

Lov om ejerboliger

Mange danskere har i årene 2006 til 2010 købt en lejerlejlighed i Tyskland, især i Berlin. Siden 1. juli 2007 skal boligejere i den tyske hovedstad og i andre tyske byer indstille sig på delvis nye spilleregler i deres ejerforeninger. Den tyske lovgiver har ændret loven om ejerboliger.

Et vigtigt formål med reglerne er at gøre ejerforeningen mere handlelygtig. For eksempel blev muligheden for at træffe flertalsbeslutninger udvidet med lovændringen.

Når der er tale om moderniseringer, der rækker ud over den løbende vedligeholdelse, er det tilstrækkeligt, at alene $\frac{3}{4}$ af alle ejere stemmer for.

Tidligere krævede en sådan beslutning som regel alle ejerers samtykke. Til gengæld holdes fast ved, at en ejer, der bliver påført store ulemper pga. moderniseringen, kan forhindre beslutningen, men tærsklen for at kunne gøre indsigelser gældende er blevet forhøjet. Ejerforeningen kan derudover med et flertal på $\frac{3}{4}$ af alle ejere fravige fordelingsnøglen i vedtægterne for så vidt angår visse omkostninger. F.eks. kan ejerforeningen beslutte, at ejerne i stueetagen ikke skal bidrage til vedligeholdelsen af elevatoren. Det samme gælder omkostninger for moderniseringer, der ikke vedrører alle lejligheder. Indtil lovændringen krævede det en ændring af de tinglyste vedtægter og dermed som regel alle ejerens samtykke, hvis foreningen ville skifte fra afregning efter ejendomsandele til en mere retfærdig (nytte og brugsafhængig) afregningsmåde.

Lovændringerne vedrørende flertalskravene gælder også for bestående ejerforeninger, hvor vedtægterne opstiller højere krav. Det er dog muligt at stille betingelser til flertal i vedtægterne, der ligger under lovens krav og dermed gøre beslutningerne endnu nemmere at gennemføre.

Det fremgår endvidere klart af loven, at en ejer ikke kommer til at hæfte for hele ejerforeningens gæld til f.eks. håndværkere, kommunen m.v. Ejerens ansvar over for tredjemand er begrænset til det beløb, der svarer til hans andel i foreningen.

Reformen forbedrer desuden ejerforeningens stilling med henblik på bidragsrestancer. Når en lejlighed er blevet sat på tvangsauktion pga. en ejers dårlige økonomi, skete det under den tidligere ejerforeningslovgivning ofte, at banken fik hele udbyttet fra auktionen, fordi den havde pant i lejligheden. De nye regler bestemmer, at ejerforeningens fordring i et vist omfang har prioritet forud for andre kreditorer, f.eks. en bank.

Der er dog i første omgang en uforandret økonomisk risiko at have ejere i ejerforeningen, der ikke betaler deres bidrag og der derved opstår underskud i ejerforeningen. Ejerforeningens løbende omkostninger skal på en eller anden måde betales, og foreningen kan ikke afvente tvangsauktionen af den betalingskyldige ejers lejlighed for at få underskuddet dækket. Hvis der ikke er tilstrækkelig likviditet pga. restancer, bliver de øvrige ejere nødt til foreløbigt at indskyde yderligere penge i ejerforeningen, selv om de ikke hæfter direkte over for tredjemand.

For at gøre det mere gennemskueligt hvilke regler, der gælder i ejerforeningen, forpligter loven ejerforeningens administrator til at føre et register over de beslutninger, som ejerforeningen har truffet. Heri skal også optages domme, der har afgjort mellemværender i ejerforeningen.

Det skal imidlertid bemærkes, at regeringen udtrykkeligt i sin begrundelse af lovændringen har tilkendegivet, at administrator ikke er ansvarlig over for en købsinteressent, hvis han tilsidesætter sin pligt til at ajourføre registret. Endvidere gælder forpligtelsen kun for de beslutninger, der bliver taget efter den 1. juli 2007.

På trods af forbedringerne i loven er det uforandret vigtigt, at der foretages et grundligt juridisk forarbejde ved gennemgang af ejerforeningens juridiske forhold i forbindelse med et køb af en lejlighed.

Kurfürstendamm 57
D 10707 Berlin

Fon + 49 (0) 30 3151 8969 0
Fax + 49 (0) 30 3151 8969 9

www.advokatfirma.de