

Dispensation fra § 31 Sikkerhedsstillelse

Forslag til 1dy og 1dt generalforsamlingen 29/1 2025

Introduktion

På generalforsamlingen den 23. januar 2024 blev de nye vedtægter vedtaget. Disse er siden blevet tinglyst. Generelt fungerer de nye vedtægter efter hensigten med én undtagelse. Det er § 31 i vedtægterne for 1dt og 1dy, der omhandler sikkerhedsstillelse. Ordningen har langt flere ulemper end fordele, hvilket især ejendomsmæglerne høfligt har påpeget. Derfor anmodes om en 5-årig dispensation fra denne ordning.

§ 31 Sikkerhedsstillelse m.v.

Vedtægternes tekst lyder:

31 SIKKERHEDSSTILLELSE M.V.

31.1 Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter og i øvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen, subsidært grundejerforeningen, måtte få over for et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er tinglyst et ejerpantebrev i hver ejerlejlighed for et beløb på 25.000 kr. Dette beløb skal ved ejerskifte forhøjes til et maksimum, som fastsættes efter det beløb, der for tiden gælder i henhold til bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneformidlings § 23, stk. 6. Bortfalder reglerne i den omtalte bekendtgørelse eller de til enhver tid tilsvarende regler, skal bestyrelsen fremsætte forslag til en reguleringsbestemmelse, der kan kompensere for fremtidige ændringer i det almindelige prisniveau uden at vanskeliggøre vilkårene for optagelse af realkreditlån i ejerlejlighederne. Bestyrelsens forslag i denne henseende skal vedtages med det for vedtægtsændringer gældende, kvalificerede flertal. Panteretten respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte ejerlejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

Problemet er, at denne regel medfører, at der i dag skal stilles en sikkerhed på over 80 tusind kroner som første prioritet i ejerens lånoptagelse. Dette store beløb er fuldstændig ude af proportion med den risiko, som § 31 tilstræber at imødegå. Erfaringer viser, at Vejlesøparken vistnok ikke har udnyttet sikkerhedsstillelsen de sidste 7 år og måske endda længere tilbage. Så risikoen er minimal og slet ikke i den angivne størrelse.

Problemet er, at når fx en lejlighed i blok 1 skal sælges til fx 2,5 millioner, så påvirkes køberens lånemuligheder med sikkerhedsstillelsen på de 80 tusind kroner i negativ retning. Så enten opgiver køberen eller også må sælgeren give et ekstra afslag på op mod 80 tusind kroner.

Hvorfor så bestyrelsen ikke denne situation, før vedtægterne blev sendt til afstemning?

Det gjorde bestyrelsen også, men blev af advokaten overbevist om, at denne form for sikkerhedsstillelse fremover ville blive afløst af en "pantstiftende servitut", der ville overflødiggøre et underpant i form af et ejerpantebrev. Men det viste sig senere, at denne ordning blev meget bureaukratisk og dermed uforholdsmæssigt dyr for ejeren, og den er i praksis uanvendelig i Vejlesøparkens situation.

Så nu står vi i en situation, der er til stor skade for ejerne uden at gøre væsentlig gavn for ejerforeningen.

Forslag til løsning

Generalforsamlingen kan med et kvalificeret flertal dispensere fra den nuværende ordning på den betingelse, at det overholder betingelserne for vedtægtsændringer.

Forslaget er, at dispensere fra vedtægternes § 31 på følgende betingelser:

- Sikkerhedens størrelse skal modsvare 12 måneders normal aconto opkrævning (typisk fællesbidrag til ejerforeningen + aconto varme + grundejerforeningsbidrag).
- Beløbet fastsættes af ejendomsadministrator på den aktuelle dag, hvor vurderingen foretages.
- For restlejlighederne gælder fortsat § 31 stk. 2.

Anmodning om generalforsamlingens godkendelse

Hermed anmodes om generalforsamlingens godkendelse af ovenstående dispensationsmodel for vedtægternes § 31. Dispensationen bliver ikke tinglyst.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen