk 5-etagers beboelsesejendom fra 1889 med 21 ejerlejligheder og to opgange. Ejendommen havde i årrække ikke været tilstrækkeligt vedligeholdt, bl.a. behov for nyt tag. GF beslutter (m. 2/3) projekt, som indebærer:
  - Fjernelse af eksisterende tag og etablering af nyt dæk forankret i ny selvstændig konstruktion, således at bygningen blev forhøjet med en etage
  - På den nye etage blev opført 3 nye taglejligheder, en tagterrasse på 3-400 m<sup>2</sup>, en bakke belagt med jord og græs samt et udsigtstårn oven på græsbakken.
  - Forventede omkostninger knap 22 mio. kr.
  - Landsretten: ”Efter en samlet bedømmelse af projektet - herunder dets karakter og omfang, der samtidig indebar en udvidelse af AB'en, sammenholdt dels med omkostningerne, dels med de hermed forbundne økonomiske risici og konsekvenser for den enkelte AH'er - finder landsretten imidlertid, at projektet betydeligt har overskredet, hvad der henhører under at eje og administrere ejendommen” = krævede enstemmighed

# 5) VETORET

---

- **Naboretlige gener**
- Ikke unikt for ejerlejligheder, men naboretten er nok særligt aktuell i ejerlejlighedsejendomme, hvor man er meget tæt på naboerne.
- T:BB.2020.161B: Opsætning af altan 42 cm fra vinduet til naboens soveværelse overskred tålegrænsen (forventet støj, indbliksgener, røg fra grill/rygning)
- U.2015.3733V: Udvidelse af altan påvirkede i begrænset omfang anden ejers udsigt over mod syd over Vesterhavet. Iflg. skønsmand ville det ikke have betydning ved salg, og udsigten mod syd var desuden ikke så eftertragtet som mod vest og nord -> tålegrænse ikke overskredet

# 5) VETORET

---

- **Naboretlige gener**
- T:BB.2009.449Ø: ABF kunne etablere permanent grillplads på ejendommen, selvom dette medførte visse gener i form af røg og støj
- U.2007.14Ø: E/F beslutter på GF at udskifte ejendommens dobbeltvinduer, hvilket en ejer protesterer imod. Udskiftningen ville formindske afstanden mellem underkantens af ejerens vindue og terræn, hvilket medførte krav om, at vinduet skulle forsynes med beslag og kæde, således at det højst kunne åbnes 15 cm.
  - Landsret: Tålegrænse overskredet, da gener i form af øget indblik fra gaden og begrænsning i muligheden for at lufte ud.

# 5) VETORET

---

- **Undtagelse** – normalvedtægtsens § 7, 2. pkt.: ”Dette [vetoret] gælder dog ikke, såfremt andet følger af ejerlejlighedsloven eller normalvedtægtsens §§ 4 og 6, herunder at der foretages mindre, nødvendige justeringer af fordelingstal, hvor beslutninger efter § 6 nødvendiggør det.”
  - NV § 4, stk. 1, nr. 4: Med 2/3 flertal kan der træffes beslutning om fordeling af forbrugsudgifter el.lign., hvor det fører til, at ejerne kommer til at betale for deres eget faktiske forbrug, smh. U.1986.321H
  - NV § 4, stk. 2, nr. 1: Udgifterne til elevator- og altanprojekter afholdes af de ejere, som opnår fordele herved (nytteprincip)
  - NV § 4, stk. 2, nr. 2, 2. pkt.: lfbm. salg af fællesejendom kan GF beslutte, at fordelingstallene skal justeres, så erhververens fordelingstal svarer til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel
  - Ved beslutning om indretning og efterfølgende salg af tagboliger på fællesejendom efter EJLL § 5, stk. 7 kan der foretages heraf følgende nødvendige justeringer af fordelingstallene, jf. forarbejderne til lov 488/2004 og muligvis forudsat i U.2021.1977H.
  - Ejerlejlighedslovens § 7, stk. 1 in fine angiver muligheden for, at ”der om en udgiftspost gyldigt er truffet beslutning om fordeling på anden måde.” [end efter fordelingstal]

# OPSUMMERING

---

- **Ved ejerforeningens ændringer af ejendommen bør følgende overvejes:**
- 1) Falder ændringen inden for ejerforeningens kompetence?
  - Rammes den af en af de generelle begrænsninger i ejerforeningens kompetence?
  - Vedrører den ændring af fællesejendom eller særejendom?
- 2) Hvilket organ i ejerforeningen skal træffe beslutningen?
  - Sammenkædet ejerforeningsstruktur: Hvilke(n) forening(er) skal træffe beslutning?
- For (de mange) beslutninger, som skal træffes af generalforsamlingen, må man herefter overveje:
- 3) Kræver beslutningen simpelt eller kvalificeret flertal?
- 4) Kan den fornødne tilslutning faktisk opnås på generalforsamlingen?
- 5) Er der en eller flere ejere, som skal samtykke til beslutningen (vetoret)?
- Herudover selvfølgelig en række begrænsninger, som ikke er specifikke for ejerforeninger (planforhold, byggelovgivning, servitutter mv.)





**JURIDISK INSTITUT**  
AARHUS UNIVERSITET