

Per Grønberg
Vejlesøparken 21, 1. tv.
2840 Holte

Advokat (L)
Birgitte Stenbjerre
E-mail bs@ag4.dk

15. marts 2012

J.nr. 1647001

Sekretær Christina Frederikke
Olsson
E-mail tn@ag4.dk

**Vedr. Ejerforeningen Matr.nr. 1dt Geelskov og Matr.nr. 1dy Gelskov (herefter ejerforeningerne
Vejlesøparken)**

Du har forespurgt, hvorvidt det er muligt at sammenlægge de to ejerforeninger for Vejlesøparken til en fælles ejerforening med dertil hørende grundejerforening.

Jeg kan oplyse, at jeg har undersøgt spørgsmålet og min konklusion er desværre, at dette ikke er muligt medmindre alle ejere samtykker.

Indledningsvis gør jeg opmærksom på, at det tilsyneladende ikke er et emne, der i væsentligt omfang har været behandlet i litteraturen, ligesom der ikke er afsagt domme om dette. Vedtægterne selv behandler heller ikke spørgsmålet om sammenlægning/ opløsning, hvilket formentlig har sin begrundelse i, at en ejerforening forventes at være evigt levende medmindre samtlige ejere helt undtagelsesvist måtte træffe beslutning om, at en ejerforening skal ophøre.

Når jeg fremkommer med den konklusion, at det er hver eneste ejerlejlighedsejer, der skal give accept heraf, skyldes det, at vedligeholdelsesstanden på ejendommene under de to ejerforeninger ikke kan antages for at være fuldstændig identisk. Der vil derfor være ejere, der stilles ringere som følge af sammenlægningen og en sådan forringelse er der ingen ejere, der er pligtige til at tåle.

Spørgsmålet om ejerlejligheder er mest grundigt blevet beskrevet af (tidligere højesteretsdommer) Peter Blok i bogen "Ejerlejligheder", der udkom i 1995. Under overskriften "Ejerlejlighedsfællesskabers opløsning" omtaler Peter Blok en fransk lov, der giver mulighed for opdeling af en ejerforening i flere uafhængige ejerforeninger. Det anføres udtrykkeligt, at sådan en regel ikke findes i dansk ret og der derfor ikke er mulighed for at opdele med mindre samtlige lejlighedsejere accepterer dette. Dette må efter min opfattelse tages til udtryk for, at noget tilsvarende må gælde, såfremt en sammenlægning skal finde sted. Samtlige ejerlejlighedsejere skal derfor give tilladelse til, at der sker en sammenlægning. Jeg vil anse det for helt urealistisk, at det skulle kunne lykkes at formå samtlige ejere til at acceptere, at der skal ske en sammenlægning. Hertil kommer, at en sådan sammenlægning tillige skal accepteres af hver eneste långiver i de to ejerforeninger, hvilket må anses for at være endnu mere urealistisk.

Ud fra et rent pragmatisk synspunkt, kan jeg selvfølgelig sagtens se det praktiske i kun at have en ejerforening, men juraen forhindrer desværre dette.

Hvis du ønsker ovenstående uddybet, er du naturligvis meget velkommen til at kontakte mig.

Ønskes fakturaen stilet til ejerforeningerne?

Med venlig hilsen

Birgitte Stenbjerre